



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais

2022-2027

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Albert FEVRIER,

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Marc GAUDET, président du Conseil Départemental du Loiret,

le **Département du Loiret**, représenté par son Président Monsieur Marc Gaudet,

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 Conseil Départemental du Loiret, et dénommé ci-après « Anah ».

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par Monsieur le Préfet et Monsieur le Président du Conseil départemental du Loiret, pour la période 2018-2023,

Vu le projet de PLUi valant Programme Local de l'Habitat (PLH), arrêté le 14 juin 2022 par le conseil communautaire de la Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais ;

Vu la convention de délégation de compétence conclue entre le délégataire conseil départemental du Loiret et l'État, en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation pour la période 2018-2023,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du Conseil départemental conclue entre le délégataire et l'Anah (*en délégation de compétence*) pour la période 2018-2023,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 14 juin 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du 2 juin 2022 en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis favorable du délégué de l'Anah dans la Région en date du 16 juin 2022.

Vu la délibération de la Commission Permanente du 8 juillet 2022 autorisant le Président du Département du Loiret à signer la présente convention,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui s'est déroulée du lundi 29 août 2022 au Vendredi 30 septembre 2022 au siège de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais 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 PERIMETRE D'APPLICATION..... | 15 |
| Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux | 15 |
| 1.1. Dénomination de l'opération..... | 15 |
| 1.2. Périmètre et champs d'intervention..... | 15 |
| CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION..... | 17 |
| Article 2 – Enjeux | 17 |
| CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION..... | 19 |
| Article 3 – Volets d'action | 19 |
| 3.1. Volet urbain..... | 19 |
| 3.1.1 Descriptif du dispositif | 19 |
| 3.1.2 Objectifs..... | 20 |
| 3.2. Volet foncier..... | 20 |
| 3.2.1 Descriptif du dispositif | 20 |
| 3.2.2 Objectifs..... | 24 |
| 3.3. Volet immobilier | 24 |
| 3.3.1 Descriptif du dispositif | 24 |
| 3.3.2 Objectifs..... | 26 |
| 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé..... | 27 |
| 3.4.1. Descriptif du dispositif | 27 |
| 3.4.2 Objectifs..... | 29 |
| 3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique | 29 |
| 3.5.1 Descriptif du dispositif | 29 |
| 3.5.2 Objectifs..... | 31 |
| 3.6. Volet copropriété en difficulté | 31 |
| 3.6.1. Descriptif du dispositif | 31 |
| 3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat | 32 |
| 3.7.1 Descriptif du dispositif | 32 |
| 3.7.2 Objectifs..... | 33 |
| 3.8 Volet social..... | 33 |
| 3.8.1 Descriptif du dispositif | 33 |
| 3.8.2 Objectifs..... | 34 |
| 3.9. Volet patrimonial et environnemental..... | 35 |
| 3.9.1 Descriptif du dispositif | 35 |
| 3.9.2 Objectifs..... | 35 |
| 3.10. Volet économique et développement territorial..... | 35 |
| 3.10.1 Descriptif du dispositif | 35 |
| 3.10.2 Objectifs..... | 36 |
| Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation..... | 36 |
| CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES | 38 |
| Article 5 – Financements des partenaires de l'opération | 38 |
| 5.1. Financements de l'Anah..... | 38 |
| 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage | 38 |
| 5.3. Financements des communes | 40 |
| 5.4. Financements du Département du Loiret..... | 41 |
| Article 6 – Engagements complémentaires | 42 |
| CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION..... | 43 |
| Article 7 – Conduite de l'opération | 43 |

| | |
|--|----|
| 7.1. Pilotage de l'opération..... | 43 |
| 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage | 43 |
| 7.1.2. Instances de pilotage | 43 |
| 7.2. Suivi-animation de l'opération..... | 44 |
| 7.2.1. Équipe de suivi-animation | 44 |
| 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation | 44 |
| 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle..... | 46 |
| 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées | 46 |
| 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs..... | 46 |
| 7.3.2. Bilans et évaluation finale..... | 47 |
| CHAPITRE VI – COMMUNICATION. | 49 |
| Article 8 - Communication | 49 |
| Article 9 – Données personnelles | 50 |
| CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION. | 51 |
| Article 10 – Durée de la convention..... | 51 |
| Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention | 51 |
| Article 12 – Transmission de la convention..... | 51 |

Préambule

1. Présentation succincte du territoire

La Communauté de communes Canaux et Forêts en Gatinais, composée de 38 communes, est née en janvier 2017 de la fusion de trois Communautés de communes sur les secteurs de Lorris, Bellegarde et Châtillon-Coligny, dans le Loiret. Il s'agit d'une structure à dominante rurale : 29 communes comptent moins de mille habitants. Les communes de plus de mille habitants (9 communes) concentrent près de 55,40 % de la population intercommunale recensée en 2016, pour une superficie de 230,51 km² (30 % du territoire).

Le recensement de la population (INSEE de 2017) fait état de 27 729 habitants en 2017 (population municipale).

Le territoire intercommunal est traversé par :

- La RD 2060 qui parcourt le Loiret d'Ouest en Est ;
- La RD 2007 qui rejoint Paris par l'autoroute A77, avec une sortie sur la commune de Varennes-Changy ;
- La voie ferrée Paris – Nevers, avec une gare à Nogent-sur-Vernisson

> Bilan des dispositifs précédents

Une précédente OPAH a été menée sur le territoire de la CC du Bellegardois de 2005 à 2009. Elle a permis de mener à bien 98 projets sur plus de 300 contacts.

A l'est du territoire, sur l'ancienne CC du Châtillonnais, une OPAH de droit commun a été animée de 2012 à 2016, permettant la rénovation de 118 logements sur 300 contacts en 5 ans, dont 115 projets de propriétaires occupants.

Ces deux opérations démontrent de la volonté du territoire de s'engager dans une opération à la suite de ces programmes qui ont plutôt bien rencontrés leur public. Cependant, le bilan de ces dispositifs souligne que de nombreux porteurs de projets abandonnent ou ne remplissent pas les conditions d'éligibilité.

Trois enjeux émergent du bilan de ces opérations :

- **Enjeu n°1** : poursuivre les actions en direction des publics éligibles (reproduction des facteurs de succès)
- **Enjeu n°2** : modalités d'accompagnement des contacts non éligibles pour des projets qualitatifs
- **Enjeu n°3** : continuité de l'accompagnement y compris après agrément pour prévenir le taux de chute important constaté

> Une politique habitat volontaire

La politique du logement et du cadre de vie est une compétence forte de la Communauté de communes qui est mise en œuvre depuis sa création. En effet, dans le cadre de son 1er PLUi du Bellegardois approuvé en 2015, une politique en matière d'habitat avait été inscrite à la fois dans le PADD mais également au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique « habitat ».

En 2019, la 3CFG s'est engagé dans un PLUi valant PLH dont les actions sont déclinées dans un Programme d'Orientations et d'Actions. Trois grands axes constituent la colonne vertébrale de ce programme :

- améliorer la qualité du parc existant, qui passe par la mise en œuvre d'une OPAH (action 5) et la communication sur les dispositifs d'amélioration de l'Habitat.
- favoriser le développement d'une offre de logement abordable, qui passe par l'incitation au conventionnement dans le parc privé (action 6)
- améliorer l'accès au logement pour les publics spécifiques.

D'autre part, le Département du Loiret a lancé depuis le 1er décembre 2020, pour 4 ans, un PIG (programme d'intérêt général) «Adaptation de l'Habitat» en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées. Les aides sont attribuées sous conditions de ressources selon les barèmes de l'Anah. L'accompagnement de SOLIHA (prestataire retenu) est gratuit pour les ménages éligibles (sur le territoire Loirétain hors Orléans Métropole et hors territoires en OPAH intégrant la thématique Autonomie), puisque pris en charge par le Département.

Dans la continuité de l'OPAH-RU, la 3CFG souhaite engager une réflexion sur l'attractivité globale du territoire à travers la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation de Territoire, dont la présente OPAH-RU constituera une partie du volet « habitat » et sera en lien étroit avec les actions sur les espaces publics. Cette ORT fait corps avec le programme Petite Ville de Demain, dont sont lauréates les communes de Lorris et Châtillon-Coligny, ciblées pour la présente OPAH-RU. L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un ou plusieurs centres-villes dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

> Contexte socio-démographique

Sur la période de 2013 à 2018, le territoire de la 3CFG perd globalement des habitants (-140 habitants/an)¹, une dynamique répartie sur l'ensemble des communes, y compris Lorris et Châtillon-Coligny. L'EPCI est en retrait des pôles d'Orléans et Montargis malgré des prix de l'immobilier assez abordables. On compte cependant 550 emménagements par an, ce qui implique des besoins en logements non négligeables, surtout pour les retraités (plus de 60ans) et les familles monoparentales dont la part augmente, avec des besoins grandissants en petits logements (T1, T2). Lorris et Châtillon-Coligny constituent des pôles de service attractifs localement et l'économie présente y joue un rôle important. La part des retraités y est forte par comparaison au reste du Loiret, confortée par une forte présence des seniors en général (+65ans). Ces derniers sont présents dans les 2 communes, mais tout particulièrement en cœur de ville.

Le revenu fiscal des ménages se trouve autour de 23 720€, légèrement en dessous de celui du Loiret (hors Orléans Métropole et Agglo de Montargis) et plutôt constant depuis 2012.

Le parc de logement est principalement composé de propriétaires occupants (53% du parc à Lorris, 52% à

¹ Source : INSEE 2018

Châtillon-Coligny), soit plus de 900 logements à Lorris et 645 à Châtillon-Coligny occupés par leurs propriétaires², une tendance confortée par la production neuve portée par la construction de pavillon en diffus. Les logements locatifs sont principalement concentrés dans les cœurs de ville.

2. Apports de l'étude pré-opérationnelle :

> Problèmes et obstacles à surmonter

- a. **Une vacance de cœur de ville liée à une inadéquation de certains cadres de vie aux aspirations du 21^{ème} siècle qui appelle réhabilitation + reconfiguration.** Le bâti vacant à Lorris (106 logements vacants repérés lors d'une étude dédiée en 2021 / 216 logements vacants selon les bases MAJIC 2021) et Châtillon-Coligny (100 logements vacants repérés lors de l'étude de 2021 / 123 logements vacants selon les bases MAJIC 2021), représente un potentiel de développement de l'offre immobilière mais marque le défaut d'attractivité des cœurs de ville et une difficulté à réoccuper les logements dans les configurations présentes. Le bâti ancien de cœur de ville est particulièrement touché par cette problématique, notamment certaines typologies identifiées dans le cadre de l'étude des « cadres de vie habités » : cœur historique dense, ville et vitrine (logement au-dessus d'un commerce) ou maison de faubourg. Les études approfondies dans le cadre des entretiens de modélisation avec des porteurs de projets ont confirmé la nécessité d'associer réhabilitation et reconfiguration pour remettre en usage les vacants de cœur de ville.

- b. Un **parc locatif privé insuffisant** quantitativement et qualitativement, attendu par les habitants dont les avis ont été recueillis via une enquête web, comme par les professionnels rencontrés lors d'un petit-déjeuner de l'immobilier. A Lorris, 22% du parc est occupé par des locataires du privé (environ 385 logements), contre 17% à Châtillon-Coligny (environ 210 logements)³. La production « neuve » de locatif est principalement issue de divisions dans l'ancien en cœur de ville. A Lorris, les habitants ayant répondu à l'enquête déplorent en priorité le manque de « locatif abordable ».

² Source : Base MAJIC III 2020

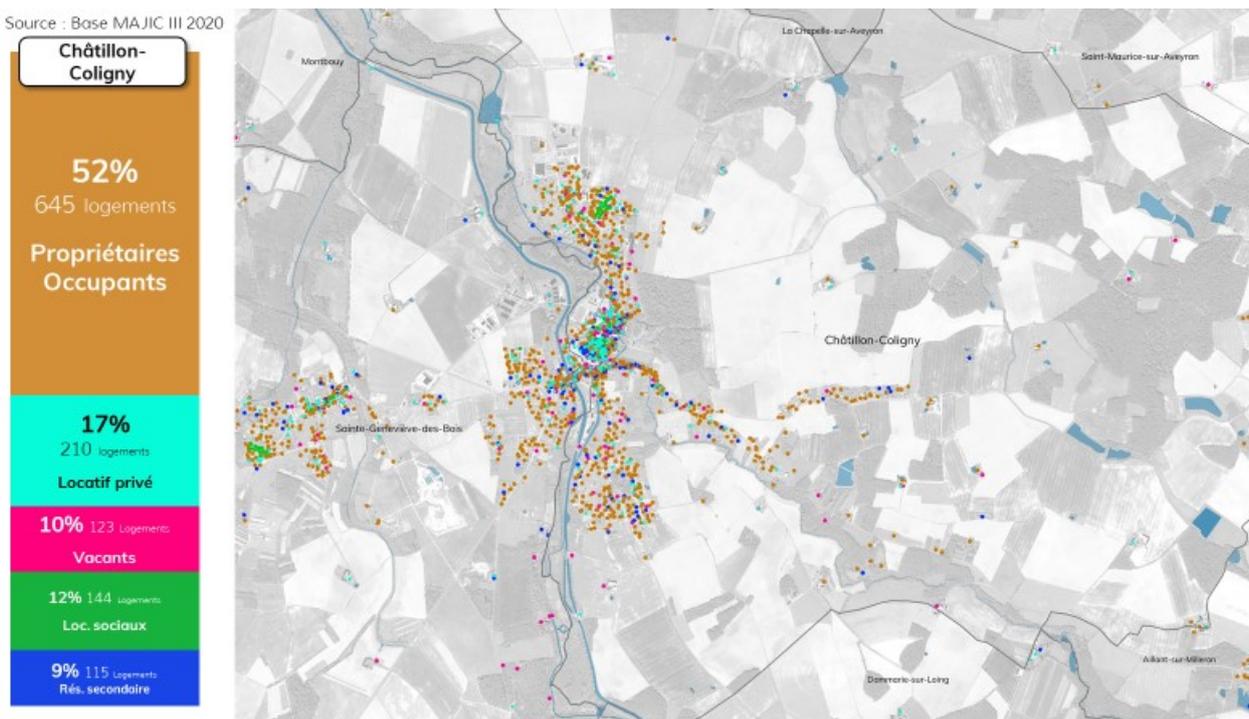
³ Source : Base MAJIC III 2020

Source : Base MAJIC III 2020



Typologie d'occupation des logements à Lorris

Source : Base MAJIC III 2020



Typologie d'occupation des logements à Châtillon-Coligny

- c. Une concentration **des ménages pauvres** et une « **spécialisation locative** » en cœur de ville. Le risque de mal logement est prédominant dans le locatif, avec près d'un quart des locataires (social + privé) sous le seuil de pauvreté, contre seulement 7% des propriétaires occupants. Les 2500 logements locatifs privés de l'EPCI sont concentrés dans les cœurs de villes et le bâti ancien. On

dénombrer 440 ménages sous le seuil de pauvreté à Lorris (16% des ménages) et 140 à Châtillon-Coligny (16% des ménages⁴), habitant en majorité dans les centres-bourgs.



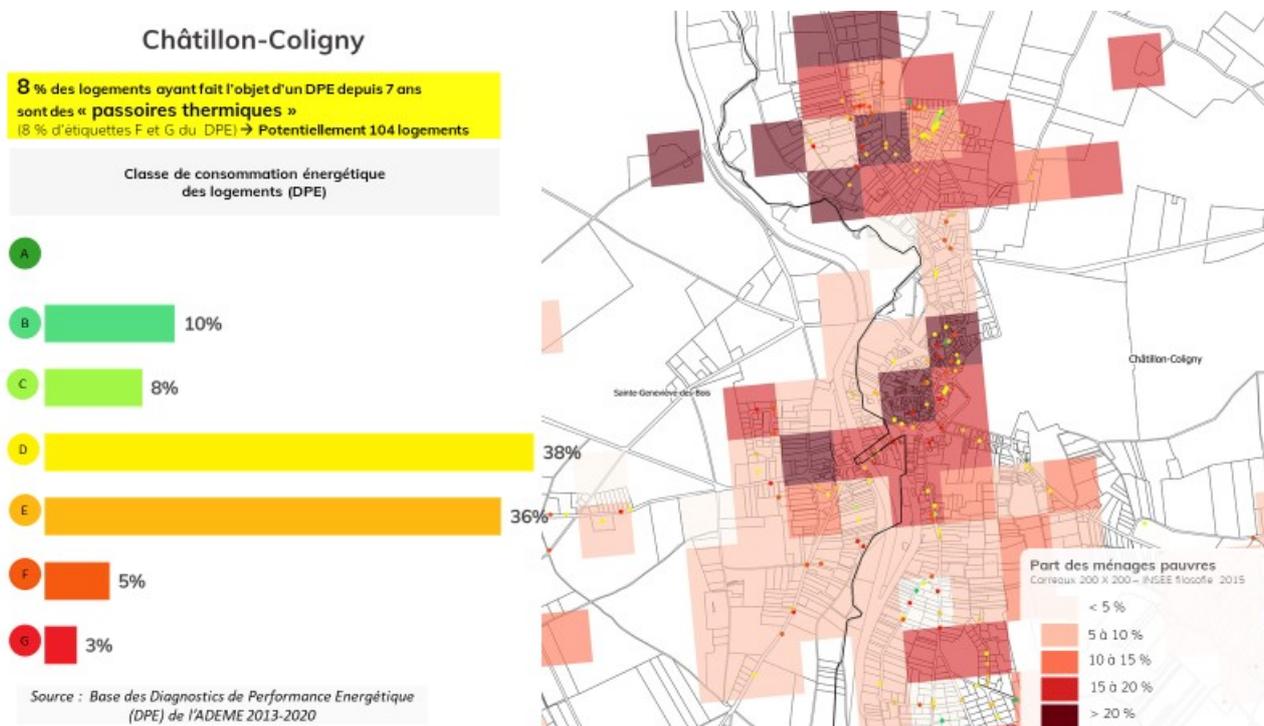
Secteurs concentrant les ménages sous le seuil de pauvreté selon l'INSEE à Lorris



Secteurs concentrant les ménages sous le seuil de pauvreté selon l'INSEE à Châtillon-Coligny

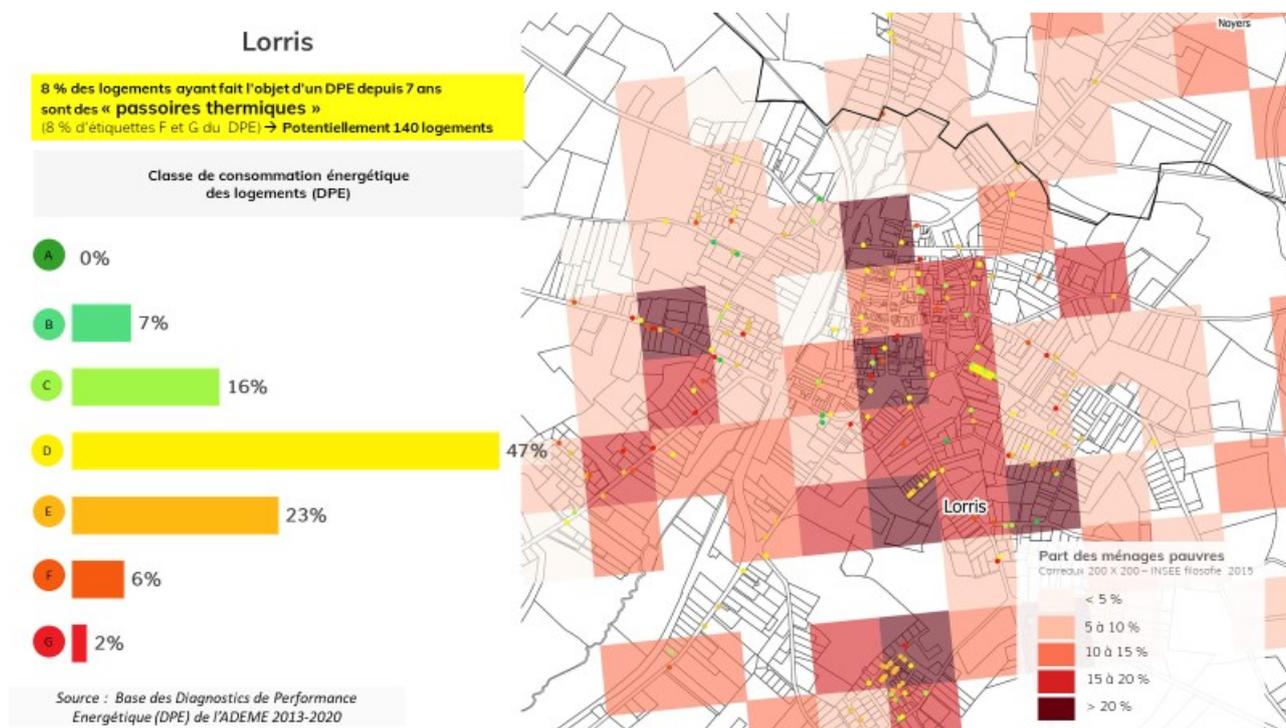
⁴ Source INSEE 2018

- d. Un enjeu de **rénovation énergétique** prégnant dans les cœurs de bourgs de Lorris et Châtillon-Coligny où l'analyse des étiquettes énergétiques des logements vendus ces dernières années superposée à la part des ménages pauvres révèle des situations de potentielle précarité énergétique. Cela représente près de 100 logements à Châtillon-Coligny et 140 à Lorris.⁵ Les entretiens de modélisation ont révélé que pour les porteurs de projets, la dimension énergétique est systématiquement associée à d'autres axes (phonique, distribution, extension, éclairage...).



Superposition Diagnostics de performance énergétique ADEME et part des ménages pauvres à Châtillon-Coligny

⁵ Source : Diagnostic de Performance Énergétique – ADEME 2013-2020

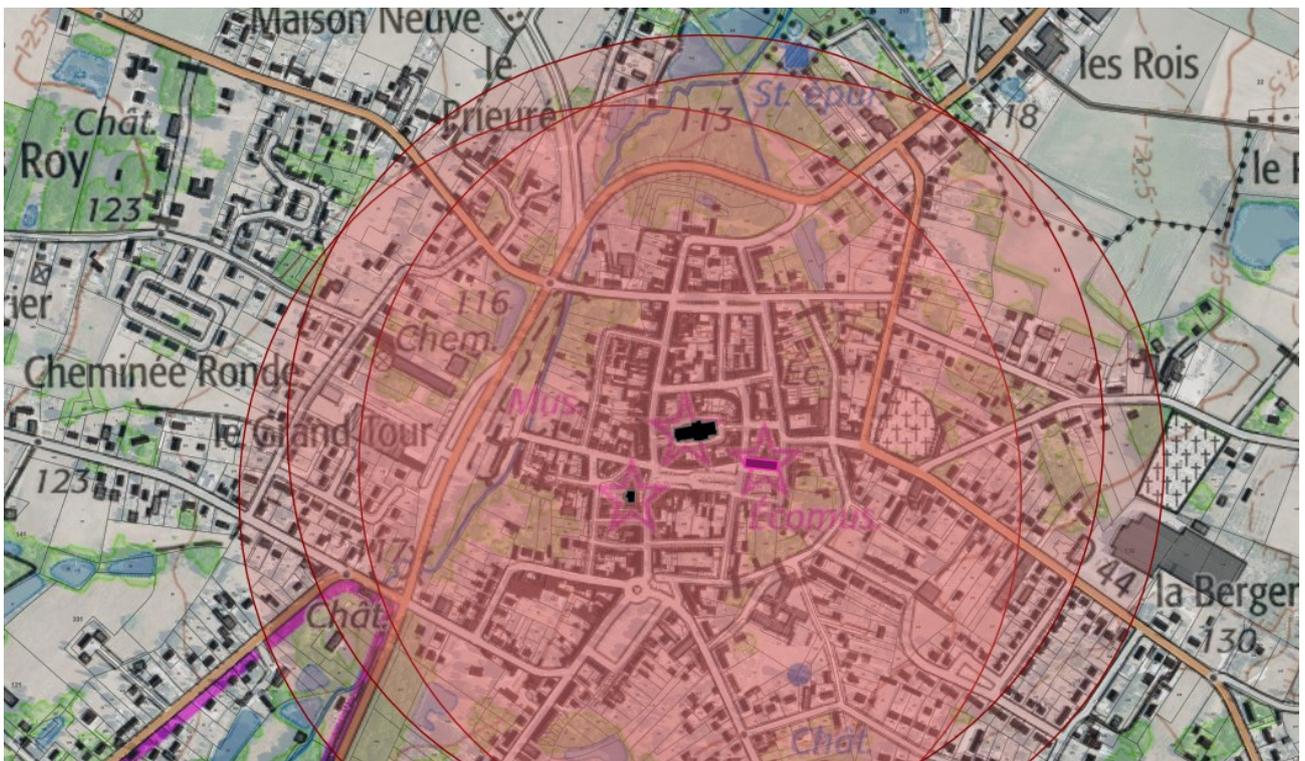


Superposition Diagnostics de performance énergétique ADEME et part des ménages pauvres à Lorris

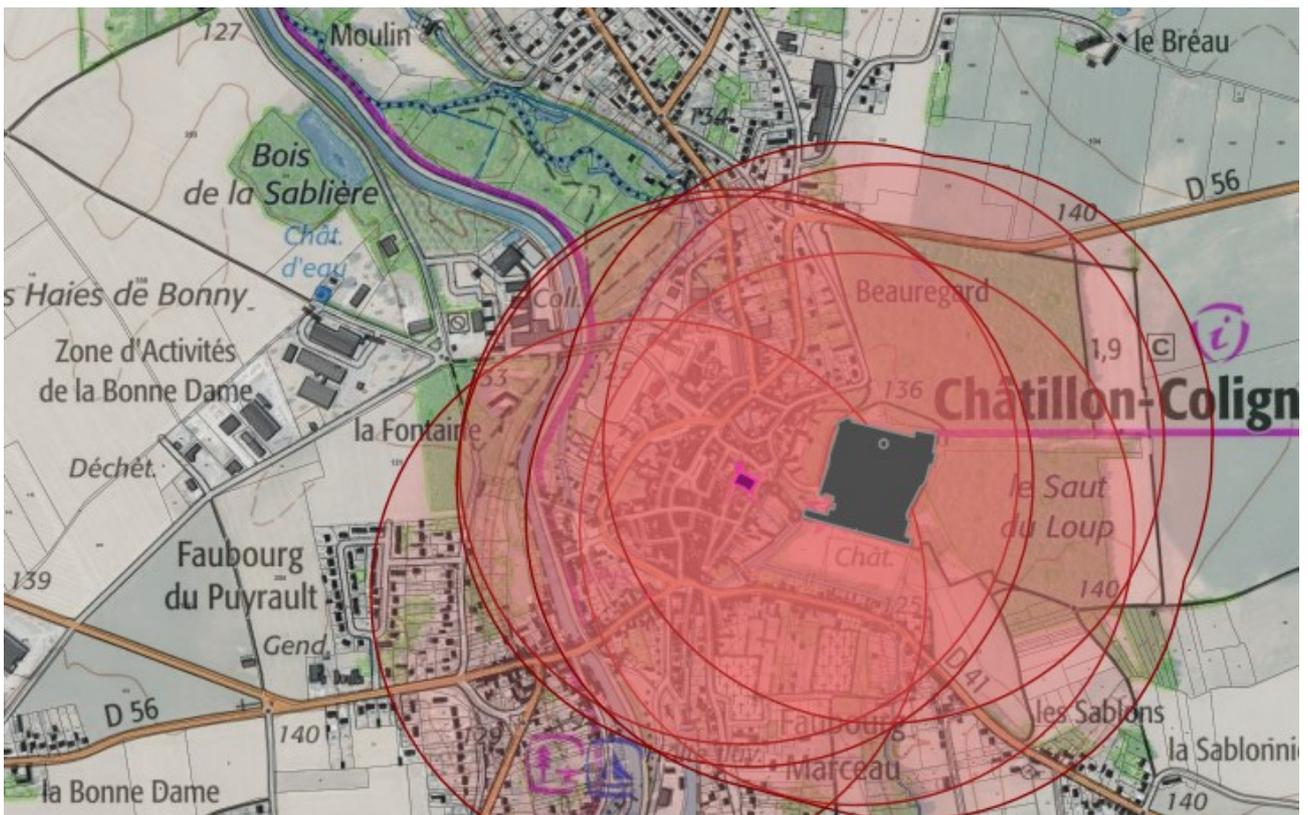
- e. **Une activité immobilière qui n'attire pas les familles et les propriétaires occupants en centre-ville :**
 Les filières « longues » (avec beaucoup d'intermédiaires) du collectif ne sont plus à l'œuvre sur le territoire ces dernières années, car elles ont des prix plus élevés que le marché local ne permet pas d'absorber. La production de **logements neufs** repose très majoritairement sur le **diffus** (66% de la production neuve)⁶, et **éloigne les familles des cœurs de ville**, en raison d'un déficit d'offre en terrains à bâtir centraux. Les familles délaissent souvent l'ancien faute de trouver des biens adéquats avec stationnement et espace extérieur. A Châtillon-Coligny, les habitants ayant répondu à l'enquête déplorent en priorité le manque de « logements familiaux confortables et au goût du jour ».

- f. **L'exigence patrimoniale freine** certains acquéreurs de biens en centre-ville. Les secteurs protégés de Lorris et Châtillon-Coligny entraînent des surcoûts dans les travaux qui rebutent certains acquéreurs et freinent parfois les projets des particuliers.

⁶ Traitement bases MAJIC 2020 et DVF 2015-2020



Lorris : Les cercles rouges représentent les secteurs protégés au titre des abords d'un monuments historiques



Châtillon-Coligny : Les cercles rouges représentent les secteurs protégés au titre des abords d'un monuments historiques

- g. **Pour les copropriétés, l'enjeu de la structuration s'ajoute à celui de la réhabilitation.** Sur les 97 copropriétés de la 3CFG, 12 sont situées à Lorris (39 logements) et 31 à Châtillon-Coligny (69 logements)⁷. Parmi elles, la majorité sont de petite taille (moins de 3 logements), localisée en cœur de ville et très peu sont immatriculées (seulement 13 copropriétés enregistrées sur 97 au niveau de l'EPCI⁸), ce qui implique d'une part un manque de structuration qui va poser des difficultés pour la prise de décisions de travaux, d'autre part une difficulté à entrer dans un cadre d'éligibilité aux aides de l'Anah, du moins dans les deux premières années d'opération, tant que la situation n'est pas régularisée. Les copropriétés sont principalement occupées par des locataires, ce qui ne facilite pas le lancement de travaux. A Châtillon-Coligny, 5 copropriétés sont vacantes à plus de 80%.



Localisation des immeubles en copropriété à Lorris

⁷ Source MAJIC 2020

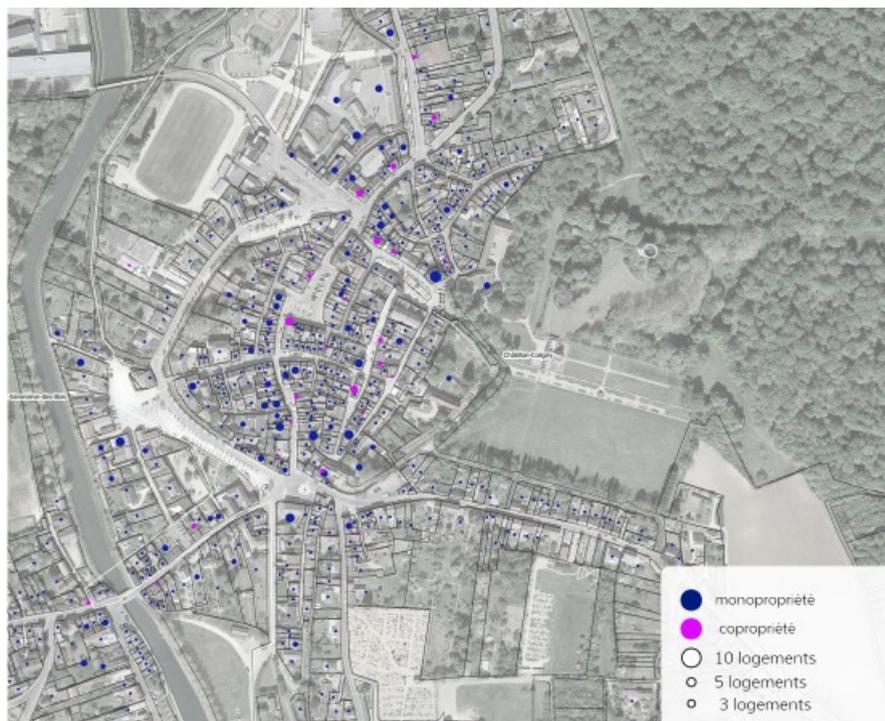
⁸ Source Registre d'Immatriculation des Copropriétés

Châtillon-Coligny



Source : Exploitation Villes Vivantes, MAJIC 2020

Localisation des immeubles en copropriété à Châtillon-Coligny



- h. La **dégradation des logements est plus présente en cœur de ville**. L'étude recense **151 immeubles dégradés en cœur de ville de Châtillon-Coligny et 84 immeubles à Lorris⁹**, avec des conséquences sur les conditions de logement mais également sur l'attractivité résidentielle au sens large.

> Stratégie d'intervention retenue

Au regard des difficultés rencontrées par les cœurs de ville de Lorris et Châtillon-Coligny, la Communauté de communes Canaux et Forêts en Gatinais décide de lancer une **OPAH de Renouvellement Urbain** ciblée sur les cœurs de ville de ces 2 communes, en parallèle d'une OPAH de droit commun qui s'applique à l'échelle de l'EPCI, dont les objectifs sont en accord avec les priorités actuelles de l'Anah et du Département, à savoir :

- la lutte contre la précarité énergétique,
- le traitement de l'habitat indigne et dégradé,
- le soutien aux copropriétés fragiles ou dégradées
- le développement d'un parc locatif privé à vocation sociale

L'enjeu d'adaptation du logement pour les personnes en situation de perte d'autonomie sera couvert par le Programme d'Intérêt Général du Département.

La mise en œuvre de cette stratégie repose sur le déploiement d'une ingénierie de suivi animation déclinée en 2 volets parfaitement articulés :

A / La communication et l'animation générale de l'opération (recrutement et orientation des porteurs de projets, articulation des volets d'animation, reporting, valorisation des résultats) ;

⁹ Repérage visuel selon grille d'analyse multicritères - 2021

B/ L'appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés.

Ce volet oriente le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du territoire.

L'OPAH et l'OPAH-RU de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais se feront en parfaite articulation avec les informations et conseils délivrés par l'Espace Conseil France Renov' dont le portage est assuré dans le Loiret par l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement), en bénéficiant du soutien de l'ADEME, du Conseil Régional Centre Val de Loire et du Conseil Départemental du Loiret.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

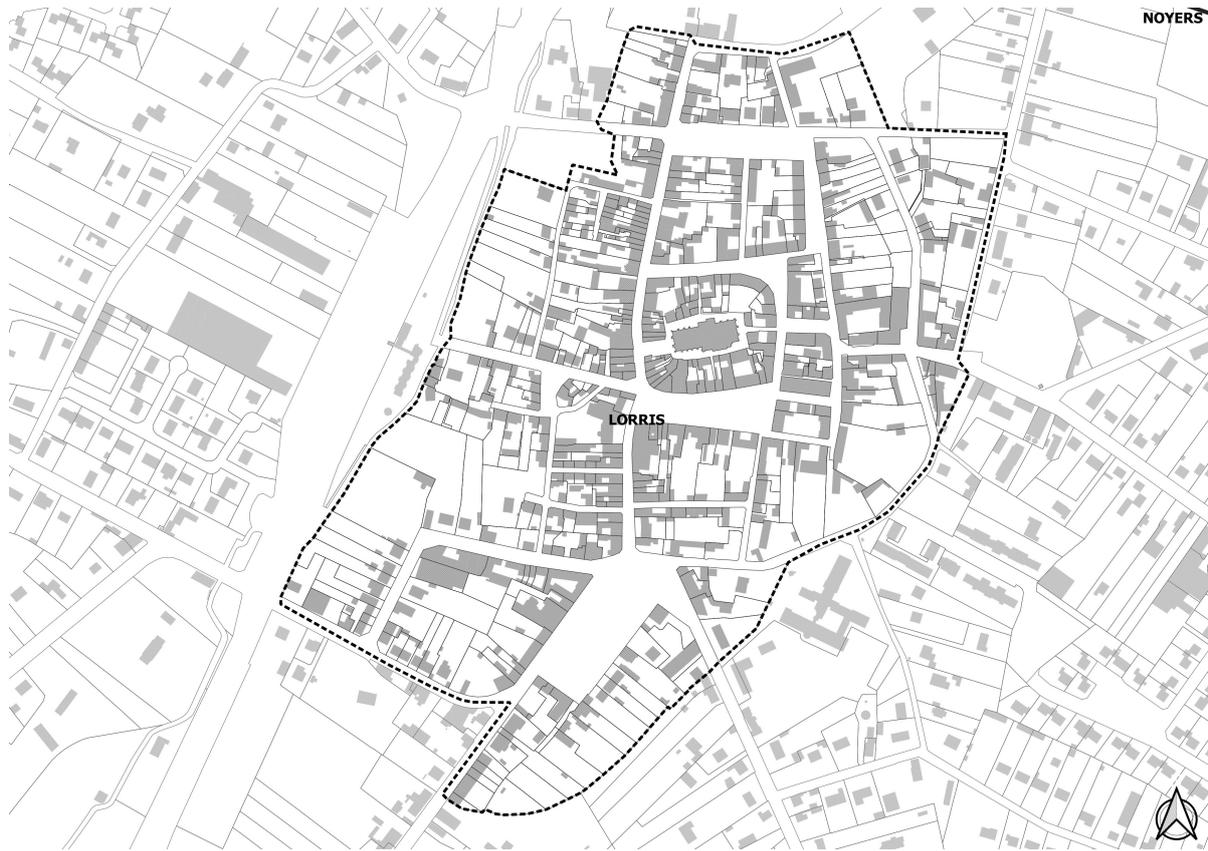
La Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais, le Conseil Départemental du Loiret et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain de Canaux et Forêts en Gâtinais, pour une durée de 5 ans, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté de communes.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention comprend les cœurs de ville de Lorris et Châtillon-Coligny. Ce périmètre permet de concentrer les actions de l'OPAH-RU sur les secteurs de forte dégradation dont l'identification est issue d'un repérage exhaustif de l'état extérieur des immeubles et sur les secteurs de forte vacance des logements à composante structurelle.

Ils présentent localement des niveaux de dégradation importants, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXIème siècle, prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages, et enfin, des caractéristiques patrimoniales fortes que les interventions menées au titre de l'OPAH-RU devront préserver et conforter.





LORRIS

Périmètre OPAH-RU de Lorris en pointillé noir

CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION.

Article 2 – Enjeux

Les élus de la Communauté de communes souhaitent s'engager dans une **OPAH de Renouvellement Urbain** dans les **cœurs de villes de Lorris et Châtillon-Coligny**, afin de traiter les difficultés mises en évidence par le diagnostic dans le cadre de l'étude pré opérationnelle.

Les enjeux de l'opération sont les suivants :

- **La transformation de l'offre immobilière des cœurs de s** pour renforcer l'attractivité de la ville dans son ensemble, en créant notamment des conditions propices à l'accueil de familles mais également les personnes âgées ce qui implique d'agir à la fois sur la réhabilitation et sur la reconfiguration des logements
- **Prévenir la vacance** de cœur de ville en associant rénovation, adaptation et reconfiguration des logements
- La mise en œuvre de **procédures ambitieuses et volontaristes** sur des immeubles définis comme **stratégiques** dans une logique de **recomposition** et de **renouvellement urbain**, reposant sur un tryptique 1/ poursuite du repérage engagé en phase pré opérationnelle, 2/ détermination des solutions et procédures adaptées, 3/ accompagnement des projets
- **Proposer un niveau d'abondement des aides Anah susceptibles d'inciter les propriétaires bailleurs** et de compenser les décalages de loyers conventionnés par rapport au libre (en lien avec l'action #6 du POA : « *Inciter au conventionnement dans le parc privé diffus afin de remettre sur le marché des logements locatifs abordables* »)
- Poursuivre le repérage et les actions d'intermédiation sur des **situations d'habitat indigne et très dégradé** afin de lutter contre l'insalubrité
- **Poursuivre la réhabilitation thermique** du parc de logements et accompagner spécifiquement les ménages en situation de précarité énergétique
- **Proposer une ingénierie sur mesure**, capable d'interagir avec les porteurs de projets pour engager à la réalisation de travaux globaux
- Cibler des **linéaires de façades stratégiques en cœur de ville** pour engager des campagnes de ravalement, transformant l'image des rues et espaces publics emblématiques
- Orchestrer un climat de facilitation pour **les projets d'investissement dans l'ancien** sur des immeubles à reconfigurer (appui architectural et immobilier, levée de la contrainte stationnement dans des périmètres délimités) grâce notamment à des financements complémentaires aux aides de l'Anah (système de primes locales)
- **Accompagner les copropriétés vers la structuration**, étape indispensable avant les projets de travaux (dans la suite du travail de l'ADIL)
- Favoriser l'articulation entre la future OPAH-RU et les dispositifs existants (OPAH de droit commun,

avantage fiscal Denormandie, Action Logement, accompagnement de l'ADIL, Service Eco Habitat, FIG...)

Ces enjeux seront traités sous la forme :

- D'un **volet incitatif** fixant un cadre de soutien mobilisateur pour les projets privés ;
- D'un **volet volontariste** marquant le volontarisme de la collectivité sur les thématiques et les secteurs pour lesquels elle souhaite prendre la main.

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

Les principaux objectifs de l'opération sont :

- Sortie de la vacance (résidentielle ou commerciale) et accueil de nouveaux ménages en cœur de ville ;
- Adaptation des logements et des bâtiments aux familles, à l'âge, au handicap, aux étudiants... ;
- Adaptation des logements au changement climatique, lutte contre la précarité énergétique, en articulation et en amplification des dispositifs existants ;
- Consolidation du parc de logements conventionnés ;
- Amélioration du fonctionnement et des espaces communs des copropriétés ;
- Amélioration de la qualité des logements : luminosité, espaces extérieurs, isolation phonique... ;
- Lutte contre l'habitat dégradé ;
- Lutte contre la pauvreté ;
- Lutte contre la vacance commerciale ;
- L'amélioration des façades.

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans le cœur de ville, et faire émerger de nouveaux projets, l'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires sur *le projet d'abord*, la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

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

Les communes de Châtillon-Coligny et Lorris ont identifié des sites stratégiques pour lesquels des travaux d'aménagement permettront de revitaliser le centre-bourg, mieux gérer le stationnement, créer des lieux de rencontres ou améliorer les mobilités douces en cœur de bourg.

A **Chatillon-Coligny**, des travaux importants de voirie sont prévus dans le cœur de ville (rue de la Poterne, rue d'Andelot, rue de l'Enfer, rue du Paradis) afin d'améliorer l'accessibilité et la mobilité de ce quartier. En prolongement de l'amélioration globale de ces rues, un projet d'aménagement d'espace public est prévu place du Patis, en lien avec la commune voisine de Sainte-Geneviève-des-Bois. La parcelle AD0082 a été récemment achetée par la collectivité : aujourd'hui occupé par des garages, ce site deviendra un parking après démolition des hangars vacants, et la rue Mery pourra être requalifiée pour les modes doux, dans l'optique de relier le canal de Briare au centre-ville.

Au pied de l'église Saint-Pierre et Saint-Paul, un projet d'aménagement du croisement de la rue Cullion et de la rue Montmorency Luxembourg est également prévu à échéance 2024-2025, comprenant une réfection des sols, des aménités et des espaces de stationnement.

A **Lorris**, le grand projet des prochaines années consiste en la réfection des espaces publics de la Grande Rue et de la Place du Martroi. C'est en effet là que se concentrent les commerces et services, et la Grande Rue, axe traversant nord-sud, correspond à l'artère principale du cœur de bourg.

De plus, la commune a récemment acheté un bâtiment (parcelle AI 0836) à côté de la Maison Riglet et de la mairie, qu'elle souhaiterait soit démolir pour créer un jardin public de cœur de ville, soit diviser afin d'en revendre une partie à un commerçant et création de logement. Les discussions sont en cours avec les services du patrimoine au moment de la rédaction de la présente convention.

3.1.2 Objectifs

Les actions du volet urbain ont pour objectif de contribuer à l'attractivité globale des centres-bourgs, à la qualité du cadre de vie, au maintien du commerce de proximité et des habitants du territoire. Des actions complémentaires seront détaillées dans la convention ORT dont l'étude doit commencer dans les prochains mois.

Indicateurs de résultats

- Nombre de projets de requalification d'espaces publics réalisés
- Mise en place d'une ORT à l'échelle de l'EPCI

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Dans les immeubles identifiés ci-dessous, le travail de suivi animation de l'OPAH-RU permettra, à la suite du travail engagé à l'occasion de l'étude pré opérationnelle, dès la première année d'opération :

- De faire émerger les propriétaires s'engageant dans un projet de requalification ou un projet de vente. Au préalable, l'équipe de suivi animation aura proposé et fait valider :
 - Une formalisation des intentions des collectivités territoriales
 - Un protocole d'expression des attentes de la ville auprès des détenteurs des immeubles
- De mobiliser les nouveaux outils mis à disposition par l'Anah pour favoriser des projets de requalification : DIIF (Dispositifs d'intervention foncière et immobilière) et VIR (Vente d'immeuble à rénover) ;
- De faire émerger des immeubles sans perspective de vente à des porteurs de projets et dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact. Dans le second cas, des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates seront soumis à la gouvernance de l'OPAH-RU, au plus tard au second semestre de la première année d'opération.
- Dans le cas où d'autres procédures seraient plus adaptées (ORI, RHI, THIRORI, etc.), le soutien de l'ANAH via la CNLHI (et localement par le PDLHI) sera mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Ce volet sera mis en œuvre au premier semestre de l'année 1 de l'OPAH-RU dans le cadre d'une tranche optionnelle à la mission de suivi animation ou d'un lot spécifique.
- De contractualiser avec les partenaires institutionnels en capacité d'accompagner les collectivités dans la restructuration d'immeubles identifiés du centre-ville : maîtrise foncière, remise sur le marché. L'EPF Li sera associé aux discussions et une convention opérationnelle tripartite pourra être mise en place rapidement afin de permettre le portage de fonciers stratégiques pour les communes le temps de l'émergence d'un projet défini. Les bailleurs sociaux seront également associés le plus tôt possible.

Plusieurs immeubles dégradés déjà acquis par les communes en anticipation du présent volet foncier feront l'objet, en première année d'opération, d'études approfondies menées par l'équipe de suivi-animation, incluant l'opportunité et la possibilité d'effectuer des démolitions impliquant une maîtrise foncière totale ou partielle de la collectivité ou de ses partenaires.

A Lorris

Plusieurs biens de propriété communale sont en projet dans le cœur de ville :

- La **Maison Riglet**, parcelle AI 0837, mitoyenne à la mairie, sur laquelle la commune envisage un projet de requalification. Le projet est en cours de réflexion, mais se porte plutôt vers une destination d'équipement (bibliothèque, espace de coworking...). Une partie du bâtiment pourra éventuellement accueillir du logement.
- Les parcelles communales non bâties AI 0368 et 0369 sont en vente, **rue de l'Abzoue** : leur position stratégique en fait un emplacement idéal pour un projet de construction de logement en entrée de ville.

D'autres situations sont identifiées, pour lesquelles une action des propriétaires est attendue. Le cas échéant, la collectivité pourra mettre en place des actions coercitives pour faire évoluer les situations les plus stratégiques :

- **30 Grande Rue**, le bâtiment est en vente depuis des années et nécessite des gros travaux de rénovation. La commune envisage un achat de ce bien, qui pourrait être fusionné avec le mitoyen (n°32) afin de créer des surfaces habitables et commerciales plus spacieuses. Une procédure ORI pourrait être envisagée.



30 Grande Rue, Lorris

- Faubourg de Bellegarde, la parcelle AI 0225, un **foncier de près de 3000m²** en cœur de ville, va être aménagée par ses propriétaires pour y bâtir un projet de logements neufs.
- **1 rue de l'Eglise**, un arrêté d'insalubrité irrémédiable est en cours depuis février 2020 mais doit être

prochainement résolu, la situation s'étant résorbée avec un changement de propriétaire suite à la vente du bâtiment.

A Châtillon-Coligny

Plusieurs biens de propriété communale sont en projet dans le cœur de ville :

- **L'ancienne menuiserie** (parcelle AK24) au nord du centre-ville sur lequel un éventuel projet d'habitat est envisagé, après démolition d'une partie des hangars sur une parcelle de 1000m² aux portes du cœur de ville.
- **L'immeuble « Schiver »** a fait l'objet d'un atelier FLASH de la DDT afin d'étudier la faisabilité de sa requalification. Situé face à la place Aristide Briand, son emplacement stratégique et visible en fait un immeuble clef pour la revitalisation du centre-ville. Le projet consisterait à rénover tout d'abord la toiture et les façades, puis à lancer une étude d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour rénover l'ensemble du bâtiment. Etude lancée amenant à la création d'un espace de coworking et création de logements. Le projet porterait sur l'îlot composé des parcelles AI 40, 41, 42, et 43, c'est-à-dire les pas de porte allant du 30 au 36 rue Jean Jaurès.
- **La Maison « Colette »**, 20 rue de l'Église (parcelle AI 0193) vient d'être achetée via l'EPFLi. Un projet touristique et économique est prévu à cet endroit.

D'autres situations sont identifiées, pour lesquelles une action des propriétaires est attendue. Le cas échéant, la collectivité pourra mettre en place des actions coercitives pour faire évoluer les situations les plus stratégiques :

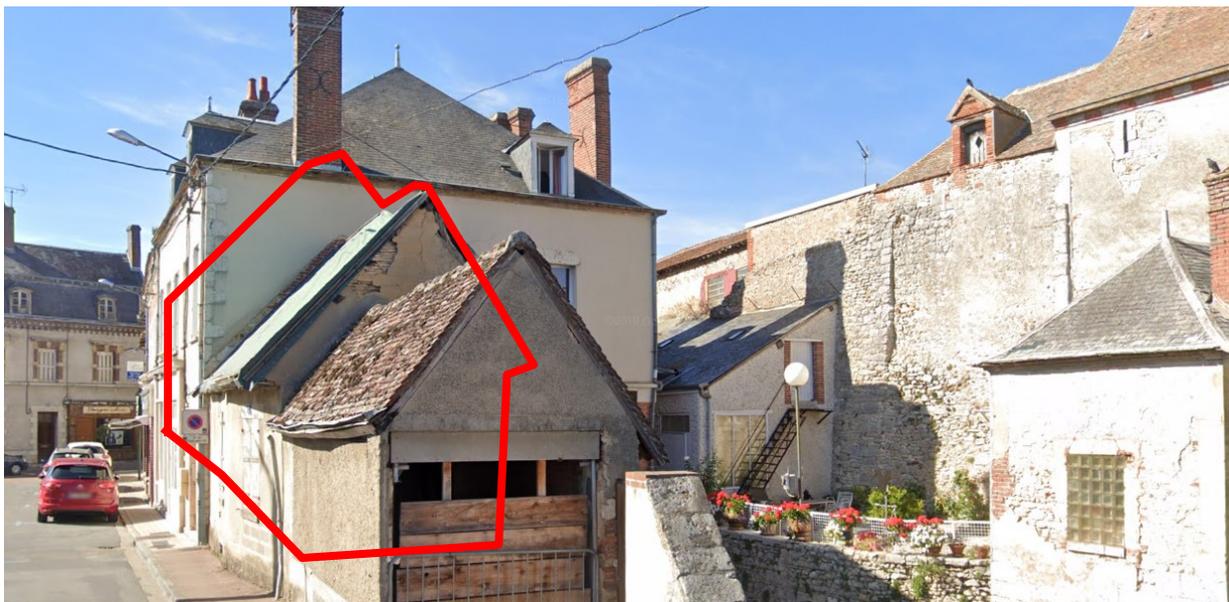
- **L'ancien hôtel du Cheval Blanc, 7 place Becquerel** est situé à un emplacement clef, à l'entrée sud cœur ancien de Châtillon. Le bâtiment, abandonné depuis des années et dégradé, présente pourtant des qualités résidentielles fortes : bien orienté et traversant, avec une possibilité de stationnement résident à la parcelle et/ou d'espace vert commun.



7 Place Becquerel, Châtillon-Coligny

- **4 Place Becquerel**, parcelle AI 0256 : des travaux ont démarrés mais sont actuellement à l'arrêt, le bien est très dégradé. La ville envisage de poser un arrêté de péril. Sur cette parcelle, il y a un enjeu de démolition de ce bâti de qualité résidentielle médiocre et de sa dépendance qui masque une partie du canal qui longe sa façade arrière. Le trottoir étant très étroit à cet endroit, il pourrait être

intéressant de retravailler l'espace public à cet emplacement.



4 Place Becquerel, Châtillon-Coligny

Autres situations repérées lors de l'étude pré-opérationnelle, à surveiller, mais sans action prioritaire de la commune prévue à ce jour :

- **3, place de la Croix Blanche**, parcelle AD 0463 : Un arrêté de péril est en cours. Le bâtiment a été mis en sécurité mais aucuns travaux n'ont été engagés. La commune suivra l'arrêté de péril jusqu'à sa levée. Le propriétaire est vendeur mais la commune ne souhaite pas acquérir le bien pour le moment.
- **5-7, rue Jean Jaurès**, parcelle AI 0310 : il s'agit d'une grande bâtisse sur une parcelle de près de 1100m². Le bâtiment d'habitation et ses dépendances sont dégradés, et le foncier idéalement situé pour un projet de densification en cœur de ville. Le propriétaire habite le RDC uniquement, et envisage la création de logements à l'étage. Un enjeu fort de la rénovation se porte sur le ravalement des façades qui inclura la réouverture de certaines baies murées à ce jour.
- **22, faubourg de Montargis**, parcelle AK 0427 : ancien garage qui n'est plus en activité. Il existe un enjeu de démolition pour un projet d'espace public / stationnement à proximité des écoles, soit un programme neuf de logement en densification, ou encore un projet commercial. Il serait intéressant d'intégrer les parcelles 0248/0249/0443/0167 pour un projet global.
- **12 place Aristide Briand**, parcelle AI 0152 : immeuble mixte avec un local commercial au RDC et des étages vacants et en très mauvais état (inhabitable sans travaux). L'état extérieur du bâtiment est également très dégradé, notamment la partie donnant sur la rue Jean Goujon.
- **88 rue Jean Jaurès**, parcelle AI 0508 : même problématique pour ce bâtiment mixte dont le RDC est loué à une agence immobilière et un salon de coiffure mais dont les 2 étages sont entièrement vacants et dégradés. Le bâtiment présente de belles modénatures sur la rue Jean Jaurès avec des encadrements des baies en brique et une corniche de toit structurée.
- **53 rue Jean Jaurès**, ancien bar Le Central acheté par un investisseur qui ne réalise aucuns travaux. Le bâtiment est en mauvais état et entièrement vacant, local au RDC comme les étages.
- **13 rue de la Poterne**, parcelle AI 0080 : une maison de ville entièrement murée, dans un état extérieur très dégradé. Une procédure de péril peut être envisagée.
- **1 rue Jean Jaurès**, parcelle AI 0312 : Immeuble d'habitation vacant et en mauvais état. Des travaux avaient commencé mais sont stoppés depuis un moment. La surface de 134m² pourrait être divisée en appartements.

- **73 rue Jean Jaurès**, parcelle AI 0102 : une copropriété en difficulté, potentiel marchand de sommeil.

3.2.2 Objectifs

Sur la durée de l'opération, il est prévu dans le cadre de l'OPAH-RU de réaliser des études approfondies et/ou de faisabilité sur 4 immeubles, en priorité le 30 Grande Rue à Lorris, l'ancien Hôtel du Cheval Blanc et le 4 place Becquerel à Châtillon-Coligny. La 4^{ème} étude pourra porter sur l'une des adresses complémentaires listées ci-dessus, en fonction des intérêts des communes et des négociations avec les propriétaires privés.

Indicateurs de résultats :

- Nombre d'UF + total emprise au sol en acquisition foncière amiable
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur préemption
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP
- Nombre d'UF + total emprise au sol suite à procédures Code de la Santé Publique
- Nombre de relogements
- Nombre de locaux démolis
- Nombre de logements créés (dont logements familiaux)
- Nombre de logements recyclés (dont logement familiaux)
- Montant des acquisitions
- Suivi des arrêtés de péril et procédures en cours
- Montants des rétrocessions de charges foncières
- Liste des porteurs de projets privés mobilisés en sortie d'opérations
- Liste des porteurs de projets publics / parapublics mobilisés en sortie d'opérations

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'habitat ancien, peu adapté aux modes de vie modernes est une condition de base au maintien de la population et à l'accueil d'une population nouvelle, notamment familiale. Un axe majeur des interventions programmées porte **sur l'activation du gisement de logements vacants** repérés en cœurs de bourgs de Lorris (106 logements vacants repérés lors d'une étude dédiée en 2021 / 216 logements vacants selon les bases MAJIC 2021) et Châtillon-Coligny (100 logements vacants repérés lors de l'étude de 2021 / 123 logements vacants selon les bases MAJIC 2021). La nature des actions proposées permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces vacants, grâce à la mise en place d'une **prime pour la sortie de vacance** longue durée de logements remis sur le marché. Cette action s'inscrit complètement dans les orientations du PLH : *« Au regard de l'enjeu identifié de pouvoir faire reposer une partie non négligeable de l'offre de logements supplémentaires de logements sur la sortie de vacance, et de redynamiser les centralités, le POA se concentre notamment sur le déploiement d'une opération renforcée en matière d'amélioration de l'habitat. »*

La Communauté de communes a souhaité mettre en place un **système d'aides locales complémentaires** aux aides de l'Anah afin d'inciter la création de logements familiaux et la reconquête des étages vacants au-dessus des commerces, une problématique particulièrement prégnante à Lorris. Un atelier de travail avec les services du patrimoine avait abouti à la proposition du rachat par la commune des cellules vacantes pour créer des coursives à l'arrière permettant d'accéder aux logements. Le modèle économique n'a pas été

trouvé pour cette action, pour autant, l'enjeu est réel pour retrouver une habitabilité et une qualité résidentielle à ces surfaces à l'étage.

C'est pourquoi les particuliers qui :

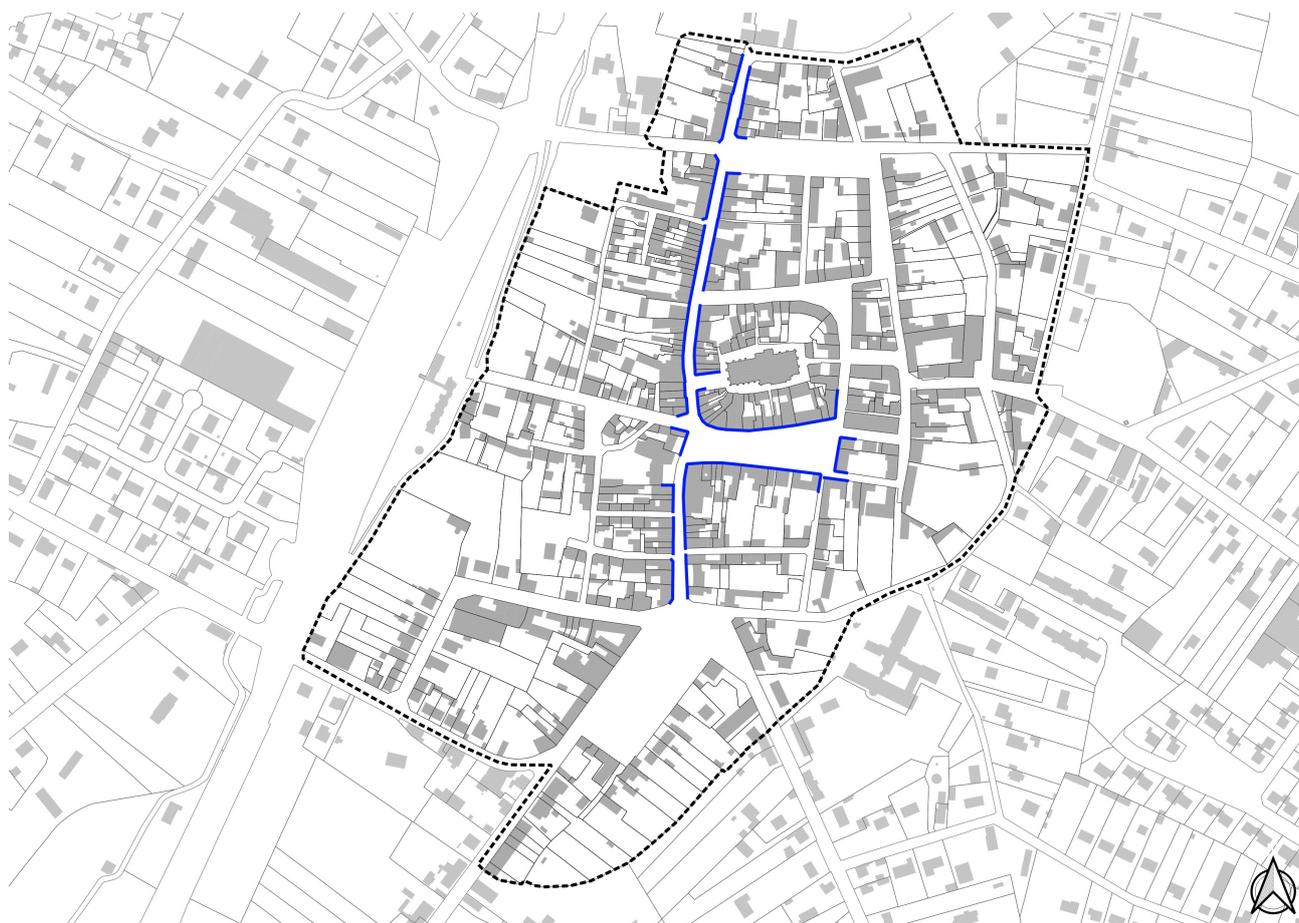
- **recréent un accès indépendant aux étages** de logement situés au-dessus d'un local commercial dans le cadre d'un projet pourront bénéficier d'une aide forfaitaire de 5 000€ ;
- **fusionnent des petits logements menant à la création d'un logement familial** avec minimum 2 chambres (T3 et plus) pourront bénéficier d'une aide forfaitaire d'une aide de 2 500€ ;
- **fusionnent des locaux commerciaux** dans le cadre d'un projet mixte pourront bénéficier d'une aide forfaitaire de 2 000€.

Le volet immobilier de l'OPAH-RU se situe en adéquation parfaite avec les 5 axes du programme gouvernemental « Le Logement d'Abord ». Le parc privé sera mobilisé d'une part à travers des objectifs de production de logement locatif conventionné Anah grâce au dispositif fiscal Loc'Avantages et d'autre part, par une action de l'équipe d'animation auprès des propriétaires bailleurs et investisseurs qui ne souhaiteraient pas ou ne pourraient pas conventionner, mais qui seront accompagnés vers la mise en service de logements locatifs abordables après travaux et vers le recours aux opérateurs d'intermédiation locative agissant dans le Loiret.

En lien avec le volet foncier et les projets d'espaces publics prévus dans les centres-bourgs des communes, des **campagnes de ravalement de façades** viennent accompagner la requalification globale des cœurs de ville et leur attractivité. Ces opérations de ravalement intégreront la dimension patrimoniale pour tous les projets situés dans un périmètre de protection des abords d'un monument historique.

A Chatillon-Coligny, une opération est en cours depuis peu. Dans le cadre du suivi-animation, l'opération veillera à l'articulation entre ce dispositif communal et les abondements de la Communauté de communes. A Lorris, un périmètre a été déterminé lors de l'étude pré-opérationnelle. Les aides au ravalement seront effectives durant les 5 années de vie de l'OPAH-RU.

A Lorris, une campagne de ravalement de façade est prévue sur certains linéaires clés du cœur de ville, en lien avec les travaux prévus d'aménagement des espaces publics. La commune et la Communauté de communes interviennent toute deux financièrement. Les linéaires ciblés sont les suivants :



Périmètre de la campagne de ravalement de façades à Lorris – Les projets situés sur les linéaires bleus seront financés : Grande Rue, Place du Martroi. Conditions d’attribution des aides décrites dans un règlement spécifique.

3.3.2 Objectifs

Les actions du volet immobilier ont pour objectifs de permettre la réhabilitation du parc ancien et d’offrir une offre qualitative et attractive de logement abordables, en accession et en location à travers la remise du le marché de logements vacants.

Indicateurs de résultats :

- 3 RDC commerciaux vacants transformés en logements locatifs conventionnés

Campagnes de ravalement de façades :

- 15 façades rénovées à Lorris
- 15 façades rénovées à Châtillon-Coligny

Prime sortie de vacance – 5000€

- 10 logements vacants depuis 2 ans ou plus remis sur le marché

Prime création d’un nouvel accès aux étages – 5000€

- 5 accès aux étages créés

Prime pour la fusion de logements permettant la création d’un logement familial (T3 ou plus) – 2500€

- 3 logements familiaux créés

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé est une des priorités identifiées par l'Anah et le conseil Départemental du Loiret et de ce fait, constitue un axe primordial de l'Opération. Il existe un vrai enjeu de réhabilitation du parc existant qui contient une part assez importante de logements potentiellement indignes (Parc Privé Potentiellement Indigne : 5,9% des résidences principales).

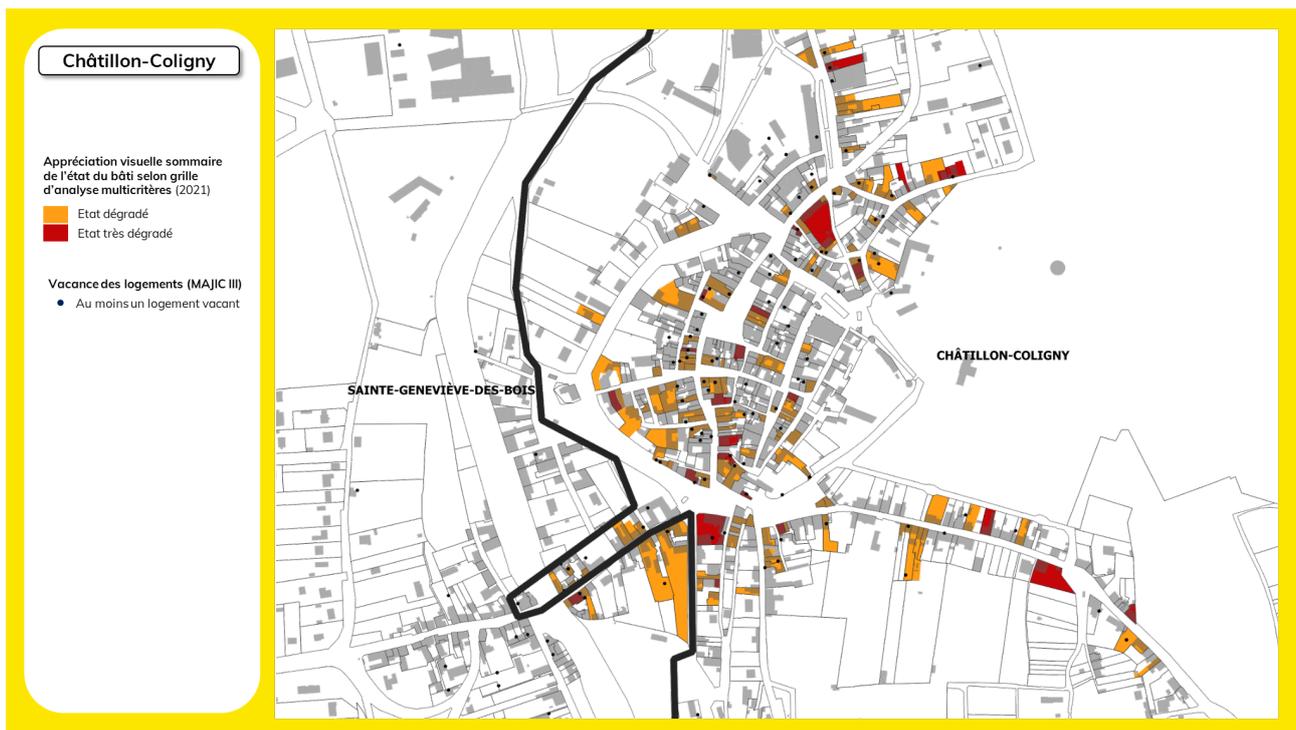
Cette action constituera une des dimensions du suivi-animation de l'OPAH-RU :

- Sur un partenariat avec le pôle départemental de lutte contre l'Habitat Indigne, et l'ARS : Les signalements remontent à l'ARS via les assistantes sociales lors de visites à domicile, ou les pompiers et gendarmes qui depuis le 1er janvier 2021 remplissent également des fiches de suivi en cas de visite d'un logement indigne. Ces fiches sont ensuite centralisées au niveau du guichet Habitat de la DDT.
- Sur les données de la CAF et de la MSA sur les propriétaires bailleurs bénéficiant d'une allocation logement (identification des petits logements à loyer déterminé en fonction du potentiel ALS / ALF et des grands logements à loyer très faible) et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social. Un partenariat devra être mis en place en début d'opération avec l'opérateur de la CAF réalisant les contrôles de décence des logements, pour transférer les rapports de chaque visite effectuée dans ce cadre à l'opérateur OPAH RU. Ce dernier signalera aussi systématiquement au PDLHI les situations d'habitat indignes repérées dans les logements locatifs visités pour que la CAF puisse envisager la mise en œuvre de la consignation des aides au logement ;
- Un suivi des situations repérées et des mesures engagées sera réalisé en lien étroit avec le PDLHI. Tous les logements faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité et/ou d'insalubrité devront être pris en compte.
- Le traitement des dossiers de mises aux normes des logements indignes nécessitera, dès le démarrage de l'OPAH-RU, une mise à plat des attributions respectives des partenaires, et la formalisation des modalités d'intervention dans le temps de chaque partenaire. L'échange d'informations entre partenaires, et ce à tous les stades d'avancement du dossier, devra à ce titre être la règle, pour une bonne synergie entre partenaires réunis au sein du PDLHI.
 - Sur les données du FUL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'Energie ou des difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec le Conseil Départemental,
 - Sur des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF (service des tutelles), les CLIC (Point d'information local dédié aux personnes âgées), les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS),
 - Les caisses de retraite dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage,
 - Les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés).

Les situations déjà repérées et les situations nouvelles feront systématiquement l'objet d'une prise de contact avec les occupants et les bailleurs. A l'issue de cette étape ou face au constat d'une impossibilité de contact, des fiches d'orientation seront proposées par l'équipe de suivi animation. En lien avec les démarches de repérage qui précèdent, la mission de suivi animation intégrera la réalisation de diagnostics pour juger de l'opportunité ou non d'une intervention.



Lorris : Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti dans le cadre de l'étude pré opérationnelle



Châtillon-Coligny : Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti dans le cadre de l'étude pré opérationnelle

Le cas échéant, les « travaux d'office prescrits pour résoudre un problème d'insalubrité et/ou de mise en sécurité seront réalisés par la collectivité ou l'État selon la nature des désordres » en application de la réforme de la police des immeubles, ouvrages et installations au 1er janvier 2021.

3.4.2 Objectifs

Sur la période de 5 ans, l'OPAH-RU a pour objectif la réhabilitation de logements indignes, très dégradés, dégradés ou non décents :

- 3 logements très dégradés occupés par des propriétaires modestes ou très modestes
- 10 logements locatifs très dégradés nécessitant des travaux lourds
- 2 logements locatifs moyennement dégradés

Indicateurs de résultats

- Comparatif du nombre d'arrêtés d'insalubrité pris avant et durant l'OPAH
- Comparatif du nombre d'arrêté de mise en sécurité pris avant et durant l'OPAH
- Comparatif du nombre de mises en demeure pour faire appliquer le RSD engagées avant et durant l'OPAH
- Nombre de ménages repérés et sources de repérage
- Nombre de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH et % par rapport aux objectifs : logements indignes ou très dégradés, coût moyen des travaux par logement, types de travaux réalisés
- Nombre de relogements provisoires
- Enquête satisfaction auprès des ménages bénéficiaires

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1 Descriptif du dispositif

L'enjeu de rénovation énergétique concerne l'ensemble du territoire, avec des situations de précarité énergétique recensées, notamment à travers l'enquête habitant (50 répondants à l'enquête en précarité énergétique aiguë). L'analyse des étiquettes énergétiques des logements vendus ces dernières années et son extrapolation au parc de logement révèlent 140 passoires énergétiques potentielles à Lorris et 104 à Chatillon-Coligny. L'enjeu de performance énergétique est généralisé dans la 3CFG mais particulièrement prégnant dans les cœurs de bourgs de Lorris et Châtillon-Coligny.

Il existe sur le territoire une Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique (PTRE) nommée service Eco Habitat, qui apporte des conseils aux particuliers en matière de travaux de performance énergétique. Au 1^{er} semestre 2021, le service avait apporté 368 conseils aux particuliers, correspondant à environ 240 rénovations. L'OPAH-RU fera le lien avec ce service, qui est aujourd'hui bien identifié par les habitants, à travers des actions de communication et sensibilisation réalisées au cours de l'année 2021.

Ce volet est indissociable du contexte national de financement et de conseil public sur la rénovation énergétique (MaPrimerenov', ADIL - espace France Renov', service Eco Habitat, ...) ainsi que du réseau d'acteurs locaux déjà engagés dans l'animation de l'écosystème de la rénovation énergétique.

Ce volet s'articule très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment. Des conventions nationales avec les principales organisations professionnelles du bâtiments (FFB, CAPEB) seront déclinées au plan local et devront permettre de multiplier les actions de repérage.

Il prolonge également le volet immobilier et le volet social de la présente convention d'OPAH-RU en s'attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimaux.

La problématique énergétique sera systématiquement abordée, y compris dans le cadre des actions de la convention ne portant pas sur cette thématique et ou ne requérant pas de niveau de performance ou de gain énergétique pour l'obtention d'une aide financière.

L'ensemble des copropriétés peut désormais bénéficier d'une aide pour des projets de rénovation énergétique par l'aide MaPrimeRenov' Copropriété.

La mission d'AMO des copropriétés au titre de l'aide MaPrimeRenov' Copropriété peut :

- être intégrée au marché de suivi animation au titre de la part fixe ;
- être réalisée par un Accompagnateur Renov' qualifié au titre des actes A4 A4bis du SARE ;
- être réalisée par un autre opérateur spécialisé dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat des copropriétaires.

Modalités de mobilisation des aides MPR occupant et bailleur hors OPAH

L'opérateur en charge du suivi-animation devra faire le lien avec France Renov', les services de l'ADIL et la plateforme Eco-Habitat pour toute personne n'entrant pas dans les critères Anah.

Mobiliser les propriétaires bailleurs de logements éneergivores (étiquette E à G)

L'opérateur de suivi animation mettra en place des modalités spécifiques d'accueil dans le dispositif pour les propriétaires bailleurs de logements éneergivores orientés par l'ADIL 45 ou la plateforme Eco-Habitat :

- Procédure de saisine coconstruite avec l'ADIL et la plateforme Eco-Habitat
- Engagement sur le délai de prise de contact avec les propriétaires orientés vers le dispositif par l'ADIL 45

L'opérateur de suivi-animation se rapprochera des principales entreprises de diagnostic énergétique pour diffuser auprès d'eux des supports de communication transmissibles aux propriétaires lors de la remise du diagnostic.

Des actions seront également engagées auprès des gestionnaires de biens locatifs du territoire afin que l'information diffusée par eux en direction de leurs mandants intègre une présentation des aides de l'OPAH.

Valorisation des CEE

Pour l'ensemble des projets de rénovation énergétique accompagnés par l'OPAH, les actions de suivi-animation intégreront :

- une information sur le dispositif des Certificats d'Economie d'Energie (CEE)
- une information sur les précisions à demander aux artisans dans le cadre du recueil des devis afin d'identifier si les CEE associés aux travaux devisés seront valorisés directement par l'artisan avec application d'une décote de facturation au bénéfice du ménage, ou si les CEE doivent être directement valorisés par le porteur de projet
- dans ce second cas, une information sur la marche à suivre pour obtenir une valorisation des CEE auprès des obligés, avec un accompagnement pour les étapes 3 et 5 de la procédure suivante :
 1. Sélectionner un fournisseur d'énergie. Il est recommandé de comparer les offres disponibles sur le site internet de plusieurs fournisseurs.
 2. Accepter l'offre du fournisseur (ou de son partenaire) correspondant aux travaux avant de signer le devis des travaux ;
 3. Sélectionner un professionnel RGE pour la réalisation des travaux.
 4. Signer le devis proposé par le professionnel RGE.
 5. Faire réaliser ses travaux par ce professionnel.
 6. Envoyer les pièces justificatives des travaux au fournisseur d'énergie (factures, attestation sur l'honneur signée et remise par le fournisseur d'énergie qui récapitule les travaux).

Actions incitatives pouvant être mises en place dès l'année 1 :

En matière de repérage des situations de précarité énergétique, le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, particulier avec :

- Les services du département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FUL énergie ;
- Les travailleurs médico-sociaux ;
- Les CIAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.

3.5.2 Objectifs

Le soutien à des opérations visant principalement l'amélioration de la performance énergétique concernera 22 logements :

- 7 logements occupés par des propriétaires très modestes
- 10 logements occupés par des propriétaires modestes
- 5 logements locatifs
- 5 lots dans des copropriétés effectuant des travaux en parties communes

Indicateurs de résultats

- Gain de performance énergétique moyen PO et PB
- Types et montants moyens des travaux réalisés
- Nombre de dossiers abandonnés et causes d'abandon
- Evolution du nombre de dossiers FUL énergie avant et après OPAH
- Sur la base des évaluations énergétiques après travaux tonne équivalent pétrole économisé sur un pas de temps de 10 ans suite à l'OPAH
- Enquête satisfaction auprès des propriétaires et des occupants bénéficiaires

Pour les copropriétés :

- Nombre de copropriétés ayant fait l'objet de travaux énergétiques en partie communes
- Nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'autres travaux en parties communes
- Nombre de copropriétés avec combinaison de projets en parties communes et parties privatives
- Nombre de PO bénéficiaires de subvention en réduction de leur quote-part de travaux de copropriétés

3.6. Volet copropriété en difficulté

3.6.1. Descriptif du dispositif

Les cœurs de ville de Lorris et Châtillon-Coligny concentrent la majeure partie des copropriétés du territoire. On dénombre 12 copropriétés à Lorris, comprenant 39 logements, et 31 copropriétés à Châtillon-Coligny pour 69 logements (selon les bases MAJIC 2020). Globalement, à l'échelle de l'EPCI, sur les 97 copropriétés recensées fiscalement, seulement 13 sont immatriculées au registre de l'Anah, étape préliminaire indispensable pour la réalisation de travaux subventionnés.

L'étude pré opérationnelle n'a pas relevé a priori de copropriétés en difficulté. Si des copropriétés en difficultés sont identifiées en cours de programme, alors un avenant à la convention pourra être réalisé (liste des copropriétés, fiche par copropriété) avec le rajout d'un volet copropriétés en difficulté.

Cependant, dans les petites copropriétés de cœur de ville non inscrites au registre, et sans syndic professionnel, les enjeux d'accompagnement à la prise de décision se conjuguent aux enjeux techniques, avec une surreprésentation de la vacance et de la dégradation dans ce parc.

- A Châtillon-Coligny, 5 copropriétés sont vacantes à plus de 80%. Il s'agit de très petites copropriétés et cela ne représente que 7 logements vacants.
- A Lorris, 3 copropriétés sont vacantes à plus de 80%.

Un immeuble peut toutefois être noté comme ayant potentiellement des difficultés financières. Cette copropriété cumule 15% d'impayés à la fin de l'exercice comptable d'après le registre¹⁰. Etant déjà enregistrée, elle pourrait bénéficier d'aides à la rénovation des parties communes à travers leur syndic. L'opérateur de suivi-animation pourra prendre attache de cette copropriété dès la première année de l'opération afin d'identifier plus précisément les difficultés rencontrées et les besoins éventuels de travaux. Il s'agit d'une copropriété de 6 lots (**boulevard Cleophas Renard à Lorris**). Elle est gérée par un syndic professionnel : l'Agence Immobilière des 3 Rois à Châteauneuf-sur-Loire.

Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés. Identifiées dans le cadre de l'étude pré opérationnelle par croisement du registre d'immatriculation et des bases fiscales, ces copropriétés feront l'objet d'une prise de contact par voie postale en direction de l'ensemble des détenteurs de lots d'habitation, en complément d'animations spécifiques.

Face à ces enjeux, et pour un impact optimal, il apparaît nécessaire de ne pas se cantonner aux seules copropriétés répondant aux critères de « fragilité », et de soutenir également :

- Des copropriétés éligibles à Ma Prime Rénov' copropriétés
- Des copropriétés volontaires pour des travaux de performance énergétique ne relevant pas d'une éligibilité Anah (cf volet énergétique) ;
- Des copropriétés engagées dans une amélioration de leur qualité résidentielle, en complément ou non de travaux de performance énergétique.

Actions incitatives pouvant être mises en place dès l'année 1 :

- Contact avec des copropriétés non structurées par voie postale sur base MAJIC III
- Communication autour des missions de sensibilisation de l'ADIL 45 à la structuration qui organise :
 - Rencontres avec les acteurs copro (syndics, conseillers syndicaux, agences immobilières, notaires du secteur, réunions publiques...)
 - Permanences de conseil à la gestion et structuration
 - Accompagnement à l'immatriculation

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Les actions d'adaptation des logements à l'âge et/ou au handicap seront prises en charge dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Adaptation de l'Habitat » mis en place par le Département du Loiret depuis décembre 2020 pour une durée de 4 ans. Une fois le PIG départemental terminé (2024), la présente convention pourra faire l'objet d'un avenant afin de réintégrer ces objectifs dans l'OPAH-RU.

Pour les projets concernant des personnes retraitées, les opérateurs de suivi-animation se rapprocheront systématiquement des Caisses de retraite et de leurs instructeurs agréés pour compléter le tour de table financier des projets. Pour les personnes porteuses de handicap, une articulation avec la MDPH sera

¹⁰ Données RIC novembre 2021

systématiquement recherchée. Pour les retraités, des contacts avec les caisses principales, complémentaires, et leurs opérateurs AMO seront également engagés pour assurer l'obtention de l'ensemble des concours auquel le porteur de projet est éligible.

L'opérateur de suivi animation guidera systématiquement les porteurs de projet vers l'opérateur du PIG départemental, en articulation avec les autres volets de l'OPAH-RU auquel ledit particulier pourrait avoir droit (sur le plan énergétique par exemple), afin d'inciter à des projets de rénovation globale.

Cependant, au vu de l'enjeu présent sur le territoire, et notamment le manque de logements locatifs abordables et adaptés en cœur de bourg, la Communauté de communes souhaite inciter les propriétaires bailleurs à produire du logement adapté conventionné à travers la mise en place d'un abondement majoré pour ce type de projet. Les conditions d'attribution de ce bonus sont décrites dans un règlement spécifique consultable à la Communauté de Communes.

3.7.2 Objectifs

Sur la période de 5 ans, l'OPAH-RU a pour objectif l'incitation à la création de logements locatifs adaptés à l'âge et/ou handicap grâce à une majoration des aides Anah :

- 2 logements locatifs adaptés avec travaux de rénovation énergétique
- 3 logements locatifs adaptés issu d'une transformation d'usage
- 5 logements locatifs adaptés avec travaux lourds
- 1 logement locatif adapté avec travaux (logement moyennement dégradé)

Indicateurs de résultats

- Nombre de locatifs conventionnés adaptés produits
- Enquête satisfaction auprès des propriétaires et des occupants bénéficiaires

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH répond notamment à trois impératifs : le **maintien des populations fragiles** qui se trouvent en cœur de ville par l'apport de solutions sur mesure, la **crédibilité des montages de projet** en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la **recherche de mixité et d'équilibre de peuplement**, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

Un regard rétrospectif sur les dispositifs PIG et OPAH en France montre le caractère significatif du « taux de chute » entre dossiers agréés et projets réalisés. C'est notamment le résultat d'une attention insuffisante portée aux capacités économiques et pratiques (gestion et calendrier du chantier, adéquation du projet aux besoins réels) des ménages. Le premier critère d'un accompagnement social réussi est de permettre aux ménages bénéficiaires (locataires pour un projet bailleur ou propriétaires occupants) de jouir d'une situation concrètement améliorée au terme d'un projet mené à complétion.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH-RU vers les personnes les plus fragiles (*un partenariat étroit est à envisager avec la CAF, qui mène des actions de repérages de situations de non-décence et d'indignité dans le parc privé à l'échelle du Loiret*) mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

>> Les actions de relogements temporaires et définitifs

Les opérations de relogement auront pour objectif :

- l'identification du besoin de relogement et de sa durée, sur la base d'un diagnostic social pré-établi par l'opérateur,
- la recherche d'un nouveau logement : constitution du dossier de relogement et sollicitation des bailleurs privés et publics ;
- la préparation du relogement avec le ménage ;
- le suivi post-relogement, afin de s'assurer de la bonne appropriation du logement et d'activer, le cas échéant, les dispositifs favorisant le maintien.

>> L'accompagnement social des propriétaires de logement d'habitat dégradé

Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département du Loiret (FUL¹¹ et équipes APA¹²), les CCAS¹³ de Lorris et Châtillon-Coligny, les 9 CLIC¹⁴ du Loiret, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme le CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...). Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale.

Une intervention sociale auprès des propriétaires occupants bénéficiant d'une aide financière de l'Anah pour la réalisation de travaux dans le cadre de l'OPAH-RU, sera actionnée autant que de besoin, en lien avec les CCAS et le service Habitat de la 3CFG. Il s'agira de proposer au ménage un soutien organisationnel et au montage financier tout au long de la réalisation du projet :

- aide à la sollicitation d'entreprises,
- aide à la constitution du dossier auprès des services compétents,
- aide à l'organisation du ménage préalablement au démarrage des travaux,
- recherche de solutions ou aides pour financer le reste-à-charge (micro crédit, aides de la fondation Abbé Pierre, aides de la CAF pour les allocataires avec enfant, auto réhabilitation accompagnée via l'association des Compagnons Bâisseurs...)
- aide et secours du fonds de solidarité logement du Loiret, subventions et prêts CAF. Des solutions de financements pour les ouvertures de compteurs le cas échéant et pour les frais de déménagement seront envisagés avec un recours au FUL Accès.

Des contacts seront pris avec les bailleurs sociaux détenteurs de logements sur l'EPCI pour identifier les possibilités de relogement temporaires ou permanents des occupants de logements concernés par des travaux lourds. Les bailleurs seront sollicités pour identifier leurs procédures en matière de bail précaire.

3.8.2 Objectifs

Sur la période de 5 ans, l'OPAH-RU a pour objectif la production de **20 logements conventionnés** et d'accompagner **20 ménages aux ressources limitées** à réaliser des travaux.

Indicateurs de résultats

¹¹ Fonds de solidarité pour le logement

¹² Allocation à la perte d'autonomie

¹³ Centres communaux d'action sociale

¹⁴ Centre local d'information et coordination

- Nombre de ménages accompagnés
- Nombre de logements conventionnés produits
- Taux d'effort de paiement du reste à charge des bénéficiaires
- Taux d'effort moyen des locataires emménagés dans les logements réhabilités par l'OPAH-RU (rapport revenus/loyer)
- Nombre de bénéficiaires FUL accès logés
- Résultats de l'enquête satisfaction auprès des occupants des logements réhabilités par l'OPAH-RU

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Au plan patrimonial, ce volet transversal de l'OPAH-RU permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de la 3CFG un patrimoine vivant.

Au plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante ANAH permettra un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements. Ces actions constitueront un prolongement naturel des actions sur espace public engagées dans le cadre de la future Opération de Revitalisation du Territoire pour lutter contre les îlots de chaleur, réaménager les espaces publics et diminuer la production de gaz à effet de serre.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- Une ingénierie de projet en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
- Un partenariat étroit avec l'UDAP, qui sera facilité par une logique de suivi animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets ou les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue amont avec l'UDAP, avant d'approfondir les options de projet ;
- La mobilisation le cas échéant des dispositifs fiscaux Denormandie, Malraux et Monuments Historiques ou des aides de la Fondation du Patrimoine.

3.9.2 Objectifs

Indicateurs de résultats

- Nombre de façades ravalées en secteur protégé
- Nombre d'immeubles réhabilités en secteur protégé
- Nombre de dossiers refusés pour cause de contrainte patrimoniale
- Surcout moyen des travaux lié au respect des préconisations patrimoniales

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

La mise en œuvre d'une OPAH-RU concourt directement au développement de l'économie du territoire et à son attractivité.

Au travers des actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH-RU concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces de cœur de ville.

Au travers de campagnes de ravalement de façades ciblées sur un secteur patrimonial qui englobe des rues commerçantes et espaces publics majeurs de centre-bourgs de Lorris et Châtillon-Coligny, l'OPAH concourt également fortement à une évolution positive de l'image des polarités.

Dès la première année de l'opération, l'équipe de suivi animation organisera des temps événementiels à destination des professionnels du bâtiment et artisans en lien avec la CCI, CMA, CAPEB et FFB. Ces actions seront à mettre en lien avec celles déjà réalisées par les espaces conseil France Renov' sur la mobilisation des professionnels.

3.10.2 Objectifs

Sur une durée de 5 ans, l'OPAH a pour objectifs de :

- combiner des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 2,6 Millions d'Euros de travaux en 5 ans, au bénéfice de l'activité du tissu économique local
- permettre l'accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés dans des immeubles existants).

Indicateurs de résultats

- Nombre de professionnels et artisans du bâtiment participant aux temps événementiels de l'OPAH
- Nombre d'immeubles mixtes (commerces / activités/ logements) réhabilités
- Montant total des travaux déclenchés
- Montant total des travaux déclenchés au bénéfice d'artisans locaux implantés dans la 3CFG
- Enquête chiffre d'affaire auprès des artisans de la 3CFG

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 45 logements minimum, répartis comme suit :

- 20 logements occupés par leur propriétaire
- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 5 logements inclus dans des copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

Au-delà de la simple réhabilitation, il est prévu :

- 5 accès aux étages créés
- 10 logements vacants depuis 2 ans ou plus remis sur le marché
- 3 logements familiaux créés par fusion de petits logements
- 4 locaux commerciaux créés par fusion de petites cellules existantes
- 30 façades ravalées

| Propriétaires occupants | | Objectifs sur 5 ans | |
|--|--------------|---------------------|--------------|
| Travaux d'amélioration de la performance énergétique | Très modeste | 10 | 17 logements |
| | Modeste | 7 | |
| Travaux lourds | Très modeste | 2 | 3 logements |

| | | | |
|--|---------|---------------------|--|
| <i>(péril, insalubrité, forte dégradation)</i> | Modeste | 1 | |
| Total | | 20 logements | |

| Propriétaires bailleurs | Objectifs sur 5 ans |
|--|---------------------|
| Amélioration de la performance énergétique | 5 |
| Transformation d'usage | 3 |
| Travaux lourds <i>(péril, insalubrité, forte dégradation)</i> | 10 |
| Réhabilitation d'un logement moyennement dégradé | 2 |
| Total | 20 logements |

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

Objectifs de réalisation de la convention

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | TOTAL |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Logements de propriétaires occupants | 3 | 3 | 4 | 4 | 6 | 20 |
| dont logements indignes ou très dégradés | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 3 |
| dont travaux de lutte contre la précarité énergétique | 3 | 3 | 3 | 3 | 5 | 17 |
| Logements de propriétaires bailleurs Loc'2¹⁵ | 1 | 3 | 5 | 6 | 5 | 20 |
| dont amélioration de la performance énergétique | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 5 |
| dont transformation d'usage | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 3 |
| dont travaux lourds | 0 | 2 | 2 | 3 | 3 | 10 |
| dont réhabilitation d'un logement moyennement dégradé | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 |
| Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires | 0 | 0 | 2 | 3 | 0 | 5 |

¹⁵ Loc'Avantage : dispositif permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée en fonction du montant de loyer, Loc 1, 2 et 3 correspondent aux niveaux de loyers conventionnés

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **839 706 €**, selon l'échéancier suivant :

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | Total |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
| AE prévisionnels | Montant en € |
| total | 77 349 € | 108 786 € | 207 378 € | 238 815 € | 207 378 € | 839 706 € |
| dont aides aux travaux | 60 420 € | 90 630 € | 166 155 € | 196 365 € | 166 155 € | 679 726 € |
| dont aides à l'ingénierie | 16 929 € | 18 156 € | 41 223 € | 42 449 € | 41 223 € | 159 980 € |
| <i>dont part fixe</i> | 14 476 € | 14 476 € | 34 476* € | 34 476* € | 34 476* € | 132 380 € |
| <i>dont part variable</i> | 2 453 € | 3 680 € | 6 747 € | 7 973 € | 6 747 € | 27 600 € |

*En année 2, 3 et 4, il est prévu la participation de l'Anah au financement d'études approfondies dans le cadre du volet foncier de la présente convention, pour un budget prévisionnel de **60 000€** au total, soit 20.000€/an réparti sur 3 ans.

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais finance une partie du volet « ingénierie » de l'OPAH (et donc le suivi-animation) et le volet « investissement » (aides aux propriétaires privés).

Dans le cadre de sa politique habitat, elle décide d'abonder les aides de l'Anah et du Département, pour les travaux réalisés par des propriétaires occupants (travaux lourds et performance énergétique) et bailleurs. Pour les travaux d'adaptation du logement à l'autonomie, l'équipe de suivi-animation orientera les porteurs de projets vers le PIG départemental tant que ce dispositif sera opérationnel.

Les conditions d'attribution sont identiques à celles des aides de l'Anah.

| Propriétaires occupants | | Taux d'aides de la 3CFG |
|---|--------------|--|
| Travaux d'amélioration de la performance énergétique | Très modeste | 15% du montant HT des travaux subventionnables |
| | Modeste | 10% du montant HT des travaux subventionnables |
| Travaux lourds (péril, insalubrité, forte dégradation) | Très modeste | 10% du montant HT des travaux subventionnables |
| | Modeste | du montant HT des travaux subventionnables |

Pour les projets permettant la création ou rénovation de logements adaptés aux séniors et/ou personnes à mobilité réduite, la collectivité apporte un bonus de financement de 10% supplémentaire.

| Propriétaires bailleurs | Taux d'aides de la 3CFG |
|--|--|
| Amélioration de la performance énergétique Transformation d'usage Travaux lourds Réhabilitation d'un logement moyennement dégradé | 10% du montant HT des travaux subventionnables |
| <i>Bonus logement senior</i> | 20% du montant HT des travaux subventionnables |

En plus de l'octroi d'aides aux travaux, la collectivité décide d'apporter des primes cumulables aux aides de l'Anah mais ouvertes à tout porteur de projet, y compris les propriétaires occupants qui ne répondent pas aux critères d'éligibilité de l'Anah ou aux propriétaires bailleurs qui ne conventionnent pas les logements.

Prime « création d'un accès aux étages au-dessus d'un commerce »

Les propriétaires (bailleurs ou occupants) qui **recréent un accès indépendant aux étages pour des logements situés au-dessus d'un commerce** dans le cadre d'un projet pourront bénéficier d'une aide calculée à hauteur de **30% du montant des travaux** réalisés, sur présentation de devis/factures, et plafonnée à **5 000 €** par dossier.

Sur la durée de l'opération, il est prévu un objectif de **5 primes « création d'accès aux étages »**.

Prime « sortie de vacance »

Pour tout projet permettant **la remise sur le marché d'un logement vacant** depuis au moins 2 ans, la collectivité décide d'apporter une aide calculée à hauteur de **30% du montant des travaux** réalisés, sur présentation de devis/factures, et plafonnée à **5 000 €** par dossier. Elle sera attribuée à tout propriétaire (occupant ou bailleur) qui acquiert, rénove et occupe ou loue un logement dont il pourra prouver qu'il était vacant depuis au moins 2 ans.

Sur la durée de l'opération, il est prévu un objectif de **10 primes « sortie de vacance »**.

Prime « création d'un logement familial par fusion de plusieurs logements »

Pour tous les porteurs de projet (bailleurs ou occupants) qui **fusionnent des petits logements menant à la création d'un logement familial** avec minimum 2 chambres (T3 et plus) la collectivité décide d'apporter une aide calculée à hauteur de **30% du montant des travaux** réalisés, sur présentation de devis/factures et plafonnée à **2 500 €** par dossier.

Sur la durée de l'opération, il est prévu un objectif de **3 primes « fusion de logement »**.

Prime fusion de locaux commerciaux

Pour tous les porteurs de projet (bailleurs ou occupants) qui fusionnent des locaux commerciaux dans le cadre d'un projet mixte commerce/logement, la collectivité décide d'apporter une aide calculée à hauteur de **30% du montant des travaux** réalisés, sur présentation de devis/factures et plafonnée à **2 500 €** par dossier.

Sur la durée de l'opération, il est prévu un objectif de **4 primes « fusion de locaux commerciaux »**.

Aides à la rénovation des façades*

La collectivité prévoit d'apporter une aide aux particuliers, propriétaires occupants ou bailleurs, qui rénovent leur façade sur des linéaires spécifiques des cœurs de bourg de Lorris et Châtillon-Coligny. Pour chaque projet, les particuliers peuvent bénéficier d'une aide financière de la 3CFG et de leur commune : l'aide de la 3CFG est systématiquement du même montant que l'aide communale et plafonnée à 2000€ par projet.

*Les règles d'attribution des aides locales sont détaillées dans un règlement spécifique.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **458 332€**, selon l'échéancier suivant :

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | Total |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
| AE prévisionnels | Montant en € |
| dont aides aux travaux | 34 187 € | 51 280 € | 94 013 € | 111 107 € | 94 013 € | 384 600 € |
| dont résiduel TTC ingénierie | 14 746 € | 14 746 € | 14 746 € | 14 746 € | 14 746 € | 73 730 € |

En plus de ce budget d'aides aux travaux et d'ingénierie d'opération, il est prévu la participation de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais au financement de 4 études approfondies dans le cadre du volet foncier de la présente convention, pour un budget prévisionnel de **90 000€**.

Les montants globaux prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais pour l'opération sont donc de **548 332€**.

5.3. Financements des communes

5.3.1 Règles d'application

Dans le cadre de l'OPAH, les communes de Châtillon-Coligny et Lorris ont décidé d'engager des campagnes de ravalement de façades en partenariat financier avec la communauté de communes.

- A Lorris, le montant de la prime est plafonné à 2000€ par projet pour la commune et 2000€ pour la 3CFG. Il est prévu le financement de 15 façades sur la durée de l'opération.
- A Chatillon-Coligny, les règles d'attribution et le budget prévisionnel communal restent inchangés, cependant, la 3CFG s'engage à abonder jusqu'à 15 façades sur la durée de l'OPAH-RU. Le montant de

la prime est plafonné à 2000€ pour la 3CFG.

Les règles d'attribution sont détaillées dans un règlement spécifique.

5.2.2 Montants prévisionnels

La commune de Lorris engage un budget prévisionnel maximum de 30 000€ sur la durée de l'OPAH-RU. Le financement de l'opération façade à Châtillon-Coligny n'est pas inclus dans la présente OPAH-RU, le dispositif étant déjà en cours.

5.4. Financements du Département du Loiret

5.4.1 Règles d'application

En complément des crédits délégués de l'Anah, le Département intervient en matière d'habitat sur ses fonds propres. Les règles de recevabilité des aides départementales suivent la réglementation de l'Anah : les bénéficiaires doivent respecter les plafonds de ressources de l'Anah et les mêmes plafonds de travaux globaux sont retenus par thématiques d'intervention. Pour certains travaux, il est toutefois fait application de plafonds spécifiques.

De manière générale, le Département intervient en appliquant :

- Soit une bonification des aides de l'Anah en faveur des ménages les plus modestes,
- Soit un taux d'aide majoré sur les territoires en opération programmée.

Lors de la rédaction de la présente convention, les modalités d'attribution des aides sont les suivantes :

- Traitement **de l'habitat indigne, très dégradé** : abondement de **20%** de la subvention Anah pour les propriétaires occupants, modestes comme très modestes ;
- Pour les propriétaires occupants réalisant des **travaux d'amélioration énergétique** (au titre du programme « MaPrimeRénov' Sérénité ») : **prime de 1 000 € ou 1 500 €** (selon le montant des travaux) ;
- Pour les dossiers complexes de propriétaires occupants très modestes projetant des travaux **d'amélioration énergétique** ou de traitement de l'habitat indigne ou dégradé : possibilité de prime exceptionnelle de **5 000 € maximum** par logement ;
- Pour la **production de logement à loyer maîtrisé** : abondement de **10% de la subvention** de l'Anah pour un logement à loyer conventionné Loc1 ou Loc2, et abondement de 15% pour un logement à loyer conventionné Loc3.

5.4.2. Montants prévisionnels du Département du Loiret

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département du Loiret à l'opération est de **165 200 €**, selon l'échéancier suivant :

| | Année 1 | Année 2 | Année 3 | Année 4 | Année 5 | Total |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| AE prévisionnels | Montant en € |
| Aides aux travaux | 14 684 € | 22 027 € | 40 382 € | 47 724 € | 40 382 € | 165 200 € |

Article 6 – Engagements complémentaires

Au regard de ses missions de conseil et d'information sur toutes les questions liées au logement et à l'énergie, l'ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir s'engage à communiquer sur le dispositif d'OPAH mis en place, à repérer les ménages cibles dans le cadre de ses consultations et à les réorienter vers l'opérateur de l'OPAH.

L'ADIL s'engage également à accompagner les copropriétés sans gouvernance ou sous syndic bénévole dans leurs démarches d'immatriculation au registre national des copropriétés et d'une manière générale à les aider à un retour vers une saine gestion pour les copropriétés les plus désorganisées. A ce titre, l'ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir pourra mettre à disposition son « kit de démarrage à disposition des syndics bénévoles ».

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais, maître d'ouvrage de l'opération, 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 de sa mission par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

Le **comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé de :

- La Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais
- L'Etat
- L'Anah
- Le Conseil Départemental
- L'ADIL – espace Conseil France Renov'

Il pourra être élargi autant que de besoin à tout partenaire ou organisme concerné par le montage d'opération ou le suivi de dossier, à titre d'exemple :

- L'UDAP
- L'EPF
- Les partenaires et prestataires de suivi-animation

Le **comité de pilotage technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins tous les 3 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper.

Il sera composé de :

- La Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais
- L'Etat
- L'Anah
- Le Conseil Départemental
- L'ADIL – espace Conseil France Renov'

Il pourra être élargi autant que de besoin à tout partenaire ou organisme concerné par le montage d'opération ou le suivi de dossier, à titre d'exemple :

- L'UDAP
- L'EPF
- Les partenaires et prestataires de suivi-animation
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention

Des **comités techniques ou commissions de suivi spécifiques** pourront être mis en place (insalubrité, relogement, accompagnement social, campagne de ravalement de façades...).

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais décide de faire appel à un prestataire extérieur pour la suivi-animation de l'OPAH-RU, qui sera retenu conformément au Code des marchés publics.

Globalement, le suivi animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « le projet d'abord ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder les questions de conception, de programmation et de définition des projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

En réponse aux éléments de diagnostic portés à l'amont, la présente convention déploie des outils pour faire émerger, accompagner et orienter de multiples scénarios de projets ayant pour point commun, dans leur diversité, de concourir à l'accueil de populations nouvelles en cœur de ville, au maintien dans des conditions qualitatives des populations déjà présentes en cœur de ville, à la remise à niveau technique et thermique du parc de logements existants, et enfin à la valorisation du patrimoine.

Dans le périmètre d'opération, le suivi animation de l'OPAH-RU aura vocation à informer, orienter les porteurs de projets, dans une logique d'intégration de l'ensemble des possibilités de soutien technique et financier y compris hors OPAH-RU.

Dans cette logique, l'équipe de suivi animation associera des capacités de natures différentes.

Les différents volets d'action de l'OPAH-RU se structurent en 2 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

Volet A/ La communication et l'animation générale de l'opération

Volet B/ Le cœur du dispositif OPAH-RU focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en « blocs » de suivi animation :

- **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'ANAH**
- **L'accompagnement des scénarios de projets** concernés par un système d'aide complémentaire (primes)
- **L'accompagnement et l'orientation des projets mobilisant l'avantage fiscal Denormandie**

après signature de la convention ORT

- Les **interventions en copropriétés** pour des travaux d'immeubles éligibles
- Les **opérations de recyclage foncier** (volet urbain) destinées à changer le sort des immeubles les plus dégradés et stratégiques ainsi que celui de leurs occupants.
- **Les interventions en renouvellement urbain**
- Les **campagnes de ravalement de façades**

Le dispositif de recrutement et de contractualisation avec la ou les équipes de suivi animation prendra en compte ces volets distincts d'ingénierie, et les compétences qu'ils requièrent respectivement.

Les logiques d'intervention présentées ci-dessus et les catégories de compétences qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit :

Volet A / La communication et l'animation générale de l'opération :

L'équipe de suivi animation assurera les missions suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ;
- Accueil du public dans un local en cœur de ville pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs.

Ces actions à large spectre intégreront l'accueil, l'information et le conseil apportés aux porteurs de projets « Denormandie » développés dans le périmètre de l'OPAH. Elles incluront également l'orientation vers les interlocuteurs appropriés des porteurs de projet hors périmètre des porteurs de projets non éligibles aux financements de l'OPAH.

Ce volet appelle notamment des compétences en matière de communication, d'animation, d'organisation d'événements, de reporting.

Volet B / Missions de suivi animation « classiques » :

L'équipe de suivi animation assurera les missions suivantes :

- Actions de repérage, notamment des logements dégradés ou nécessitant une rénovation énergétique.
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement le cas échéant.
- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc...). L'ADIL du Loiret mène des actions en ce sens, et l'équipe de suivi-animation pourra s'appuyer sur ce partenaire local.
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Propriétaires bailleurs : Accompagnement jusqu'aux conventions et la mise en service des logements, appui à la rédaction des conventions, calcul des loyers, visite de fin de travaux,

constitution des dossiers de demande de financement, des dossiers de demande d'acompte et de demande de paiement du solde des subventions.

- Propriétaires occupants : Accompagnement dans la relation avec les professionnels de l'artisanat, accompagnement jusqu'à la visite de fin de travaux, constitution des dossiers de demandes de financements, des dossiers de demande d'acompte et de demande de paiement du solde des subventions.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage technique et stratégique sur l'état d'avancement de l'opération.

Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les équipes de suivi-animation veilleront à assurer une coordination opérationnelle étroite avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents des communes, de la Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais, du Département du Loiret, et de la Région.
- les services instructeurs des demandes de subventionnés,
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, ANRU, EPFLi, Action Logement...),
- l'ADIL – espace conseil France Rénov' ,
- les instructeurs ADS / UDAP – ABF.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Au début de chaque année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1)
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1)
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1)
- Le nombre de transactions (DVF année n-1)

Evaluation de la mission d'animation

L'équipe de suivi-animation en régie et l'opérateur tiers présenteront en comité technique le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- L'efficacité des circuits de repérage
- Le respect du plan de communication
- L'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant
- Le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent.

Le suivi en continu

Le suivi de l'OPAH sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi animation et permettra :

- D'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1^{er} contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier ;
- Une distinction sera établie entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile ;
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant) : gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national ;
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés ;
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs ;
- D'identifier le recours aux prêts sociaux ;
- D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée.

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais et aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions.

La collectivité se dotera également d'un suivi financier lui permettant d'alerter chaque financeur dès lors que l'enveloppe annuelle allouée au programme est atteint à 80 %.

Sur alerte de l'équipe de suivi animation, la Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 130 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi animation et soumis à la validation préalable de la collectivité.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement
- L'avancement du programme par objectif
- L'analyse :
 - De l'efficacité de l'animation mise en place
 - De l'efficacité du travail au sein du comité technique
 - Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux)
 - Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...)
 - Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs
 - Du respect du plan de communication
 - De l'engagement de chacun des partenaires
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, psychologique), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. L'équipe de suivi animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH.

Ce rapport devra *a minima* :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse
- Analyser l'impact du programme au regard :
 - De la performance énergétique des logements
 - De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins
 - De l'impact environnemental
 - De l'impact social
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.)
- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'ANAH pour une poursuite des actions.

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

CHAPITRE VI – COMMUNICATION.

Article 8 - Communication

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

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

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

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

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

La 3CFG s'engage, en respectant le logo du Conseil Départemental du Loiret :

- A 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,
- A 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 du Département, il sera pris contact auprès de la direction de la Communication du Conseil Départemental – tel : 02 38 25 43 25 – communication@loiret.fr.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT 45 et la Conseil Départemental, délégataire des aides à la pierre, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de

disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

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

Toute publication destinée à présenter des financements sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'ANAH et du Département du Loiret. Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'ANAH.

Article 9 – Données personnelles

Les parties à cette convention, ainsi que l'opérateur chargé du suivi animation de l'OPAH, devront veiller à leur mise en conformité aux lois et à la réglementation européenne et française relatives aux données personnelles, en référence au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (règlement général sur la protection des données – « RGPD »), ainsi qu'au corpus juridique national relatif aux données personnelles, à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Chaque partie à la présente convention est considérée comme responsable conjoint des traitements de données à caractère personnel mis en œuvre dans le cadre de celle-ci, selon les termes de l'article 26 du règlement européen précité.

Concernant l'exercice des droits des personnes sur leurs données personnelles, chaque partie est responsable de la réponse à donner à l'utilisateur qu'il aura directement saisi. Le cas échéant, si la saisine implique une autre partie, le réceptionnaire informe dans les délais les plus brefs les autres parties. Les relations avec la ou les autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données sont assurées par chacune des parties pour ce qui la concerne.

Pour faciliter la mise en œuvre de ladite convention, les délégués à la protection des données de chaque partie peuvent dialoguer directement entre eux en lien avec les services concernés. La conformité à la gestion des données à caractère personnel s'appréciera sur les documents de conformité nécessaires prescrits par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

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

Article 10 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 année calendaire. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de sa signature par tous les partenaires.

Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 12 – Transmission de la convention

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

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

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

| | |
|---|--|
| <p>Pour le maître d'ouvrage</p> <p>Le Président de la Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais</p> | <p>Pour l'Etat et pour l'Anah</p> <p>Le Président du Conseil Départemental du Loiret</p> |
| <p>Pour le Département du Loiret</p> <p>Le Président du Conseil Départemental du Loiret</p> | |

Annexes

Tableaux détaillés des financements de l'OPAH RU

| Propriétaires occupants | | | | | |
|---|---|------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| Nature des travaux | | objectifs quantitatifs | Anah | Département du Loiret | EPCI |
| Travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés | | 3 | 66 900,00 € | 28 200,00 € | 14 100,00 € |
| Travaux d'amélioration | Travaux de sécurité et de salubrité | 0 | | | |
| | Travaux d'adaptation ou d'accessibilité | 0 | | | |
| | Travaux d'amélioration énergétique | 17 | 209 491,00 € | 15 000,00 € | 33 000,00 € |
| TOTAL | | 20 | 276 391,00 € | 43 200,00 € | 47 100,00 € |

| Propriétaires bailleurs | | | | | |
|---|--|------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Nature des travaux | | objectifs quantitatifs | Anah | Département du Loiret | EPCI |
| Travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés | | 10 | 193 000,00 € | 80 000,00 € | 120 000,00 € |
| Travaux d'amélioration | Travaux de sécurité, de salubrité, de réhabilitation de logements dégradés | 2 | 38 600,00 € | 10 000,00 € | 15 000,00 € |
| | Travaux d'amélioration énergétique | 5 | 96 500,00 € | 20 000,00 € | 28 000,00 € |
| | Travaux de transformation d'usage | 3 | 57 900,00 € | 12 000,00 € | 24 000,00 € |
| TOTAL | | 20 | 386 000,00 € | 122 000,00 € | 187 000,00 € |

| Logements en copropriété | | | | | |
|-----------------------------|--|------------------------|-------------|-----------------------|------|
| Nature des travaux | | objectifs quantitatifs | Anah | Département du Loiret | EPCI |
| Travaux en parties communes | | 5 | 17 335,00 € | | |

| | | | | |
|---|----|--|--|-------------|
| Recréation d'accès aux étages | 5 | | | 25 000,00 € |
| Primes de sortie de vacance | 10 | | | 50 000,00 € |
| Fusion de logements pour la création d'un logement familial (T3 et +) | 3 | | | 7 500,00 € |
| Ravalement de façades | 30 | | | 60 000,00 € |
| Fusion locaux commerciaux | 4 | | | 8 000,00 € |

| | | | | |
|---|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| TOTAL DES FINANCEMENTS A RESERVER AU TITRE DES TRAVAUX | | 679 726,00 € | 165 200,00 € | 384 600,00 € |
|---|--|---------------------|---------------------|---------------------|

| | | |
|--|---|---|
| Suivi -animation (part fixe et part variable) <i>dont études approfondies pour Renouvellement Urbain</i> | 159 980,00 € <i>dont 60 000€ pour études RU</i> | 163 732,00 € <i>dont 90 000€ pour études RU</i> |
|--|---|---|

| Financement du suivi-animation | | Montants | |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------|
| ANAH | Part fixe dont études RU | 132 380,00 € | 159 980,00 € |
| | Part variable | 27 600,00 € | |
| EPCI | Reste à charge TTC | 73 732,00 € | 163 732,00 € |
| | Etudes RU | 90 000,00 € | |
| TOTAL | | 323 712,00 € | |