



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

2022-2025

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 du Loiret 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 14 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 (OPAH) 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	6
CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION	12
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	12
1.1. Dénomination de l'opération	12
1.2. Périmètre et champs d'intervention	12
CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION	14
Article 2 – Enjeux	14
CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION	15
Article 3 – Volets d'action	15
3.1. Volet urbain	15
3.1.1 Descriptif du dispositif	15
3.1.2 Objectifs	16
3.2. Volet immobilier	16
3.2.1 Descriptif du dispositif	16
3.2.2 Objectifs	17
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	17
3.3.1. Descriptif du dispositif	17
3.3.2 Objectifs	18
3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	18
3.4.1 Descriptif du dispositif	18
3.4.2 Objectifs	20
3.5. Volet copropriété en difficulté	21
3.5.1. Descriptif du dispositif	21
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	22
3.6.1 Descriptif du dispositif	22
3.6.2 Objectifs	22
3.7 Volet social	23
3.7.1 Descriptif du dispositif	23
3.7.2 Objectifs	24
3.8. Volet patrimonial et environnemental	24
3.8.1 Descriptif du dispositif	24
3.8.2 Objectifs	25
3.9. Volet économique et développement territorial	25
3.9.1 Descriptif du dispositif	25
3.9.2 Objectifs	25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	26
CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES	28
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	28
5.1. Financements de l'Anah	28
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	28
5.3. Financements des communes	30
5.4. Financements du Département du Loiret	30
Article 6 – Engagements complémentaires	Erreur ! Signet non défini.
CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION	32
Article 7 – Conduite de l'opération	32
7.1. Pilotage de l'opération	32
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	32
7.1.2. Instances de pilotage	32

7.2. Suivi-animation de l'opération	33
7.2.1. Équipe de suivi-animation	33
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	33
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	35
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	35
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	35
7.3.2. Bilans et évaluation finale	36
CHAPITRE VI – COMMUNICATION	38
Article 8 - Communication	38
Article 9 – Données personnelles	39
CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION	40
Article 10 - Durée de la convention	40
Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention	40
Article 12 – Transmission de la convention	40
Annexes	42
Tableaux détaillés des financements de l'OPAH communautaire	42

Propriétaires occupants					
Nature des travaux		objectifs quantitatifs	Anah	Département du Loiret	EPCI
Travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés		15	334 500,00 €	141 000,00 €	70 500,00 €
Travaux d'amélioration	Travaux de sécurité et de salubrité	0	- €	- €	- €
	Travaux d'adaptation ou d'accessibilité	0	- €	- €	- €
	Travaux d'amélioration énergétique	60	739 380,00 €	52 500,00 €	116 250,00 €
TOTAL		75	1 073 880,00 €	193 500,00 €	186 750,00 €

Propriétaires bailleurs					
Nature des travaux		objectifs quantitatifs	Anah	Département du Loiret	EPCI
Travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés		5	96 500,00 €	40 000,00 €	56 000,00 €
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	3	57 900,00 €	12 000,00 €	16 000,00 €
	Travaux de transformation d'usage	2	38 600,00 €	8 000,00 €	16 000,00 €
TOTAL		12	231 600,00 €	70 000,00 €	103 000,00 €

Logements en copropriété					
Nature des travaux		objectifs quantitatifs	Anah	Département du Loiret	EPCI
Travaux en parties communes		3	10 401,00 €	- €	- €

Primes de sortie de vacance	15			75 000,00 €
Ravalement de façades	44			88 000,00 €

TOTAL DES FINANCEMENTS A RESERVER AU TITRE DES TRAVAUX	90	1 315 881,00 €	263 500,00 €	452 750,00 €
---	-----------	-----------------------	---------------------	---------------------

Suivi -animation (part fixe et part variable)		112 965,00 €		78 915,00 €
--	--	---------------------	--	--------------------

Financement du suivi-animation		Montants	
ANAH	Part fixe	55 965,00 €	112 965,00 €
	Part variable	57 000,00 €	
EPCI reste à charge TTC		78 915,00 €	
TOTAL		191 880,00 €	

Erreur ! Signet non défini.

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.

A la suite de l'OPAH, 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 constituera une partie du volet « habitat ».

> 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 les pôles. 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).

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 (57% du parc), soit plus de 9600 logements 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.

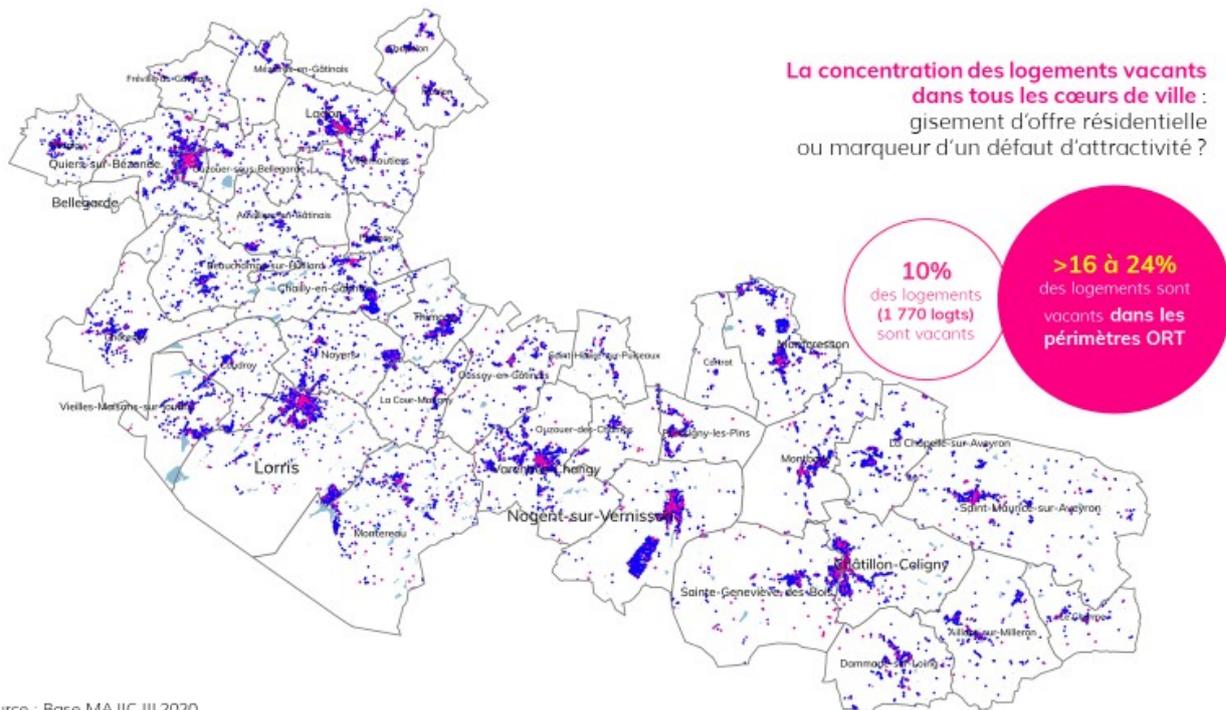
2. Apports de l'étude pré-opérationnelle :

> 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 de la 3CFG, avec plus de 1700 logements inoccupés (soit 10% du parc) selon les bases MAJIC 2020, 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.

¹ INSEE 2018

² Base MAJIC III 2020

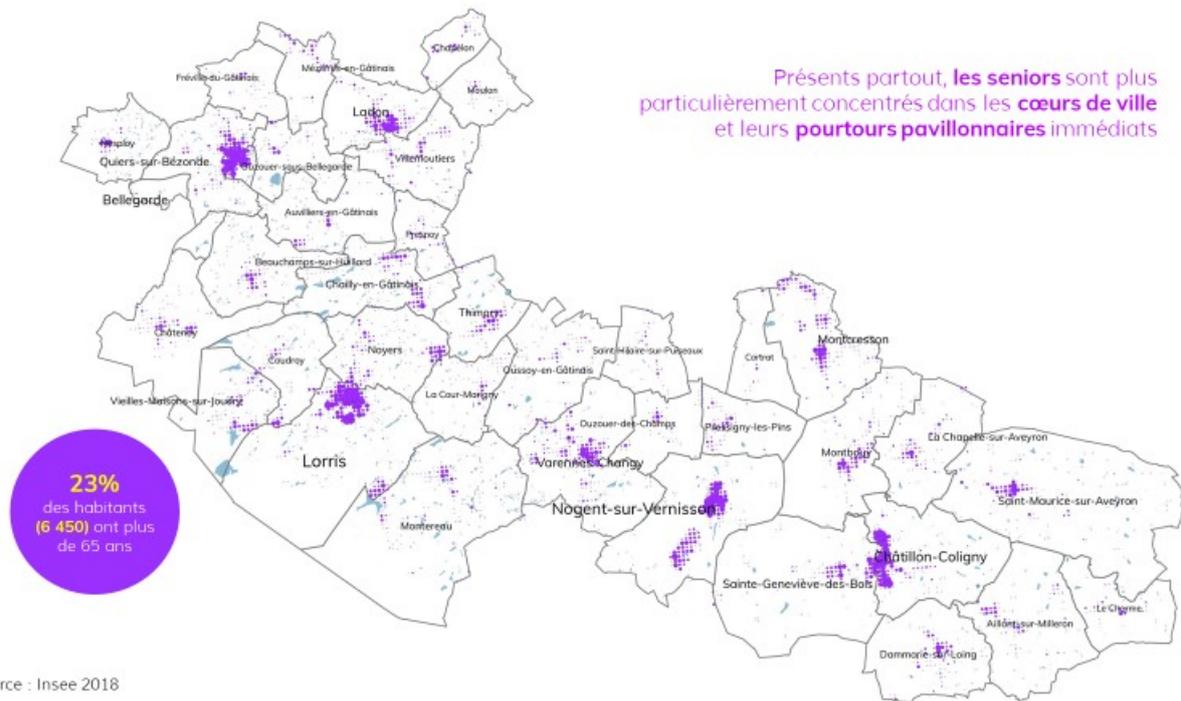


Source : Base MAJIC III 2020

Les logements vacants (en rose) selon les bases MAJIC 2020

- b. Des **besoins résidentiels pour les séniors** habitant déjà les cœurs de ville et ceux qui voudraient s'en rapprocher. Avec près de 23% des habitants de la 3CFG ayant plus de 65ans³ et une tendance allant vers une augmentation des seniors, l'adaptation du parc de logements au vieillissement relève d'un vrai enjeu sur le territoire. Les professionnels de l'immobilier rencontrés lors de l'étude pré opérationnelle soulignent le déficit d'une offre adaptée proche des services et la pression sur les terrains à bâtir bien placés qui pourraient accueillir des maisons de plain-pied. Ce besoin est aujourd'hui bien pris en charge par le PIG départemental qui accompagne les ménages menant des travaux d'adaptation à l'âge et au handicap.

³ INSEE 2018



Les habitants de plus de 65 ans, source INSEE 2018

- c. 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. 15% du parc est occupé par des locataires du privé (environ 2500 logements) et 8% sont locataires du social (environ 1400 logements) selon les bases MAJIC 2020. La production « neuve » de locatif est principalement issue de divisions dans l'ancien en cœur de ville.
- d. 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 sont concentrés dans les cœurs de villes.⁴
- e. Un enjeu de **rénovation énergétique** qui 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 4200 passoires énergétiques potentielles⁵, tandis que près de 10 000 logements du parc ont été construits avant la première réglementation thermique. L'enjeu de performance énergétique est généralisé dans la 3CFG. 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...).
- f. **Une activité immobilière qui n'attire pas les familles et les propriétaires occupants en centre-ville**

⁴ INSEE 2018 + bases MAJIC 2020

⁵ Diagnostic de Performance Énergétique - ADEME 2013-2020

: 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), 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.

- g. **L'exigence patrimoniale freine** certains acquéreurs de biens en centre-ville. Les secteurs protégés de Lorris, Bellegarde, Châtillon-Coligny entraînent des surcoûts dans les travaux qui rebutent certains acquéreurs et freinent parfois les projets des particuliers.
- h. **Pour les copropriétés, l'enjeu de la structuration s'ajoute à celui de la réhabilitation.** Il existe 97 copropriétés sur la CC, ce qui représente seulement 1,4% du parc global (253 logements)⁶. Parmi elles, la majorité sont de petite taille (moins de 3 logements), elles sont localisées en cœur de ville et très peu sont immatriculées (seulement 13 copropriétés enregistrés sur 97⁷), 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.
- i. A l'échelle de l'EPCI, une part assez importante de Parc Privé Potentiellement Indigne (5,9% des résidences principales). A Châtillon-Coligny et Lorris, **235 immeubles dégradés recensés en cœur de ville**⁸, avec des conséquences sur les conditions de logement mais également sur l'attractivité au sens large.

> Stratégie d'intervention retenue

Au regard des difficultés rencontrées par le territoire de la Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais, celle-ci décide de lancer une OPAH de droit commun, 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) ;

⁶ Bases MAJIC 2020

⁷ Registre d'Immatriculation des Copropriétés

⁸ 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 de Canaux et Forêts en Gâtinais, pour une durée initiale de 3 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 l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais, à l'exception des cœurs de ville de Lorris et Châtillon-Coligny qui sont couverts par une OPAH-RU.

Les 38 communes comprises dans ce territoire sont indiquées sur la carte ci-dessous :



Liste des communes de l'intercommunalité	
Aillant-sur-Milleron	Montcresson
Auvilliers-en-Gâtinais	Montereau
Beauchamps-sur-Huillard	Moulon
Bellegarde	Nespoy
Chailly-en-Gâtinais	Nogent-sur-Vernisson

Chapelon	Noyers
Châtenoy	Oussoy-en-Gâtinais
Châtillon-Coligny	Ouzouer-des-Champs
Cortrat	Ouzouer-sous-Bellegarde
Coudroy	Presnoy
Dammarie-sur-Loing	Pressigny-les-Pins
Fréville-du-Gâtinais	Quiers-sur-Bézonde
La Chapelle-sur-Aveyron	Sainte-Geneviève-des-Bois
La Cour-Marigny	Saint-Hilaire-sur-Puiseaux
Ladon	Saint-Maurice-sur-Aveyron
Le Charme	Thimory
Lorris	Varennnes-Changy
Mézières-en-Gâtinais	Vieilles-Maisons-sur-Joudry
Montbouy	Villemoutiers

CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION.

Article 2 – Enjeux

Les élus de la Communauté de communes souhaitent s'engager dans une OPAH de droit commun, à la suite des 2 précédentes opérations terminées depuis 2016, 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 :

- **Créer une offre attractive de logement** : lier réhabilitation des logements en cœur de ville et création d'une offre familiale en en locatif et en accession (logements spacieux, avec extérieurs, intimité...)
- **Prévenir la vacance** de cœur de ville en associant rénovation, adaptation et reconfiguration des logements
- **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/bourg** pour engager des campagnes de ravalement (en lien avec l'action #4 du POA : « *Coordonner à l'échelle de la CCCFG un plan façades dans les cœurs de villages* »)
- 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, leviers de financement en complément de l'Anah...)
- **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 et les dispositifs existants (Action Logement, accompagnement de l'ADIL, Service Eco Habitat, PIG...)

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 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.

Plusieurs communes 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.

A **Nogent-sur-Vernisson**, un appel à projet est lancé pour la requalification de la rue Georges Bannery avec intégration de liaisons douces. Cette voie structurante dessert toute la commune selon un axe nord-sud et les travaux seront accompagnés par une campagne d'aide au ravalement des façades afin que l'embellissement du cœur de bourg soit cohérent, autant par les travaux d'espace public que grâce aux façades rénovées visibles depuis la rue.

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 immobilier

3.2.1 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 1 700 logements vacants** repérés en 2021 dans l'EPCI. 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.* »

Le volet immobilier de l'OPAH 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 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. Les conditions d'attribution des aides façades sont décrites dans un règlement spécifique consultable en mairie et à la Communauté de Communes. Pour chaque projet, les particuliers peuvent bénéficier d'une aide financière de la 3CFG et de leur commune, si elle est inscrite dans le programme. L'aide de la 3CFG est systématiquement du même montant que l'aide communale.

3.2.2 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 :

- 2 RDC commerciaux vacants transformés en logements locatifs conventionnés, en dehors des linéaires ciblés PLU par l'interdiction de transformation d'usage

Campagnes de ravalement de façades :

- 15 façades rénovées à Ladon
- 15 façades rénovées à Bellegarde
- 10 façades rénovées à Nogent-sur-Vernisson
- 4 façades rénovées à Sainte-Geneviève-des-Bois

Prime sortie de vacance

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

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

3.3.1. 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 :

- 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. 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.

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.

3.3.2 Objectifs

Sur la période de 3 ans, l'OPAH a pour objectif la réhabilitation de 22 logements indignes, très dégradés, dégradés ou non décents :

- 15 logements très dégradés occupés par des propriétaires modestes ou très modestes
- 5 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

3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.4.1 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 4200 passoires énergétiques potentielles, tandis que près de 10 000 logements du parc ont été construits avant la première réglementation thermique. L'enjeu de

performance énergétique est généralisé dans la 3CFG.

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 fera le lien avec ce service, qui est aujourd'hui bien identifié par les habitants, à travers des actions de communication et sensibilisation réalisée 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 bâtiment (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 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 énergivores (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 énergivores 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 du Département ;
- Les CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.

3.4.2 Objectifs

Le soutien à des opérations visant principalement l'amélioration de la performance énergétique concernera 68 logements :

- 35 logements occupés par des propriétaires très modestes
- 25 logements occupés par des propriétaires modestes
- 3 logements locatifs
- 3 logements en copropriété ayant réalisé des travaux dans les 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
- 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 de travaux de copropriétés

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

A 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. En termes de volume de logements, 23% du parc est constitué de logements en copropriété, soit 253 biens au total.

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.

Quelques immeubles peuvent toutefois être notés comme ayant potentiellement des difficultés financières. Les copropriétés listées ci-après cumulent en effet plus de 8% d'impayés à la fin de l'exercice comptable d'après le registre⁹. Ces copropriétés étant déjà enregistrées, elles pourraient bénéficier d'aides à la rénovation des parties communes à travers leur syndic. L'opérateur de suivi-animation pourra prendre attache de ces copropriétés dès la première année de l'opération afin d'identifier plus précisément les difficultés rencontrées et les besoins éventuels de travaux.

Nom de la copropriété	Adresse de référence	Nombre de lots à usage d'habitation	Taux d'impayés*
RESIDENCE DES POLICETTES	20 les Policettes 45270 Bellegarde	12	16%
32 HALLES	32 pl de la halle 45270 Ladon	2	12%

*Taux d'impayés = montant des dettes sommes restants dues par les copropriétaires / charges pour opérations courantes

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) ;

⁹ Données RIC novembre 2021

- 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
- Contact avec les copropriétés fragiles citées dans la présente convention
- 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

Indicateurs de résultats

- Nombre de copropriétés immatriculées avant et après l'OPAH
- Nombre de travaux effectués en parties communes et type de travaux
- Nombre de copropriétés en difficulté identifiées à la fin de l'OPAH pour lesquelles un relais sera fait auprès de l'ADIL pour la poursuite de l'accompagnement

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

3.6.1 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.

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 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 conventionné adapté aux seniors 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.

3.6.2 Objectifs

Sur la période de 3 ans, l'OPAH a pour objectif l'incitation à la création de logements locatifs adaptés à l'âge grâce à une majoration des aides Anah :

- 1 logement locatif adapté avec travaux de rénovation énergétique
- 2 logements locatifs adaptés issu d'une transformation d'usage
- 2 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

3.7 Volet social

3.7.1 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 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

Une intervention sociale auprès des propriétaires occupants bénéficiant d'une aide financière de l'Anah pour la réalisation de travaux lourds dans le cadre de l'OPAH, 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.

Cette logique se manifestera au travers des éléments suivants :

Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département du Loiret (FUL¹⁰ et équipes APA¹¹), les CCAS¹² de Lorris et Châtillon-Coligny, les 9 CLIC¹³ 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.

3.7.2 Objectifs

Sur la période de 3 ans, l'OPAH a pour objectif la production de **12 logements conventionnés** et d'accompagner **75 ménages aux ressources limitées** à réaliser des travaux.

Indicateurs de résultats

- 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 (rapport revenus/loyer)
- Nombre de bénéficiaires FUL accès logés
- Résultats de l'enquête satisfaction auprès des occupants des logements réhabilités par l'OPAH

3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1 Descriptif du dispositif

Au plan patrimonial, ce volet transversal de l'OPAH 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 :

¹⁰ Fonds de solidarité pour le logement

¹¹ Allocation à la perte d'autonomie

¹² Centres communaux d'action sociale

¹³ Centre local d'information et de coordination

- 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.

3.8.2 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

3.9. Volet économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

La mise en œuvre d'une OPAH 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 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 le Ladon, Nogent-sur-Vernisson, Saint-Maurice-sur-Aveyron, 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.

3.9.2 Objectifs

Sur une durée de 3 ans, l'OPAH a pour objectifs de :

- combiner des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 3,2 Millions d'Euros de travaux en 3 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 90 logements minimum, répartis comme suit :

- 75 logements occupés par leur propriétaire
- 12 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 3 logements inclus dans 1 copropriété initiant des travaux de rénovation énergétique

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

- 15 logements vacants depuis 2 ans ou plus remis sur le marché
- 44 façades ravalées

Propriétaires occupants		Objectifs sur 3 ans	
Travaux d'amélioration de la performance énergétique	Très modeste	35	60 logements
	Modeste	25	
Travaux lourds (péril, insalubrité, forte dégradation)	Très modeste	8	15 logements
	Modeste	7	
Total		75 logements	

Propriétaires bailleurs	Objectifs sur 3 ans
Amélioration de la performance énergétique	3
Transformation d'usage	2
Travaux lourds (péril, insalubrité, forte dégradation)	5
Réhabilitation d'un logement moyennement dégradé	2
Total	12 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	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	18	25	32	75
dont logements indignes ou très dégradés	3	5	7	15
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	15	20	25	60
Logements de propriétaires bailleurs Loc'2¹⁴	2	5	5	12
dont amélioration de la performance énergétique	1	1	1	3
dont transformation d'usage	0	1	1	2
dont travaux lourds	1	2	2	5
dont réhabilitation d'un logement moyennement dégradé	0	1	1	2
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	3	3

¹⁴ 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 **1 429 326 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
total	323 846 €	476 442 €	629 038 €	1 429 326 €
dont aides aux travaux	292 418 €	438 627 €	584 836 €	1 315 881 €
dont aides à l'ingénierie	31 428 €	37 815 €	44 202 €	113 445 €
<i>dont part fixe</i>	18 655 €	18 655 €	18 655 €	55 965 €
<i>dont part variable</i>	12 773 €	19 160 €	25 547 €	57 480 €

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	

Pour les projets permettant la création ou rénovation de logements adaptés aux séniors, 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

Prime sortie de vacance*

En plus de l'octroi d'aides aux travaux, la collectivité décide d'apporter une **prime pour tout projet permettant la remise sur le marché d'un logement vacant** depuis au moins 2 ans. Le montant de l'aide sera calculé à hauteur de **30% du montant des travaux** réalisés, sur présentation de devis/factures, et plafonné 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. Le logement devra être situé en cœur de bourg. Cette prime est cumulable aux aides de l'Anah mais ouverte 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.

Sur la durée de l'opération, il est prévu un objectif de **15 primes « sortie de vacance »**.

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 Ladon, Bellegarde, Nogent-sur-Vernisson et Sainte-Geneviève-des-Bois. 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 **531 185 €**, selon l'échéancier suivant en années civiles :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	100 611 €	150 917 €	201 222 €	452 750 €
dont résiduel TTC ingénierie	26 145 €	26 145 €	26 145 €	78 435 €

Le montant d'aides aux travaux comprend les abondements aux aides de l'Anah, le financement des aides locales, et le financement des aides aux façades en complément des communes.

5.3. Financements des communes

5.3.1 Règles d'application

Dans le cadre de l'OPAH, les communes de Ladon, Nogent-sur-Vernisson, Bellegarde et Sainte-Geneviève-des-Bois ont décidé d'engager des campagnes de ravalement de façades en partenariat financier avec la Communauté de communes :

- 15 façades rénovées à Ladon sur les secteurs suivants :
 - o Rue du Lieutenant de la Tour Maubourg n°4 et 10
 - o Place de la Mairie
 - o Rue du Lieutenant Thomasset : n°11 au n°153 pour le côté impair, et du n°12 au n°180 pour le côté pair.
 - o Rue du capitaine de Bussière : du n°3 au n°169 pour le côté impair et du n°22 au n°164 pour le côté pair.
 - o Place de la Halle.
 - o Rue du Croissant : n°11 au n°27
 - o Avenue du 24 novembre : du n°2 au n°452 pour le côté impair, et du n°55 au n°405 pour le côté pair.
- 15 façades rénovées à Bellegarde sur le périmètre suivant : la totalité du tronçon de la D2160 traversant Bellegarde (du carrefour de la route de Lorris jusqu'à l'entrée de la zone industrielle), la place Charles Desvergnès et la rue Dermersey direction Paris jusqu'à l'entrée de Quiers-sur-Bezone.
- 10 façades rénovées à Nogent-sur-Vernisson sur les secteurs suivants : rue Aristide Briand, rue de varennes et rue Georges Bannery.
- 4 façades rénovées à Sainte-Geneviève-des-Bois

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

5.3.2 Montants prévisionnels

Les financements des communes ont été définis, par délibération de leur conseil municipal, comme suit :

- A Ladon, le montant de la prime est plafonné à 1 500€ par projet.
- A Bellegarde, le montant de la prime est plafonné à 2 000€ par projet.
- A Nogent-sur-Vernisson, le montant de la prime est plafonné à 2 000€ par projet.
- A Saint-Geneviève-des-Bois, le montant de la prime est plafonné à 1 000€ par projet.

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 **263 500 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides aux travaux	58 556 €	87 833 €	117 111 €	263 500 €

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 syndicats 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
- Action Logement
- 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
- Les communes de Ladon, Nogent-sur-Vernisson, Bellegarde et Sainte-Geneviève-des-Bois dans le cadre des projets de rénovation des façades
- 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
- Action Logement
- 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, 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 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.

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

Les différents volets d'action de l'OPAH 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 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 **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, aide à la valorisation des CEE le cas échéant,

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 / PIG.

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 3 année calendaire. Elle pourra être prolongée d'1 an à deux reprises. 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 communautaire

Propriétaires occupants					
Nature des travaux		objectifs quantitatifs	Anah	Département du Loiret	EPCI
Travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés		15	334 500,00 €	141 000,00 €	70 500,00 €
Travaux d'amélioration	Travaux de sécurité et de salubrité	0	- €	- €	- €
	Travaux d'adaptation ou d'accessibilité	0	- €	- €	- €
	Travaux d'amélioration énergétique	60	739 380,00 €	52 500,00 €	116 250,00 €
TOTAL		75	1 073 880,00 €	193 500,00 €	186 750,00 €

Propriétaires bailleurs					
Nature des travaux		objectifs quantitatifs	Anah	Département du Loiret	EPCI
Travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés		5	96 500,00 €	40 000,00 €	56 000,00 €
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	3	57 900,00 €	12 000,00 €	16 000,00 €
	Travaux de transformation d'usage	2	38 600,00 €	8 000,00 €	16 000,00 €
TOTAL		12	231 600,00 €	70 000,00 €	103 000,00 €

Logements en copropriété					
Nature des travaux		objectifs quantitatifs	Anah	Département du Loiret	EPCI
Travaux en parties communes		3	10 401,00 €	- €	- €

Primes de sortie de vacance	15			75 000,00 €
Ravalement de façades	44			88 000,00 €

TOTAL DES FINANCEMENTS A RESERVER AU TITRE DES TRAVAUX	90	1 315 881,00 €	263 500,00 €	452 750,00 €
---	-----------	-----------------------	---------------------	---------------------

Suivi -animation (part fixe et part variable)		113 445,00 €		78 435,00 €
--	--	---------------------	--	--------------------

Financement du suivi-animation		Montants	
ANAH	Part fixe	55 965,00 €	113 445,00 €
	Part variable	57 480,00 €	
EPCI reste à charge TTC		78 435,00 €	
TOTAL		191 880,00 €	