



Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Période 2024 -2027

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de Communes de La Plaine de l'Ain, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son président, Jean-Louis Guyader,

Le Conseil Départemental du département de l'Ain, représenté par M. Jean DEGUERRY, Président du Conseil Départemental de l'Ain,

L'État, représenté par Mme la préfète du département de l'Ain, Madame Chantal Mauchet,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame Chantal Mauchet, la Préfète du département de l'Ain, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté le 31 juillet 2023,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, le 19 décembre 2019,

Vu la convention cadre ORT du 23 novembre 2022 impliquant les communes d'Ambérieu, Lagnieu et Meximieux,

Vu la convention de délégation de compétence 2018-2023 signée le 6 février 2023 conclue entre le délégataire et l'Etat en application de l'article L 301-5-1 (L 305-5-2),

Vu la délibération de la Commission permanente du Conseil départemental en date du 6 novembre 2023,

Vu la délibération de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 21 décembre 2023, autorisant la signature de la convention d'OPAH,

Vu l'avis de la DREAL en date du 12 décembre 2023

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

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 13 novembre au 12 décembre 2023 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

| | |
|--|----|
| Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux | 10 |
| 1.1. Dénomination de l'opération | 10 |
| 1.2. Périmètre et champs d'intervention | 10 |
| Article 2 – Enjeux | 11 |
| Article 3 – Volets d'action | 13 |
| 3.1. Volet urbain | 13 |
| 3.2. Volet foncier | 14 |
| 3.3. Volet immobilier | 14 |
| 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé | 16 |
| 3.5. Volet copropriété en difficulté | 19 |
| 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique | 20 |
| 3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat | 23 |
| 3.8 Volet social | 24 |
| 3.9. Volet patrimonial et environnemental | 25 |
| 3.10. Volet économique et développement territorial | 25 |
| Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation | 27 |
| 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention | 27 |
| Article 5 – Financements des partenaires de l'opération | 29 |
| 5.1. Financements de l'Anah | 29 |
| 5.2. Financements de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain | 30 |
| 5.3. Financements du Conseil Départemental de l'Ain | 33 |
| Article 6 – Engagements complémentaires | 36 |
| Article 7 – Conduite de l'opération | 37 |
| 7.1. Pilotage de l'opération | 37 |
| 7.2. Suivi-animation de l'opération | 38 |
| Article 8 - Communication | 41 |
| Article 9 - Durée de la convention | 42 |
| Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention | 42 |
| Article 11 – Transmission de la convention | 42 |

Préambule

Située à l'interface entre la région lyonnaise et le sud du Département de l'Ain et enserré entre les montagnes du Sud Bugey à l'Est, de la Dombes à l'ouest et du fleuve Rhône sur son pourtour Sud, la Communauté de la Plaine de l'Ain (la CCPA) est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), qui regroupe aujourd'hui 53 communes, pour une population de 79 063 habitants.

Outre sa ville centre, Ambérieu et sa périphérie urbaine qui constitue un pôle de services, d'emplois et de logement, la CCPA comporte deux autres villes de taille moyenne, Meximieux et Lagnieu, pôles secondaires actifs et attractifs.

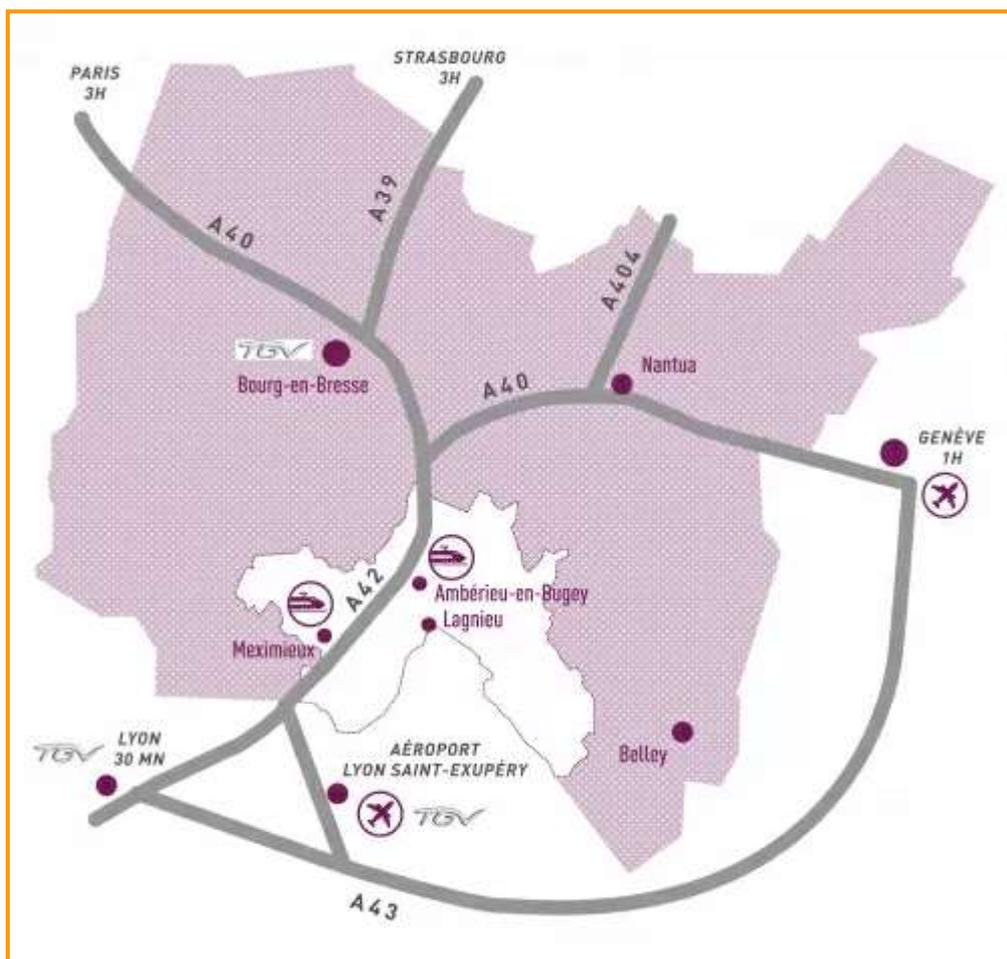
Issue de la fusion au 1er janvier 2017 avec deux autres intercommunalités (Vallée de l'Albarine et Rhône Chartreuse de Portes), la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain constitue un territoire aux multiples facettes que l'on peut découper en 3 grands secteurs :

- Au centre, la commune d'Ambérieu et une partie de son bassin qui sont à dominante urbaine
- L'ouest du territoire, davantage sous l'influence lyonnaise
- L'est du territoire, à dominante rurale, davantage éloigné des dynamiques et des axes structurants

Au croisement d'axes de circulation majeurs, le territoire est globalement dynamique en matière d'activité économique et de tourisme. Ce dynamisme est largement soutenu par l'activité industrielle, qui constitue une activité structurante de l'économie du territoire et est fortement polarisé sur le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain (PIPA). La CCPA offre un nombre d'emplois importants, principalement localisés sur Ambérieu, et en forte progression entre 2013 et 2019 (+10 %). Le taux de chômage, de seulement 5,8 %, est inférieur à la moyenne nationale. Néanmoins, cette dynamique globale ne s'applique pas à l'ensemble des communes, notamment celles situées à l'Est de la CCPA plus éloignées des zones de communication et constituées de plus petites communes rurales éloignées des centres urbains, de leurs emplois et de leurs services.

Cette disparité se reflète également dans les ressources des ménages. Si le revenu médian par unité de consommation en 2019 était équivalent à celui du Département de l'Ain, on note des écarts très importants entre communes situées à l'Est et communes situées à l'ouest.

La tendance démographique est à la hausse entre 2013 et 2019 (+4,5 %), un dynamisme équivalent à celui observé sur le Département de l'Ain et qui s'appuie sur un solde migratoire et un solde naturel positif. Si pour 50 % des communes on constate une croissance positive de la population, elle se concentre davantage sur la partie ouest de la Plaine de l'Ain.



La question de l'habitat, et la question de l'habitat privé en particulier, est centrale pour la CCPA qui a notamment bien compris que sa capacité à retenir ou attirer de nouvelles populations dépend également de sa qualité et de son adéquation avec les besoins du territoire.

C'est pourquoi, depuis plusieurs années déjà, elle a mis l'habitat au service de sa politique de développement économique. Également soucieuse du bien-être de ses habitants, la CCPA a fait de l'amélioration de l'habitat et en particulier de la remise sur le marché du logement, un axe central de son PLH poursuivant ainsi une politique déployée dès 2013 via la mise en place de sa 1ère OPAH. Dès 2018, elle s'engageait dans une 2ème OPAH-RU qui a pris fin en 2023.

Cette dernière opération aura permis la réhabilitation de 605 logements répartis comme suit :

- 540 logements de propriétaires-occupants
- 65 logements vacants très dégradés remis sur le marché locatif

Les résultats de l'OPAH sont très encourageants pour les projets portés par les propriétaires-occupants malgré une dynamique freinée dès 2021 par la concurrence de MaPrimeRénov et de la crise économique post-Covid. En revanche, malgré un dispositif financier très attractif, le nombre de projets locatifs financés a largement été en dessous des objectifs fixés. Une grande majorité d'entre eux sont localisés sur le centre-ville d'Ambérieu porté par un dispositif Action Coeur de Ville et des financements complémentaires d'Action Logement. Aucun projet n'a pu être financé en revanche sur les deux autres secteurs prioritaires visés par la CCPA, Tenay et Saint Rambert en Bugey, qui ont attiré et attire encore des investisseurs aux logiques de rentabilité immédiate et peu enclins à s'engager dans une démarche de qualité compatible avec les aides de l'OPAH.

Plusieurs indicateurs extraits de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH viennent confirmer l'intérêt de la poursuite de cette démarche.

Un potentiel d'amélioration énergétique du parc de logements privés

Sur la CCPA, 52 % des ménages logés dans le parc privé occupent un logement dont l'étiquette énergétique est E, F ou G (exploitation URBANIS 2022) confirmant le besoin d'intervenir sur ce parc de logements énergivores.

Un besoin d'adapter les logements au vieillissement de la population

La population de la CCPA a tendance à vieillir avec une augmentation des plus de 60 ans de 16 % en 10 ans. En 2019, 7,7 % de la population a plus de 75 ans, traduisant un enjeu d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Un parc privé potentiellement dégradé¹ (PPPD) concentré sur Ambérieu, Lagnieu et Meximieux

L'étude pré-opérationnelle a conduit au recensement de plus de 1 300 logements potentiellement « dégradés » à l'échelle du périmètre de la CCPA ce qui représente 3,4 % du parc de logements privés. Ce parc de logements se concentre principalement sur les 3 villes centres d'Ambérieu, Meximieux et Lagnieu. Mais c'est sur les centres-villes d'Ambérieu et Lagnieu où l'on observe un taux de logements dégradés plus marqués avec un taux respectif de 13 % pour Lagnieu et de 16 % pour Ambérieu. Quelques communes situées dans la Vallée de l'Albarine se caractérisent également par un taux important de logements indignes. Saint Rambert en Bugey, Argis et Tenay en particulier présentent des taux particulièrement élevés dans leur centre-ville. Sur Saint Rambert et Tenay, ils représentent presque un tiers du parc de logements privés.

Un enjeu de reconquête du parc de logements vacants privés dégradés dans les centres-villes de plusieurs communes dont Ambérieu et Lagnieu

En 2019, la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain compte seulement 7 % de logements

¹ Inspiré par la méthodologie du PPPI, les logements privés potentiellement dégradés correspondent au croisement des logements des classes cadastrales 6, 7 et 8 et du taux de pauvreté des ménages à l'échelle du carreau de 400m². Cette méthode renvoie un nombre de logements plus important que le PPPI.

vacants privés, soit 3 308 logements inoccupés (Source DGFIP 2022-LOVAC 2021). Néanmoins, on constate une fragilité de certaines communes ou centre-villes de communes qui concentrent un nombre de logements vacants anormalement élevé :

- Les communes de Saint Rambert (14 %), Tenay (26,6 %) et Argis (18,4 %) dont les centres-villes sont marqués visuellement par ce phénomène qui se conjugue souvent avec un phénomène de dégradation des immeubles
- Les centres-villes de Lagnieu et Ambérieu avec des taux de vacance aux alentours de 15 % alors qu'à l'échelle communal, le taux de logements vacants privés n'est que d'environ 8 %

Malgré des disparités évidentes entre les communes de l'Est et celles de l'Ouest du territoire d'un point de vue urbain, de la structure démographique ou socio-démographique des ménages, l'étude met en évidence des enjeux communs et démontre tout l'intérêt de la poursuite de l'intervention sur l'amélioration de l'habitat privé en maintenant ses efforts autour des différents enjeux suivants :

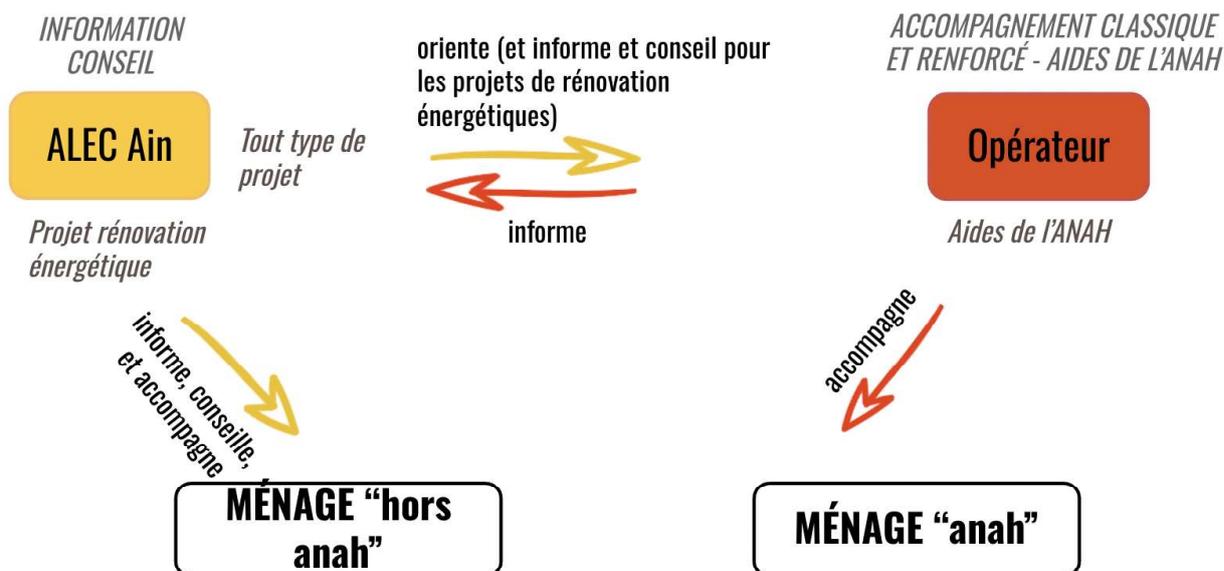
- L'amélioration de la qualité résidentielle des logements et du confort thermique de ses habitants
- L'adaptation des logements au vieillissement de la population
- La lutte contre l'habitat indigne
- La réduction de la vacance dans le parc privé
- Le développement d'une offre locative abordable et de qualité en faveur de ménages pour lesquels l'accès au logement devient de plus en plus difficile

La CCPA étudie la possibilité de mettre en place des actions d'accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées vers un fonctionnement normal et le réinvestissement de leurs parties communes. Elles seraient alors centrées sur le parc des petites copropriétés des communes d'Ambérieu, Lagnieu, Meximieux, Saint Rambert et Tenay.

La CCPA s'inscrit donc dans la continuité des interventions enclenchées dans le cadre de la précédente OPAH-RU tout en souhaitant l'adapter pour tenir compte des problématiques spécifiques (copropriétés fragiles) et améliorer la qualité (notamment énergétique) des projets financés.

Sur ce dernier point, le programme d'intervention veillera à poursuivre une bonne articulation avec le guichet unique de Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH) porté par la SPL ALEC Ain, plateforme territoriale mise en place depuis mai 2019 par la CCPA afin de renforcer la lisibilité des dispositifs auprès des porteurs de projet et fluidifier le cheminement des propriétaires dans la construction de leur projet.

L'OPAH et le SPPEH, qui au 1er janvier 2022, a évolué vers un nouveau service : « France Rénov' », s'articuleront de la manière suivante :



L'objectif du SPPEH est de répondre aux enjeux de rénovation des bâtiments privés pour limiter les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Pour cela, il s'agit de faciliter le parcours des usagers et de proposer un seul service dédié à la rénovation énergétique.

Plusieurs axes d'actions ont été ciblés par la région :

- stimuler puis conseiller la demande,
- accompagner les ménages,
- accompagner le petit tertiaire privé,
- mobiliser et animer l'ensemble des acteurs de l'offre (publics et privés).

Au 1 janvier 2022, le SPPEH a évolué vers un nouveau service : « France Renov' ». Celui-ci se traduit par la mise en place d'une plateforme internet unique et d'un numéro unique. Au niveau local, les guichets France Renov' (anciens espaces conseil FAIRE) accompagnent les propriétaires dans leur parcours de travaux. Sur le territoire visé par la convention, il s'agit de la SPL ALEC Ain.

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

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

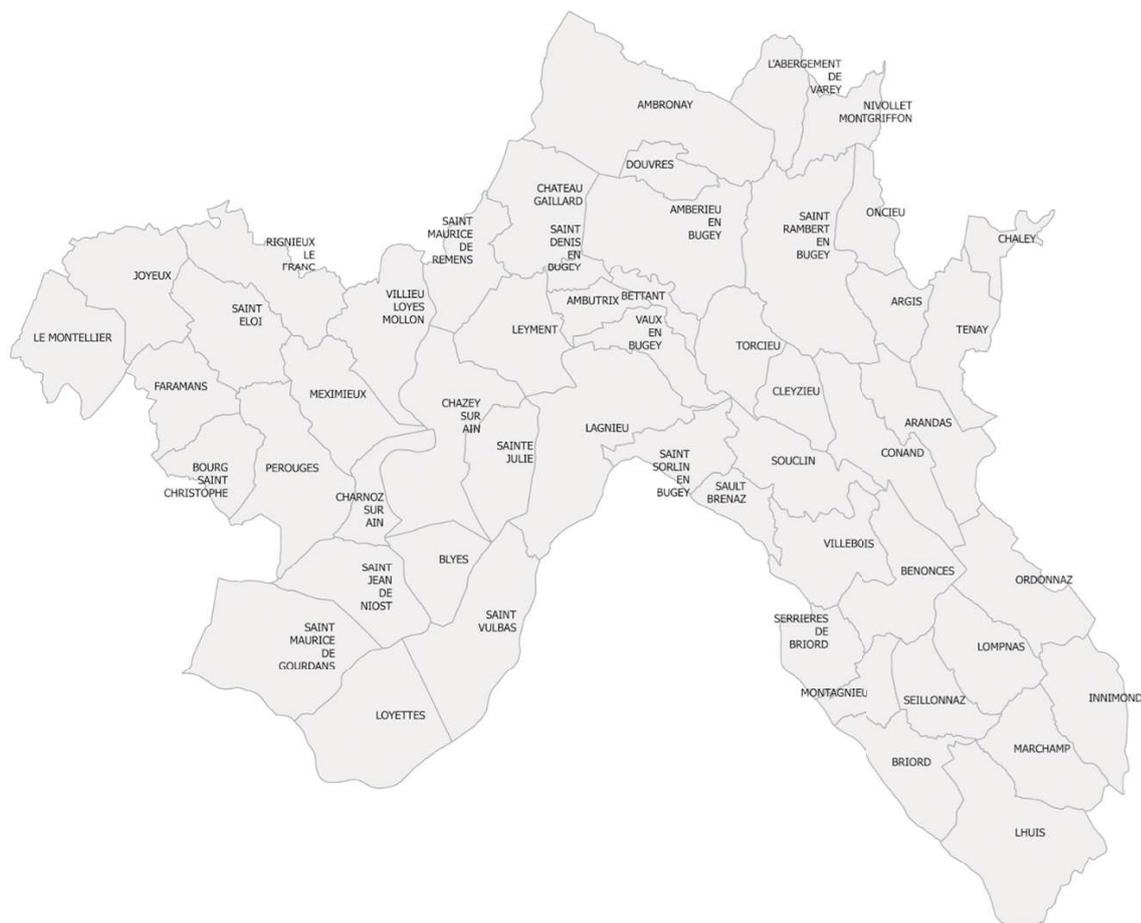
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dénommée Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'opération s'applique à l'ensemble des 53 communes de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain :



Les champs d'intervention sont les suivants :

- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments des propriétaires occupants et des logements locatifs,
- le maintien à domicile en adaptant le logement des personnes vieillissantes,
- le traitement de l'habitat indigne
- la rénovation des logements vacants dégradés

La CCPA étudie par ailleurs la possibilité d'accompagner de manière spécifique les communes d'Ambérieu, Meximieux et Lagnieu dans leurs actions de revalorisation de leur centre-ville afin de les aider à :

- Enrayer la concentration de l'habitat très dégradé et des logements vacants en centre-ville tout en s'assurant d'un traitement qualitatif des espaces communs et de la prise en compte de la sécurité incendie dans les travaux
- Attirer de nouveaux ménages et limiter la fuite vers le neuf

De même, elle réfléchit à la mise en place d'actions spécifiques de repérage et d'accompagnement des copropriétés fragiles dans une organisation et un fonctionnement adaptés sur les territoires concernés par cette problématique

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Plusieurs enjeux ont été identifiés qui se déclinent de la manière suivante :

Enjeu social

- Permettre aux personnes âgées en recherche de centralités de trouver un logement adapté et faciliter le maintien à domicile des ménages âgés qui le souhaitent en les aidant à adapter leur logement
- Améliorer la connaissance et le repérage des situations d'habitat indigne tout comme leur traitement représente un enjeu majeur que la CCPA souhaite poursuivre et amplifier
- Accompagner les occupants en situation d'habitat indigne, déployer des mesures coercitives à l'encontre des propriétaires en s'appuyant sur une synergie partenariale qui consolidée ces dernières années

Enjeu énergétique et environnemental

- Faciliter la rénovation énergétique par la coordination entre les différents acteurs publics et

privés et la mise en place d'aides spécifiques

- Mobiliser des financements spécifiques pour réduire le nombre de ménages qui vivent dans des "passoires thermiques"
- Favoriser quand cela est possible le recours aux matériaux bio-sourcés à travers des actions de sensibilisation et un conseil adapté

Enjeux immobiliers

- Stopper la déqualification du parc privé en réinvestissant le parc vacant dégradé et en traitant les logements dégradés,
- Améliorer la qualité et la diversité de l'offre pour renouveler l'attractivité du parc de logements,
- Favoriser la production d'une offre locative de qualité à loyers maîtrisés,
- Repérer et accompagner les petites copropriétés en centre ancien et les aider à se structurer afin d'éviter les situations de fragilité et les amener à réinvestir leurs parties communes,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable.

Enjeux urbains

La CCPA soutiendra, à travers l'OPAH, la requalification du parc existant des propriétaires privés. En complément, les communes membres poursuivront, au titre de leurs compétences, leurs actions de requalification de l'espace public et du paysage urbain qui vont dans le sens d'un renforcement de l'attractivité des centres villes.

Les communes d'Ambérieu, Meximieux et Lagnieu en particulier accompagneront ou encourageront les initiatives privées par la réalisation d'aménagements de leurs espaces publics inscrits dans les conventions ORT au titre de Petites Villes de Demain (Meximieux et Lagnieu) ou d' Action Coeur de Ville (Ambérieu) dans le but d'améliorer encore l'image globale du centre-ville.

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

Les objectifs qualitatifs de l'OPAH sont les suivants :

- Améliorer la qualité résidentielle du parc de logements privés : réhabilitation des logements et des parties communes, ravalement des façades, adaptation au vieillissement, performance énergétique,
- Accompagner le relogement des ménages occupant des logements réhabilités,
- Développer le conventionnement des loyers,
- Lutter contre la précarité énergétique,

- Lutter contre l'habitat indigne ou dangereux,
- Prévenir un phénomène de dégradation possible des copropriétés fragiles et améliorer leur gestion et leur fonctionnement

Pour atteindre ces objectifs, la CCPA mettra en place un dispositif combinant les trois leviers suivants :

- Des aides incitatives en complément des aides de l'Anah,
- Des actions d'accompagnement adaptées,

Afin de répondre au mieux aux objectifs affichés de l'OPAH, la CCPA s'engage à mettre en place les actions telles que définies ci-dessous.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

L'objectif de cette action est :

- d'améliorer la qualité résidentielle, l'accessibilité en faveur des habitants
- de redonner une attractivité au centre-ville afin de favoriser l'investissement privé par l'amélioration de l'image des espaces publics notamment

Cette volonté s'exprime très fortement sur les 3 communes principales de la CCPA que sont Ambérieu et Lagnieu, bénéficiaires pour la première du programme Action Cœur de Ville et pour les deux autres du Programme Petites Villes de Demain. Elles se sont engagées via une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire signée le 23 novembre 2022 tenant lieu de programme global de revalorisation à poursuivre (Ambérieu) ou à enclencher (Meximieux et Lagnieu) un certain nombre d'actions destinées à renforcer leur attractivité.

Au côté d'actions destinées à améliorer leur offre commerciale, en services et équipement, à mieux valoriser leur patrimoine culturel et naturel ou encore à renforcer la cohabitation entre les différents modes de déplacement, les communes ont prévu d'engager des projets urbains sur les périmètres prioritaires retenus. Déployés sur la période allant de 2023 à 2026, ils sont décrits ci-dessous.

Ambérieu

- Aménagement de l'ilôt des "quatre coins" dans une logique de résorption de lutte contre

Convention d'OPAH la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain

l'habitat indigne et de revalorisation des espaces publics du centre-ville (intervention sur des immeubles propriétés de la Ville depuis plusieurs années)

- Intervention sur les espaces publics dans le quartier gare dans le cadre du projet ANRU

Meximieux

- Création en aménagement du Parc de l'Aubépine
- Sécurisation des passages piétons du centre-ville et traiter les entrées de ville

Lagnieu

- Réhabilitation de la place de la Liberté
- Mise en valeur du Monument aux morts
- Aménagement du Parc Pré Grand

3.1.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Liste des aménagements urbains réalisés par les 3 communes

3.2. Volet foncier

La commune d'Ambérieu, engagée dans un convention ACV, va engager un projet de requalification de ses espaces publics sur le secteur des "4 coins où elle a entrepris depuis plusieurs années des acquisitions publiques à l'amiable sur des bâtiments d'habitation. Les travaux de démolition ont été entamés courant 2023 et le projet devrait être livré courant 2025. En parallèle, la CCPA a inscrit dans son marché d'OPAH la possibilité de lancer des études de faisabilité et de calibrage sur des immeubles ou îlots qui auront pu être identifiés en phase d'animation d'OPAH.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet immobilier a pour objet de participer à (re)trouver de meilleures conditions d'habitabilité et d'accès au logement et de répondre aux besoins spécifiques en logements identifiés localement. Les actions engagées auront comme objectif d'encourager et d'encadrer les projets d'investissement immobilier. Cet enjeu est d'autant plus important sur Saint Rambert et Tenay qui

cumulent présence importante de logements indignes et vacance élevée au sein du parc privé.

L'OPAH cible les logements repérés vacants en mauvais ou très mauvais état ayant un potentiel résidentiel certain ou un intérêt architectural et urbain qui pourront correspondre aux critères de sélection de futurs candidats à la location.

L'objectif de cette action est de :

- favoriser les réhabilitations de qualité en complétant le dispositif "classique" de l'OPAH sur le périmètre communautaire,
- rendre le territoire suffisamment attractifs pour des investisseurs, notamment afin d'atténuer les surcoûts de travaux des immeubles les plus dégradés,
- produire des logements locatifs de qualité à loyers et à charges maîtrisés.

Le renforcement des financements sera favorisé notamment pour la réalisation de travaux dans les logements les plus dégradés. La grille de dégradation de l'Anah sera l'outil privilégié pour évaluer l'état du bâti.

L'opérateur associera la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain et les communes concernées le plus en amont possible de la phase de conception d'un projet afin d'orienter le propriétaire vers un projet le plus qualitatif possible et aux typologies de logement adaptés et aux niveaux de prestation répondant le plus possible aux exigences des ménages. Sur Ambérieu, la coordination partenariale avec ALS sera recherchée pour les projets situés sur le périmètre Cœur de Ville.

→ **Pour le périmètre communautaire :**

Il est proposé la mise en place d'une aide complémentaire intercommunale de 10 % dans le cas d'un conventionnement à loyer social et de 15% pour un conventionnement à loyer très social, venant compléter celle de l'Anah.

A titre exceptionnel et afin de conforter l'équilibre financier de certaines opérations de réhabilitation la CCPA pourra intervenir à hauteur de 5 % de la dépense subventionnable HT anah. La décision de mobiliser ce financement sera prise par les membres du Comité Technique sur avis argumenté de l'opérateur de l'OPAH. Cette aide ne pourra être mobilisée que pour les réhabilitations portant sur plusieurs logements dans la limite de 1 logement de type LOC 1 pour 3 logements de type LOC 2 et LOC 3.

Les aides complémentaires sur le périmètre intercommunal seront attribuées dès que l'indice de dégradation sera supérieur ou égal à 0,55. L'aide complémentaire sera attribuée à la condition de respecter des exigences thermiques plus importantes que celles de l'ANAH.

Les logements devront être conventionnés suivant un loyer type LOC 1, LOC 2 ou LOC 3.

La CCPA viendra également apporter des aides complémentaires aux aides de l'anah dans le cadre du conventionnement social et très social pour des logements en **moyenne dégradation** ou dans le cadre de transformation d'usage. Dans le 1er cas de figure, il s'agira de logements s'inscrivant dans un immeuble dégradé mais dont le niveau de dégradation n'est pas suffisant pour

les qualifier de très dégradé. Les projets de **transformation d'usage** seront étudiés avec soin afin d'évaluer leur intérêt urbain et architectural notamment. Ils feront systématiquement l'objet d'un avis préalable de la CCPA et de la commune concernée avant d'être soumis à la CLAH. Les aides apportées par la CCPA seront de 10 % dans les deux cas.

→ **Pour les périmètres renforcés :**

La CCPA étudie la mise en place d'une aide en faveur de la réfection des parties communes des immeubles dégradés ou très dégradés sur certains périmètres de l'OPAH. La CCPA souhaite en effet soutenir de manière spécifique les communes qui seront à cibler dans leurs actions de revitalisation en mettant en place une aide dite « prime de réfection des parties communes » pour tout projet de réfection des parties communes d'un immeuble dégradé ou très dégradé, dès lors qu'une réhabilitation complète est engagée sur les parties communes et les logements.

Cette aide, serait destinée aux :

- propriétaires bailleurs dans le cadre d'un projet permettant l'amélioration et le conventionnement à loyer social ou très social de plusieurs logements dans le cadre des conditions prévues par l'Anah.
- copropriétés dans le cadre de la réfection de leurs parties communes.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sur 3 ans en matière de développement d'une offre locative à loyers maîtrisés sont les suivants :

- 20 logements conventionnés Anah

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux,
- Localisation des logements réhabilités
- Nombre de logements vacants remis sur le marché,
- Nombre de logements occupés réhabilités
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon (identification notamment des difficultés de remise sur le marché)
- Nombre de logements par type de financement (Anah, Action Logement)

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Traitement des situations d'indignité

Depuis plus de 5 ans déjà, la CCPA a déployé sur son territoire un dispositif partenarial de lutte contre l'habitat indigne prenant en compte une problématique qui reste très prégnante et diffuse. Plus d'une centaine de signalements ont été enregistrés pendant l'OPAH-RU. Si plus de la moitié

est concentrée sur les 3 communes principales de la CCPA, 50 % des communes sont concernées par au moins une situation. Saint Rambert et Tenay, bien que de plus petite taille qu'Ambérieu, Lagnieu et Meximieux concentrent à elles deux, près de 20 % des signalements.

La lutte contre l'habitat indigne reste donc un enjeu prioritaire pour la CCPA.

Dans la continuité de la dynamique partenariale mise en place, ce volet d'action poursuivra les objectifs suivants :

- Faciliter le repérage des situations de mal logement
- Prendre en compte des situations de mal logement selon leur spécificité,
- Y apporter une réponse adaptée et partenariale,
- Favoriser la réalisation de travaux pérennes.

Afin de garantir l'efficacité du traitement de l'habitat indigne, l'opérateur s'appuiera sur le Comité spécifique dédié à cette thématique qui a su déjà démontrer sa capacité à intervenir en synergie dans la mise en œuvre des actions. Coordonné par l'équipe de suivi animation OPAH, ce comité de suivi de l'habitat indigne et du relogement (CSIR) aura comme objet de :

- Co-construire et valider les orientations stratégiques en matière de traitement de l'habitat indigne (choix des procédures) ;
- D'évaluer les besoins du ménage en matière de relogement et d'accompagnement social ;
- D'organiser les conditions de l'accompagnement social et du relogement quand cela est nécessaire ;
- Suivre l'avancement des mesures décidées.

Cette instance multi-partenariale sera composée d'un élu de la CCPA, du technicien référent de la CCPA, de l'opérateur OPAH, des communes concernées par des signalements, de l'Anah et des membres « permanents » du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (ARS, Conseil Départemental 01, CAF, CDS, DDCS et DDT, ADIL notamment).

L'intervention sur l'habitat indigne se fera en coordination avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne dont les membres pourront être sollicités pour le traitement de situations spécifiques.

Ce pôle sera informé de l'avancement des actions à travers la remise du bilan annuel de l'OPAH.

Le traitement des immeubles très vétustes et des situations d'habitat indigne s'effectuera selon plusieurs étapes :

- La réception et l'analyse par l'opérateur OPAH des signalements issus d'Histologe, plateforme déployée depuis octobre 2022 dans l'Ain et qui recense les signalements issus des services sociaux, des municipalités, des associations notamment (ADIL01) et, désormais, des occupants eux-mêmes.
- Une visite technique approfondie du logement par l'opérateur OPAH avec des élus ou

- techniciens de la Commune concernée et éventuellement le référent social du ménage
- Un diagnostic technique, social et juridique des logements mettant en évidence les manquements réglementaires constatés (Règlement Sanitaire Départemental, décence, sécurité, Code de la Santé Publique, etc.) et le choix d'une stratégie d'intervention en concertation avec le Maire de la Commune concernée ou son représentant. En cas de situation de danger avéré constaté, un signalement sera effectué par l'opérateur OPAH auprès des acteurs concernés (ARS, Mairie, propriétaire, locataire, gestionnaire).
 - Un accompagnement technique et financier des propriétaires en vue d'un projet de réhabilitation durable.
 - Un accompagnement des occupants pour veiller au respect de leurs droits locatifs.
 - La mise en œuvre, le cas échéant, par les services compétents de procédures coercitives
 - La vérification des travaux réalisés et leur conformité sera réalisée de manière générale sur la base de factures. Néanmoins, dans certaines situations, l'opérateur OPAH pourra réaliser une visite de contrôle pour vérifier la correcte réalisation des travaux et le respect des prescriptions notifiées. Les visites de contrôle seront notamment justifiées par l'ampleur des désordres constatés et/ou par la récurrence des situations d'habitat indigne impliquant le propriétaire. La réalisation de ces visites sera demandée par la CCPA après concertation avec la Commune concernée.

Afin d'inciter les propriétaires à aller vers des travaux globaux et de qualité, la CCPA a mis en place des aides incitatives complémentaires aux aides de l'ANAH :

Pour les projets locatifs :

- 10% du montant de la dépense subventionnable HT par l'Anah plafonné selon les règles de l'Anah à condition de conventionner le logement à loyer social (LOC 2) pour les immeubles très dégradés,
- 15% pour un conventionnement à loyer très social (LOC 3) pour les immeubles très dégradés,
- 5 % du montant de la dépense subventionnable HT par l'Anah plafonné selon les règles de l'Anah pour les travaux permettant de traiter les problématiques de sécurité et d'insalubrité (LOC 2 et LOC 3),
- 10 % du montant de la dépense subventionnable HT par l'Anah plafonné selon les règles de l'Anah pour les immeubles moyennement dégradés (LOC 2 et LOC 3)

Pour les propriétaires-occupants :

- une aide de 15% du montant de la dépense subventionnable HT Anah plafonné selon les règles de l'Anah pour les propriétaires modestes, 20% pour les très modestes sera octroyée dans le cadre de travaux dits "lourds"
- une aide de 5 % de la dépense subventionnable HT Anah plafonné selon les règles de l'Anah pour les propriétaires modestes et très modestes sera octroyée dans le cadre de travaux dits de sécurité-salubrité

Face à un propriétaire opposé à la mise aux normes de son logement, les procédures coercitives

adaptées seront mobilisées telles que la conservation des allocations logement par la CAF. Un appui par l'opérateur OPAH sera apporté aux communes concernées par des logements indignes dans la mise en œuvre de l'application du Règlement Sanitaire Départemental (transmission de courrier de rappel à l'ordre rappelant les règles à respecter, projet de mise en demeure du propriétaire ...).

3.4.2 Objectifs

Sur une période de 3 ans, l'OPAH doit permettre de financer la réhabilitation de 64 logements indignes ou très dégradés ou dégradés :

- 12 logements occupés par leur propriétaire « modeste » ou « très modeste » au titre de la grosse dégradation (6) ou de la sécurité et salubrité (3)
- 51 logements locatifs à loyer modéré (LOC 2 et LOC 3)

Il est prévu l'accompagnement social de type MOUS de 3 ménages par an.

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

- nombre de signalements et de contacts établis, localisation des situations
- nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- nombre de procédures (le cas échéant),
- nombre de logements réhabilités dont nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...)
- type de travaux réalisés,
- nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés
- nombre de logements soumis au permis de louer et leur localisation, nombre de logements traités

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Le territoire est constitué de 801 copropriétés qui ne représentent qu'une faible portion du parc immobilier (3 %), constitué principalement de maisons individuelles.

Souvent de petites tailles, les copropriétés se concentrent principalement sur 3 communes centres de la CCPA qui regroupent à elles seules 54 % des copropriétés de la CCPA.

Moins de la moitié d'entre elles sont inscrites et Registre d'Immatriculation des copropriétés ce qui vient questionner leur fonctionnement (syndic, assurances, AG, compte bancaire,) et capacité à entretenir leurs parties communes. Le niveau de vacance observée au sein de ses copropriétés est supérieur à ce qui est observé au sein du parc de logements privés : 10 % des logements en

copropriétés sont vacants sur la CCPA contre 7 % sur la totalité du parc de logements privés.

Au total, ce sont une dizaine de copropriétés cumulant plusieurs signaux de fragilité (50 % de logements vacants combinés avec des logements de classe cadastrale 7 ou 8, logements de qualité médiocre, voire très médiocre), principalement localisées à Ambérieu Saint Rambert et Tenay qui ont été identifiées.

C'est pourquoi, la CCPA réfléchit à la mise en place d'actions en faveur des copropriétés fragiles afin de les engager à poursuivre les actions d'amélioration de leur fonctionnement et de leur gestion. Ses actions pourraient être centrées sur les trois communes centres de la CCPA et sur les communes de Saint Rambert et Tenay.

Les objectifs poursuivis seront de :

- Favoriser le repérage des copropriétés fragiles ou dégradées
- Accompagner les copropriétés dont le fonctionnement est défaillant et qui ne sont pas en règle au regard de la loi (règlement de copropriété et comptabilité particulière ; organes de contrôle et de gestion : assemblée générale, syndicat de copropriétaires, conseil syndical, syndic ; l'inscription au registre d'immatriculation des copropriétés).
- Sécuriser le fonctionnement des copropriétés (assurances multi-risques, actualisation des règlements de copropriété au regard de la loi ELAN et de la réalité des copropriétés)
- Initier une démarche patrimoniale et prévenir tout risque de dégradation

Les actions déployées par l'opérateur pourraient ainsi se décliner de la manière suivante :

- Réaliser un travail de repérage des copropriétés qui nécessitent une assistance à partir des données issues des études existantes et de l'ADIL ;
- Communiquer de manière spécifique auprès des copropriétés
- Réaliser des actions de prévention sur le fonctionnement des copropriétés
- Organiser, préparer et animer des ateliers d'information et de sensibilisation en lien éventuellement avec l'ADIL (rôle du syndic et du Conseil Syndical, nécessité de se doter d'une assurance et d'immatriculer la copropriété, sur les principales caractéristiques du règlement de copropriété, sur la présentation des Assemblées Générales, l'utilisation du compte bancaire, l'élaboration du programme de travaux etc.)
- Conseiller et accompagner le Conseil Syndical via un rendez-vous personnalisé en permanence (lieu à déterminer).
- Proposer des rencontres aux syndicats de copropriétés et représentants des conseils syndicaux autour de la mise en œuvre d'un projet de rénovation énergétique (en lien avec la SPL ALEC Ain) en ciblant plus particulièrement les copropriétés fragiles

Si en phase d'animation, des copropriétés présentaient plusieurs critères de fragilité laissant supposer la nécessité de mobiliser le volet copropriétés de l'OPAH, un diagnostic multi-critères sera réalisé afin de permettre aux partenaires de l'OPAH de décider de l'opportunité de son déploiement.

De même, la rénovation énergétique des copropriétés sera encouragée par la CCPA à travers différents leviers :

- Déploiement d'actions de sensibilisation et d'accompagnement des copropriétés dans l'élaboration de leur projet de rénovation énergétique conduites par SPL ALEC Ain

- Mise en place d'une aide complémentaire dans le cadre de l'OPAH à destination des propriétaires occupants modestes et très modestes en complément du dispositif MPR Copropriété.

3.5.2. Objectifs et Indicateurs de résultats du volet copropriété

Les indicateurs de ce volet pourraient être les suivants :

- Nombre d'ateliers animés et thématiques
- Nombre de copropriété et syndic reçus en atelier
- Nombre de permanences et de rdvs annuels
- Nombre de personnes reçues lors des permanences, objet de la demande et résultats de l'accompagnement
- Nombre de copropriétés ayant réalisé des travaux dans leurs parties communes et type de travaux réalisés
- Nombre de copropriétés bénéficiaires de la prime spécifique relative à réfection des parties communes mises en place par la CCPA

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'analyse du parc de logements et des occupants a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique énergétique puisqu'au moins 56 % du parc de logements privés peut être qualifiés de "passoires thermiques" rendant cet axe d'intervention primordial dans un contexte où le prix de l'énergie ne cesse de progresser à un rythme qui s'accélère depuis 2022.

Ce volet de l'OPAH a pour objectif de :

- Favoriser les économies d'énergies globales par des programmes de travaux cohérents en respect du bâti patrimonial
- Améliorer le confort d'hiver et d'été des occupants
- Réduire les charges de chauffage des occupants
- Optimiser le dispositif de repérage et d'accompagnement des ménages les plus précaires.

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

- La mobilisation du partenariat et l'optimisation du repérage des situations de précarité énergétique (notamment en lien avec le CCAS/FSL, ...),
- L'orientation et le conseil aux propriétaires dans leur projet de travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement. Ce conseil sera réalisé en cohérence avec les spécificités du bâti ancien patrimonial.
- La mobilisation des aides de l'anah (MPR Sérénité et MPR Copropriété) pour les projets qui répondent aux critères d'éligibilité définies dans son Règlement Général
- La mise en place d'une aide financière dite "aide socle" complémentaire aux aides de l'Anah (MPR Sérénité et MPR Copropriété) par la Communauté de Communes de la Plaine

de l'Ain à hauteur de 3 000 € pour les propriétaires occupants très modestes et de 2 500 € pour les propriétaires occupants modestes.

- Une aide complémentaire à l'ANAH sera apportée par la CCPA pour les logements locatifs dans lesquels les bailleurs réaliseront des travaux visant une amélioration thermique au moins égale à 35%. L'aide sera de 10 % de la dépense subventionnable anah HT plafonnée selon les règles de l'anah dès lors que le logement sera conventionné au titre du LOC 2 ou LOC 3. Les matériaux utilisés devront respecter les mêmes critères de performance thermique que pour les projets de réhabilitation lourde.

Les critères thermiques imposés par la CCPA qui s'appliquent aux projets locatifs

| Matériaux et équipements | Caractéristiques et performances imposées par l'Anah | Exigences CCPA |
|---|---|--|
| Chaudière individuelle ou collective | à condensation | chaudière fioul exclue |
| Matériaux d'isolation thermique des parois opaques ** | | |
| Planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert | $R \geq 3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ | $R \geq 3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ |
| Murs en façade ou en pignon | $R \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ | $R \geq 4 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ |
| Toitures-terrasses | $R \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ | $R \geq 5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ |
| Planchers de combles perdus | $R \geq 7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ | $R \geq 9 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ |
| Rampants de toiture et plafonds de combles | $R \geq 6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ | $R \geq 7,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ |
| Matériaux d'isolation thermique des parois vitrées | | |
| Fenêtres ou portes-fenêtres | $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $Sw \geq 0,3$ ou $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $Sw \geq 0,36$ | $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ |
| Fenêtres de toiture | $U_w \leq 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $Sw \leq 0,36$ | |
| Doubles fenêtres (seconde fenêtre sur la baie) avec un double vitrage renforcé | $U_w \leq 1,8 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $Sw \geq 0,32$ | |
| Vitrages de remplacement à isolation renforcée (faible émissivité) | $U_g \leq 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ | |
| Volets isolants caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-lame d'air ventilé. | $R > 0,22 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ | $R > 0,22 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ |
| Porte d'entrée donnant sur l'extérieur | $U_d \leq 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ | $U_d \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ |
| Calorifugeage d'une installation de production ou de distribution de chaleur ou d'eau chaude sanitaire | $R \geq 1,2 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ | $R \geq 1,2 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ |
| Appareils de chauffage ou de production d'eau chaude au bois ou autres biomasses : | | |
| poêles, foyers fermés et inserts de cheminées intérieures, cuisinières utilisées comme mode de chauffage | Concentration moyenne de monoxyde de carbone (E) $\leq 0,3 \%$ | équipement labélisé "Flamme verte 7 étoiles" |

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

- Une visite avec évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement,

- La réalisation des évaluations énergétiques avant travaux, projetées après travaux,
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement,
- Les démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités,

En parallèle, la SPL ALEC Ain, mettra en place des actions de sensibilisation en direction des habitants et copropriétés afin de les sensibiliser et les encourager à initier des travaux de rénovation énergétique.

3.6.2 Objectifs

Sur 3 ans, l'OPAH permettra de financer les projets d'amélioration thermique de :

- 159 logements occupés par leurs propriétaires,
- 3 logements locatifs conventionnés

A ces dossiers d'amélioration thermique seule, s'ajoutent :

- La réhabilitation globale de 54 logements locatifs conventionnés très dégradés ou moyennement dégradés. Ces réhabilitations incluront en effet automatiquement une amélioration thermique et la mobilisation d'une prime Habiter Mieux.
- La réhabilitation globale de 9 logements très dégradés de propriétaires occupants

Indicateurs de résultats du volet énergie :

- Nombre de contacts établis (distinction entre propriétaires et copropriétés)
- Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et cause
- Nombre de logements subventionnés
- Localisation
- Typologie des ménages : statut des propriétaires, plafonds de ressource
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre, nombre de logements sortis de leur statut de passoires thermiques
- Montant des travaux réalisés et coûts moyens de réhabilitation
- Montant et pourcentage des aides attribuées

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'objectif est de permettre la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie ou de handicap. Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements en toute sécurité seront alors réalisés.

En 2019, les personnes âgées de plus de 75 ans représentent près de 8 % de la population révélant ainsi un besoin évident en termes d'adaptation des logements de personnes vieillissantes. Ce volet adaptation sera coordonné avec les actions mises en place par les nombreux partenaires médico-sociaux présents.

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

- la mobilisation du partenariat médico-social en vue du repérage et de l'accompagnement des occupants concernés (CLIC, MDPH, CCAS, intervenants à domicile, le pôle santé...),
- l'orientation et le conseil au propriétaire dans leur projet de travaux d'adaptation du logement

L'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH pourra s'appuyer sur les compétences des partenaires locaux et agira en concertation avec l'environnement médico-social et familial des personnes pour accompagner au mieux les ménages.

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

- Une visite avec évaluation de la situation du ménage et de ses difficultés afin d'évaluer les besoins d'adaptation appropriés,
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement,
- Les démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités.

3.7.2 Objectifs

Sur 3 ans, le dispositif concernant le volet autonomie vise à financer le maintien à domicile de 180 propriétaires occupants.

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

- Nombre de logements ayant fait l'objet d'une subvention
- Types de travaux,
- Localisation des projets,
- Coûts de réhabilitation moyens
- Montant moyen de reste à charge

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

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

voire de la dégradation du bâti.

Ce volet permet également de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation.

Le volet social doit permettre :

- D'accompagner le ménage dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état du logement,
- De s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et des demandes de subventions
- De faciliter les relogements (temporaires ou définitifs) nécessaires.

L'accompagnement social sera alors réalisé par le réseau d'acteurs en place (travailleurs sociaux/CCAS en premier lieu, CAF, organismes de tutelles...) L'intervention de l'équipe d'animation de l'OPAH consistera à identifier les besoins en accompagnement et à orienter vers les partenaires. L'opérateur sera vigilant d'informer les partenaires sociaux des besoins en travaux, et des droits et devoirs des occupants en cas de procédures coercitives liées à l'habitat.

3.8.2 Objectifs

Il n'est pas défini d'objectif quantitatif, tout occupant rencontré fera l'objet d'une première information et orientation. Des suivis renforcés par les partenaires seront mis en place en fonction des besoins.

Indicateurs de résultats du volet social :

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (Sacicap, Fondation Abbé Pierre...)
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux
- Nombre de ménages relogés

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

La redynamisation des centres-villes passe par une amélioration de leur image. Le ravalement des façades constitue l'une des actions de cette redynamisation qui rend par ailleurs visible la réhabilitation intérieure des logements. Certaines communes, à l'instar de Meximieux, étudient la mise en place d'une opération façade sur leur centre-ville.

L'Anah a mis en place un régime d'aide (délibération du Conseil d'Administration du 17 juin 2020) qui consiste à l'accompagnement de la rénovation de façades à titre expérimental jusqu'au 31

décembre 2023 pour améliorer qualitativement des immeubles en cœur de ville. Cette aide de l'Anah peut être notamment déployée sur les **communes bénéficiaires du programme Action Cœur de Ville** et à la condition que la collectivité instaure une aide complémentaire minimale de 500 € HT du montant des travaux. Si l'expérimentation est reconduite, les aides de l'anah pourront être mobilisées de nouveau.

3.9.2 Objectifs

- Sans objet

3.9.3.financement

Sans objet.

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :

- Nombre de propriétaires éligibles à l'aide expérimentale de l'Anah

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Les objectifs de ce volet économique et développement territorial sont :

- Sensibiliser les professionnels de l'habitat sur l'OPAH ;
- Mobiliser les professionnels de l'habitat sur les objectifs de l'opération.

Entreprises, artisans du bâtiment, maîtres d'œuvre, architectes, diagnostiqueurs représentent des partenaires à mobiliser dans le cadre de l'OPAH afin de permettre :

- Le repérage des ménages susceptibles de bénéficier des aides aux travaux disponibles dans l'OPAH et de faire la promotion du dispositif auprès de leurs clients ;
- La coordination technique entre l'opérateur du dispositif dans son rôle de prescripteur et les professionnels du bâtiment dans leur rôle de conseil et de réalisation du chantier
- Le montage des dossiers par la réalisation de devis conformes aux prescriptions de l'Anah et de la CCPA tant au niveau des niveaux de performances exigés que sur le détail des devis par logement.

Pour initier ce partenariat et mieux coordonner les interventions, la communication autour de l'OPAH doit prévoir des actions spécifiques en direction des professionnels du bâtiment, notamment via leurs principales fédérations (CAPEB et FFB) et des maîtres d'œuvres.

L'OPAH s'appuiera pour cela sur la SPL ALEC Ain, animateur de la plateforme qui développe déjà des actions d'animation et de communications en direction de ce public ainsi que des modules de formation, animations pédagogiques sur chantier, bulletins d'information...

3.10.2 Objectifs

Les indicateurs de résultat et de suivi :

- nombre d'actions de communication réalisées auprès des notaires, agents immobiliers et syndics
- nombre d'actions de communication réalisées auprès des professionnels du bâtiment

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux en 3 ans sont évalués à 411 logements minimum, répartis comme suit :

- 351 logements occupés par leur propriétaire
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

En détail, les objectifs annuels sont les suivants :

| Projet de travaux subventionnés | Propriétaires occupants | Projets locatifs |
|---|-------------------------|------------------|
| Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé | 3 | 17 |
| Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé | 0 | 1 |
| Travaux de rénovation énergétique globale | 53 | 1 |
| Travaux pour l'autonomie | 60 | 0 |
| Travaux pour la sécurité et salubrité publique | 1 | 0 |
| Travaux dans le cadre d'une transformation d'usage | 0 | 1 |

| Projet de travaux subventionnés | Propriétaires occupants | Projets locatifs |
|--|--------------------------------|-------------------------|
| TOTAL | 117 | 20 |

A ces aides socles aux travaux s'ajoutent des aides complémentaires financées par la CCPA dont les montants et les modalités d'attribution seront définies dans un règlement dédié. L'enveloppe financière allouée sera communiquée ultérieurement.

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | TOTAL |
|---|----------|------------|------------|------------|------------|
| Nombre de logements PO | 3 | 117 | 117 | 114 | 351 |
| Dont LHI et TD* | 0 | 3 | 3 | 3 | 9 |
| Dont sécurité Salubrité | 0 | 1 | 1 | 1 | 3 |
| Dont MaPrimeRénov' Sérénité* | 0 | 53 | 53 | 53 | 159 |
| Dont autonomie* | 3 | 60 | 60 | 57 | 180 |
| Nombre de logements PB | 0 | 20 | 20 | 20 | 60 |
| Dont travaux lourds | 0 | 17 | 17 | 17 | 51 |
| Dont rénovation énergétique | 0 | 1 | 1 | 1 | 3 |
| Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages | | | | | |
| Dont loyer intermédiaire Loc'1 | 0 | 5 | 5 | 5 | 15 |
| Dont loyer conventionné social Loc'2 et Loc'3 | 0 | 15 | 15 | 15 | 45 |

* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

Il est rappelé ci-après les **conditions de mobilisation des aides par catégories de travaux** :

- **Travaux lourds et indignes**

Il s'agit de favoriser la réalisation de travaux dans des logements dégradés sur l'ensemble du territoire intercommunal et développer ainsi une nouvelle offre locative. Cette aide concerne notamment les logements dont l'indice de dégradation est supérieur ou égal à 0,55 (grille Anah). Le programme de travaux s'attachera à la mise en œuvre de travaux de performance énergétique permettant d'atteindre au minimum un gain énergétique de 35% après travaux. Le logement sera loué selon un loyer conventionné LOC 2 et LOC 3.

- **Travaux sur des logements moyennement dégradés**

Il s'agit de financer la réalisation de travaux dans des logements moyennement dégradés constatés sur la base d'un diagnostic réalisé à partir de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat ($0,35 < ID < 0,55$). Le logement sera loué selon un loyer conventionné (social ou très social).

- **Travaux de sécurité et de salubrité des logements (petite LHI)**

Il s'agit de financer la réalisation de travaux dans des logements insalubres ou en situation de péril d'ampleur limité dont la résolution ne nécessite pas des travaux lourds dans un logement occupé pour lequel un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel certifié l'existence d'une telle situation établie sur la base d'une grille d'évaluation d'insalubrité (cotation comprise entre 0,3 et 0,4 ou cotation $< 0,3$ + élément de danger pour la santé ou la sécurité de l'occupant justifié).

- Travaux d'amélioration des performances énergétiques

Le programme de travaux s'attache à la mise en œuvre de travaux de performance énergétique permettant d'atteindre au minimum un saut de deux classes énergétique pour les propriétaires-occupants et un gain énergétique d'au moins 35 % pour les projets locatifs .

L'ANAH subventionnera la CCPA pour l'ingénierie de l'OPAH à un taux de 35 % dans un plafond de dépense maximum de 250 000 € HT/an (hors ingénierie d'étude)

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 5 864 250 €, selon l'échéancier suivant :

Aides aux travaux

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | TOTAL |
|---|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| AE prévisionnels | 20 250 € | 1 954 750 € | 1 954 750 € | 1 934 500 € | 5 864 250 € |
| Dont aide aux PO (hors prime) | 20 250 € | 1 311 750 € | 1 311 750 € | 1 291 500 € | 3 935 250 € |
| Dont aides Sortie de passoire thermique | 0 € | 84 000 € | 84 000 € | 84 000 € | 252 000 € |
| Dont aide aux PB (hors prime) | 0 € | 521 000 € | 521 000 € | 521 000 € | 1 563 000 € |
| Dont aide Habiter Mieux bailleur | 0 € | 38 000 € | 38 000 € | 38 000 € | 114 000 € |

Aides à l'ingénierie

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | TOTAL |
|----------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| AE prévisionnels | 8 460 € | 164 779 € | 164 779 € | 156 319 € | 494 336 € |
| Dont Part fixe animation | 7 521 € | 90 248 € | 90 248 € | 82 727 € | 270 743 € |
| dont part variable (PO/PB) | 939 € | 70 181 € | 70 181 € | 69 242 € | 210 543 € |
| Dont Prime MOUS | | 4 350 € | 4 350 € | 4 350 € | 13 050 € |

5.2. Financements de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain

5.2.1. 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 en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès du service instructeur, pour toutes les aides adossées à celles de l'Anah.

La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, maître d'ouvrage de l'opération, s'engage à mettre en place une équipe opérationnelle et à financer l'animation de l'OPAH.

Les aides de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, viennent en complément des aides de celles de l'Anah et sur avis de l'EPCI qui s'engage à une fongibilité des financements des aides ci-dessous.

Pour les propriétaires-occupants

| Type de travaux | | Bénéficiaires | Plafond travaux subventionnables HT | CCPA |
|-------------------------------|--|---------------|-------------------------------------|---------|
| Travaux lourds | Habitat très dégradé, indigne | Très modeste | 50 000 € | 20% |
| | | Modeste | | 15% |
| Travaux d'amélioration | Pour la sécurité et la salubrité | Très modeste | 20 000 € | 5% |
| | | Modeste | | 5% |
| | Pour l'autonomie de la personne | Très modeste | Sans objet | 2 000 € |
| | | Modeste | | 1 500 € |
| | Travaux de lutte contre la précarité énergétique | Très modeste | Sans objet | 3 000 € |
| | | Modeste | | 2 500 € |

Pour les projets locatifs

| Type de travaux | | Type de loyer | Plafond travaux subventionnables | CCPA |
|---|---|---------------|---|------|
| Travaux lourds : habitat très dégradé / indigne | | LOC 1 (1) | 1 000 €/m2 HT 80 000 €/logt max. | 5% |
| | | LOC 2 | | 10% |
| | | LOC 3 | | 15% |
| Travaux d'amélioration | Habitat indigne d'ampleur limité (sécurité-salubrité) | LOC 2/LOC 3 | 750 €/m2 HT 60 000 €/logt max. | 5% |
| | Autonomie | LOC 2/LOC 3 | | 0% |
| | Travaux pour réhabiliter un logement dégradé | LOC 2/LOC 3 | | 10% |
| | Travaux d'amélioration des performances énergétiques | LOC 2/LOC 3 | | 10% |
| | Transformation d'usage | LOC 2/LOC 3 | | 10% |

(1) A titre exceptionnel et afin de conforter l'équilibre financier de certaines opérations de réhabilitation la CCPA pourra intervenir à hauteur de 5 % de la dépense subventionnable HT anah. La décision de mobiliser ce financement sera prise par les membres du Comité Technique sur avis argumenté de l'opérateur de l'OPAH. Cette aide ne pourra être mobilisée que pour les réhabilitations portant sur plusieurs logements dans la limite de 1 logement de type LOC 1 pour 3 logements de type LOC 2 et/ou LOC 3.

La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain réfléchit à la mise en place d'une aide complémentaire aux projets de réhabilitation complète sur des bâtiments et logements très dégradés au sens de l'ANAH et dont les logements seraient conventionnés (LOC 2 et LOC 3) à l'issue des travaux afin d'encourager des interventions qualitatives sur ses parties communes.

Cette prime pourrait également être attribuée aux copropriétés dans le cadre de travaux de réfection des parties communes votés en Assemblée Générale.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, maître d'ouvrage pour l'opération, sont de €, selon l'échéancier suivant :

Aides aux travaux de la CCPA

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | TOTAL |
|---|---------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| AE prévisionnels | 5 500 € | 436 500 € | 436 500 € | 431 000 € | 1 309 500 € |
| dont aides aux PO pour des travaux lourds | 0 € | 30 000 € | 30 000 € | 30 000 € | 90 000 € |
| Dont aides aux PO pour des travaux d'économie d'énergie | 0 € | 152 500 € | 152 500 € | 152 500 € | 457 500 € |
| Dont aides aux PO pour des travaux de sécurité et de salubrité | 0 € | 1 000 € | 1 000 € | 1 000 € | 3 000 € |
| Dont aides aux PO pour des travaux autonomie | 5 500 € | 111 000 € | 111 000 € | 105 500 € | 333 000 € |
| Dont aides aux PB pour des travaux lourds | 0 € | 124 000 € | 124 000 € | 124 000 € | 372 000 € |
| Dont aides aux PB pour des travaux sur des logements moyennement dégradés | 0 € | 6 000 € | 6 000 € | 6 000 € | 18 000 € |
| Dont aides aux PB pour des travaux d'amélioration énergétique | 0 € | 6 000 € | 6 000 € | 6 000 € | 18 000 € |
| Dont aides aux PB pour des travaux de sécurité-salubrité | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Dont aide aux PB pour des travaux de transformation d'usage | 0 € | 6 000 € | 6 000 € | 6 000 € | 18 000 € |

Aides à l'ingénierie de la CCPA

| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | TOTAL |
|------|------|------|------|-------|
|------|------|------|------|-------|

| | | | | | |
|-------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| AE prévisionnels | 12 100 € | 145 204 € | 145 204 € | 133 103 € | 435 611 € |
|-------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

5.3. Financements du Conseil Départemental de l'Ain

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 en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès du service instructeur, pour toutes les aides adossées à celles de l'Anah. Une exception est faite pour les projets d'adaptation au vieillissement et au handicap pour lesquels, le Département applique des modalités de calcul qui lui sont propres et varient en fonction du degré d'autonomie de de l'occupant (GIR).

Les propriétaires-occupants

| Type de travaux | | Bénéficiaires | Plafond travaux subventionnés HT | CD 01 |
|-------------------------------|--|----------------------|---|--------------|
| Travaux lourds | Habitat très dégradé, indigne | Très modeste | 50 000 € | 20% |
| | | Modeste | | 15% |
| Travaux d'amélioration | Pour la sécurité et la salubrité | Très modeste | 20 000 € | 20% |
| | | Modeste | | 15% |
| | Pour l'autonomie de la personne | GIR 1 à 4 | 8 000 € | 50% |
| | | GIR 5 et 6 et PCH | 2 000 € | |
| | Travaux de lutte contre la précarité énergétique | Très modeste | 35 000 € | 1 500 € |
| | | Modeste | | 1 000 € |

Les projets locatifs

| Type de travaux | | Type de loyer | Plafond travaux subventionnables | CD 01 |
|---|---|---------------|---|-------|
| Travaux lourds : habitat très dégradé / indigne | | LOC 1 | 1 000 €/m2 HT 80 000 €/logt max. | 0% |
| | | LOC 2 | | 10% |
| | | LOC 3 | | 15% |
| Travaux d'amélioration | Habitat indigne d'ampleur limité (sécurité-salubrité) | LOC 2/LOC 3 | 750 €/m2 HT 60 000 €/logt max. | 5% |
| | Autonomie | LOC 2/LOC 3 | | 5% |
| | Travaux pour réhabiliter un logement dégradé | LOC 2/LOC 3 | | 10% |
| | Travaux d'amélioration des performances énergétiques | LOC 2/LOC 3 | | 10% |
| | Transformation d'usage | LOC 2/LOC 3 | | 0% |

Aides aux travaux CD 01

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | TOTAL |
|---|---------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| AE prévisionnels | 9 000 € | 405 000 € | 405 000 € | 396 000 € | 1 215 000 € |
| dont aides aux PO pour des travaux lourds | 0 € | 30 000 € | 30 000 € | 30 000 € | 90 000 € |
| Dont aides aux PO pour des travaux d'économie d'énergie | 0 € | 69 000 € | 69 000 € | 69 000 € | 207 000 € |
| Dont aides aux PO pour des travaux de sécurité et de salubrité | 0 € | 4 000 € | 4 000 € | 4 000 € | 12 000 € |
| Dont aides aux PO pour des travaux autonomie | 9 000 € | 186 000 € | 186 000 € | 177 000 € | 558 000 € |
| Dont aides aux PB pour des travaux lourds | 0 € | 104 000 € | 104 000 € | 104 000 € | 312 000 € |
| Dont aides aux PB pour des travaux sur des logements moyennement dégradés | 0 € | 6 000 € | 6 000 € | 6 000 € | 18 000 € |
| Dont aides aux PB pour des travaux d'amélioration énergétique | 0 € | 6 000 € | 6 000 € | 6 000 € | 18 000 € |
| Dont aides aux PB pour des travaux de sécurité-salubrité | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Dont aide aux PB pour des travaux de transformation d'usage | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |

Article 6 – Engagements complémentaires

La CCPA s'engage à :

- Mettre à disposition un local à destination de l'opérateur pour recevoir des propriétaires ;
- Mobiliser l'ensemble des partenaires en capacité de favoriser l'atteinte des objectifs décrits précédemment.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

L'EPCI maître d'ouvrage est chargée du pilotage de l'opération, elle doit veiller au respect de la convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution de missions spécifiques confiées à un prestataire dans le cadre du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Pour assurer une gouvernance adaptée et cohérente, deux instances sont créées pour le suivi du dispositif : un comité de pilotage et un comité technique.

- **Comité de pilotage**

Le Comité de pilotage regroupe l'ensemble des signataires de la présente convention afin de participer au suivi stratégique du dispositif. Il est présidé par le Vice-Président de la CCPA en charge de l'habitat. Il est composé au moins des représentants-élus et techniciens des instances suivantes :

- Responsable du service "Logement et Habitat" de la CCPA
- Représentants de l'ANAH
- Représentants de la DDT
- Représentants de l'ARS
- Représentants de l'ADIL
- Représentants de la CAF
- Représentants de l'UDAP 01
- Représentants de la SPL ALEC AIN, animateur du SPPEH
- Prestataire chargé du suivi-animation de l'OPAH

Le comité de pilotage est chargé d'apprécier le déroulement, l'état d'avancement de l'opération et l'engagement opérationnel des partenaires au vu des bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle OPAH (activités de l'OPAH et actions d'accompagnement). Il se prononce sur les réorientations stratégiques nécessaires au regard des résultats. Ce comité de pilotage se réunit une fois par an.

- **Comité de suivi de l'habitat indigne et du relogement (trimestriel)**

Le comité de suivi de l'habitat indigne sera chargé de rendre compte de l'avancement de la mission, d'exposer et de partager les problèmes rencontrés pour un arbitrage collectif et

décisions d'interventions coercitives. Il sera composé de membres permanents : la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, les communes concernées par des signalements, l'ARS, la DDT, la DDCS, la CAF, l'ADIL le Conseil Départemental, les partenaires sociaux et l'équipe de suivi animation ainsi que de membres invités au gré des besoins.

Comité technique de suivi de la mission (mensuel)

Le Comité technique de suivi de la mission permet de faire un point intermédiaire sur les dossiers en cours, les éventuelles difficultés rencontrées et proposer des aménagements des actions en matière de communication par exemple. Les projets en cours d'instruction seront préalablement présentés et soumis à l'approbation du Comité Technique qui les validera avant qu'ils puissent être engagés par l'Anah. Il sera composé de membres permanents parmi lesquels :

- Vice-Président de la CCPA en charge de l'habitat
- Elus des communes d'Ambérieu, Lagnieu, Meximieux, Tenay et Saint Rambert
- Responsable du service "Logement et Habitat" de la CCPA
- Représentant de l'ANAH
- Représentants de l'ADIL
- Représentants du CLIC
- Représentants de la SPL ALEC AIN, animateur du SPPEH
- Prestataire chargé du suivi-animation de l'OPAH

L'équipe de suivi animation OPAH assure l'animation et le secrétariat et la réalisation des comptes rendus des COPIL et des CSIR.

A ce titre, elle prépare les documents à étudier, et les transmet à la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain afin que celle-ci en assure la diffusion.

7.2. Suivi-animation de l'opération

Le décret n°2023-980 du 24 octobre 2023 modifie le périmètre des aides de l'Etat à la rénovation énergétique concernées par l'obligation d'accompagnement. L'obligation d'accompagnement concerne l'ensemble des aides à la rénovation globale dès janvier 2024, en cohérence avec l'évolution des dispositifs programmés pour janvier 2024. Les dispositifs d'opérations programmées (OPAH/PIG) conclues avant fin 2023 bénéficieront d'un délai allongé jusqu'au 31 décembre 2025 pour être mises en conformité avec les dispositions du MAR'.

En complément, le suivi-animation devra respecter l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

Cet arrêté définit les prestations d'accompagnement qui s'appliquent aux conventions d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat et programme d'intérêt général, au sens de l'article L.

303-1 du code de la construction de l'habitation, ou aux programmes d'intérêt général d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article R. 327-1 du même code. Toute évolution à venir de cet arrêté sera prise en compte par avenant à la présente convention.

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le prestataire retenu doit démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH
- Coordination et gestion de projet
- Architecture, réhabilitation de logements (amélioration du confort, sortie d'insalubrité)
- Développement durable et performance énergétique
- Accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le conseil en économie sociale et familiale auprès des ménages qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement).

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le service habitat de la CCPA assurera les missions suivantes dans le cadre du suivi animation :

- Mise en place de documents de sensibilisation type plaquettes/brochures, affiches, communiqués de presse ;
- Co-animation du volet de lutte contre l'habitat indigne avec l'opérateur de l'OPAH ;
- Suivi et coordination opérationnelle.

Le prestataire engagé assure les missions suivantes :

- Accompagnement auprès des propriétaires dans la définition du projet et la mobilisation des aides financières ;
- Accueil du public à travers des permanences dans des locaux spécifiques et bien identifiés par les habitants de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain ;
- Promotion de l'opération auprès des habitants, copropriétés fragiles et professionnels de l'immobilier notamment en lien avec les partenaires locaux (ADIL, ALEC Ain, ...)
- Repérage et traitement des situations d'habitat indigne ;
- Repérage et accompagnement les copropriétés fragiles dont le fonctionnement est défaillant et non conforme à la loi
- Animation des Comités Techniques de suivi et de l'habitat indigne et du relogement
- Réalisation des bilans annuels et final

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.

L'équipe d'animation OPAH devra intégrer chaque année dans ses bilans annuels les indicateurs définis ci après :

- Etat des engagements financiers en cours ou pour l'année
- Etat récapitulatif des contacts avec les propriétaires
- Nombre de logements de logements améliorés par catégorie de financements;
- Répartition géographique des demandes; typologie des logements; montant et types de travaux réalisés
- Bilan qualitatif des réhabilitations : niveaux de performance énergétique atteints et analyse des difficultés rencontrées
- Etat récapitulatif des dossiers de logements indécents, indignes, insalubres et suites données
- Bilan des actions de communication réalisées et efficacité des moyens utilisés.

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 de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

- **Bilan annuel**

Le bilan annuel est l'occasion de préciser le nombre de logements réhabilités suivant l'occupation, la typologie de loyer pratiqué, le nombre de logements vacants remis sur le marché après réhabilitation et d'indiquer les consommations des engagements financiers de chaque partenaire de l'opération.

Il permet d'évaluer l'impact de l'opération sur le plan social, sur le marché immobilier, sur l'économie du bâtiment, sur les consommations énergétiques, d'analyser l'efficacité des mesures financières et des actions connexes mises en place et de mesurer la contribution de l'opération à l'évolution du périmètre opérationnel.

Il doit décrire les actions menées durant l'année précédente et les moyens mis en œuvre, et présenter les difficultés rencontrées, les points de blocage, l'analyse des freins à la réhabilitation et les adaptations éventuellement nécessaires et devra intégrer également des perspectives pour la bonne continuité de l'opération.

Le bilan annuel fait l'objet d'une présentation en comité de pilotage par l'équipe opérationnelle.

- **Bilan final**

Le bilan final doit permettre de faire le point global sur l'ensemble des 3 ans de l'opération. Sous la responsabilité de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, le bilan final de l'opération est présenté sous forme d'un rapport type diaporama lors d'un comité de pilotage en fin de mission.

Le rapport doit notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'opération, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre, présenter les résultats obtenus au regard des objectifs
- Analyser les difficultés rencontrées lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation aux propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre
- Examiner l'efficacité et la pertinence des aides financières accordées,
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document doit apporter de nouvelles propositions d'actions pour poursuivre la dynamique enclenchée par cette OPAH ainsi que proposer une méthodologie pour mettre en œuvre des solutions nouvelles.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

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

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

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

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

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

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire

des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur OPAH 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.

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de sa date de signature.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera

l'objet d'un avenant.

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

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

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour le maître d'ouvrage,
nationale
de l'Ain

Pour l'Etat, la Préfète de l'Ain

Pour l'Agence
de l'habitat, la Préfète

Pour le Conseil Départemental de l'Ain