



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté de Communes des Portes de Sologne

2024 - 2027



**Portes de
Sologne**

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de Communes des Portes de Sologne, maître d'ouvrage de l'Opération Programmée, représentée par Monsieur Jean-Paul Roche, Président,

l'État, représenté par Monsieur Marc GAUDET, Président du Conseil Départemental du Loiret, en application de la délégation de compétences,

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 2024-2029 par Monsieur Marc GAUDET, Président du Conseil Départemental du Loiret, et dénommée ci-après «Anah»,

le Département du Loiret, représenté par Monsieur Marc GAUDET, Président.

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), 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) du Loiret 2018-2023, en cours de reconduction pour la période 2024-2029,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation adoptée par la commune de La Ferté-Saint-Aubin le 7 décembre 2020,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 19/03/2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Département du Loiret en date du 14/12/2023, autorisant la signature de la présente convention,

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 17/10/2023,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 08/11/2023,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 22/07/2024 au 22/08/2024, au siège de la Communauté de Communes des Portes de Sologne (Hôtel de Ville de La Ferté Saint-Aubin, Place Charles de Gaulle, 45240 La Ferté Saint-Aubin), dans les bureaux de la Communauté de Communes (109 rue Maréchal Joffre, 45240 La Ferté Saint-Aubin), ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes, 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	5
La population.....	6
Le parc de logements.....	7
Le marché immobilier.....	11
8 FILS ROUGES POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE OPAH OU OPAH-RU SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DE SOLOGNE.....	13
CONCLUSION GENERALE DU DIAGNOSTIC.....	13
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	15
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	15
1.1. Dénomination de l'opération	15
1.2. Périmètre et champs d'intervention	15
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	16
Article 2 – Enjeux.....	16
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	16
Article 3 – Volets d'action.....	17
3.1. Volet urbain.....	17
3.2. Volet immobilier	17
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	17
3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	19
3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	20
2.6 Volet social.....	21
3.7. Volet patrimonial et environnemental	23
3.8. Volet économique et développement territorial	24
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	24
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	26
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	26
5.1. Financements de l'Anah	26
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	26
5.3. Financements du Département du Loiret.....	27
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	29
Article 7 – Conduite de l'opération.....	29
7.1. Pilotage de l'opération.....	29
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	29
7.1.2. Instances de pilotage	29

7.2. Suivi-animation de l'opération.....	30
7.2.1. Équipe de suivi-animation	30
7.2.1.1. La communication et l'animation générale de l'opération (<i>tel que défini au paragraphe 7.2.2.1 de la présente convention</i>)	31
7.2.1.2. Le cœur du dispositif OPAH	31
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	31
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	34
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	34
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	34
7.3.2. Bilans et évaluation finale	35
Chapitre VI – Communication.....	37
Article 8 - Communication	37
Article 9 – Données personnelles	38
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	38
Article 10 - Durée de la convention	38
Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention	39
Article 12 – Transmission de la convention.....	39

Préambule

Présentation succincte du territoire

La Communauté de Communes des Portes de Sologne (ci-après CCPS), créée en 2006, regroupe 7 communes au sud d'Orléans dans le département du Loiret. D'une superficie de 415 km², elle accueille 15 440 habitants (INSEE 2019).

Le Département du Loiret a mis en place en décembre 2020 un Programme d'Intérêt Général (PIG) dédié à aider l'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie de ses habitants, liée à l'âge ou au handicap, dans le but d'accompagner les ménages dans les travaux relatifs à cette thématique, en proposant des financements spécifiques. Le territoire est donc déjà inscrit dans une logique d'accompagnement des ménages à l'adaptation de l'habitat privé par des financements publics.

Sur le territoire de la CCPS, entre 2017 et 2021, ont été montés 43 dossiers relatifs à des demandes de financement de travaux de performance énergétique des logements et 18 dossiers relatifs à l'adaptation de l'habitat à l'autonomie de ses habitants, tous concernant des propriétaires occupants. Aucun dossier concernant des propriétaires bailleurs n'a été monté via l'Anah sur cette période.

En parallèle, le territoire a mis en place une stratégie plus globale de transition écologique, de développement économique et de cohésion sociale, qui s'est notamment traduite :

- Par la signature entre la CCPS, l'Etat, la Région Centre-Val de Loire et le Département du Loiret d'un Contrat territorial de relance et de transition écologique (CRTE) en 2021 ;
- Par la désignation de La-Ferté-Saint-Aubin comme « Petite Ville de Demain » au titre du programme national en 2020.

Les objectifs de ces dispositifs sont :

- De participer à la maîtrise de l'étalement urbain en opérant un renouvellement urbain sur les centres anciens,
- D'assurer un maillage équilibré et cohérent du territoire en renforçant leur rôle de centralités à diverses échelles,
- De soutenir les dynamiques engagées par chaque commune,
- De renforcer l'attractivité résidentielle, économique et touristique du territoire,
- D'accompagner la transition écologique du territoire à travers des actions, notamment sur le bâti.

C'est dans ce contexte que la Communauté de Communes des Portes de Sologne a souhaité réaliser une étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (avec un potentiel volet de Renouvellement Urbain).

Cette étude porte ainsi sur les 7 communes de la Communauté de Communes :

- Ardon,
- Jouy-le-Potier,
- La Ferté Saint-Aubin.
- Ligny-le-Ribault,

- Marcilly-en-Villette,
- Ménestreau-en-Villette,
- Sennely.

Les enseignements de l'étude habitat

La population

La dynamique démographique

La dynamique démographique de la CCPS est positive depuis 2009, avec un gain moyen de 56 habitants/an sur la période 2009-2014 et de 40 habitants/an sur la période 2014-2019, soit 0.3 à 0.4% de gain de population par an sur la période. La Communauté de Communes bénéficie à la fois de l'aire d'attraction de la métropole d'Orléans et d'un cadre de vie agréable prisé des habitants alentours. Ainsi, le solde migratoire est également positif sur la période (+0,2%). Un solde naturel positif (+0,2%) vient compléter ce paysage dynamique. À l'échelle des communes, la situation est très hétérogène étant donné les différences de population entre La-Ferté-Saint-Aubin et les communes alentours, mais la dynamique d'accueil de populations nouvelles est une réalité pour l'ensemble des communes de la CCPS.

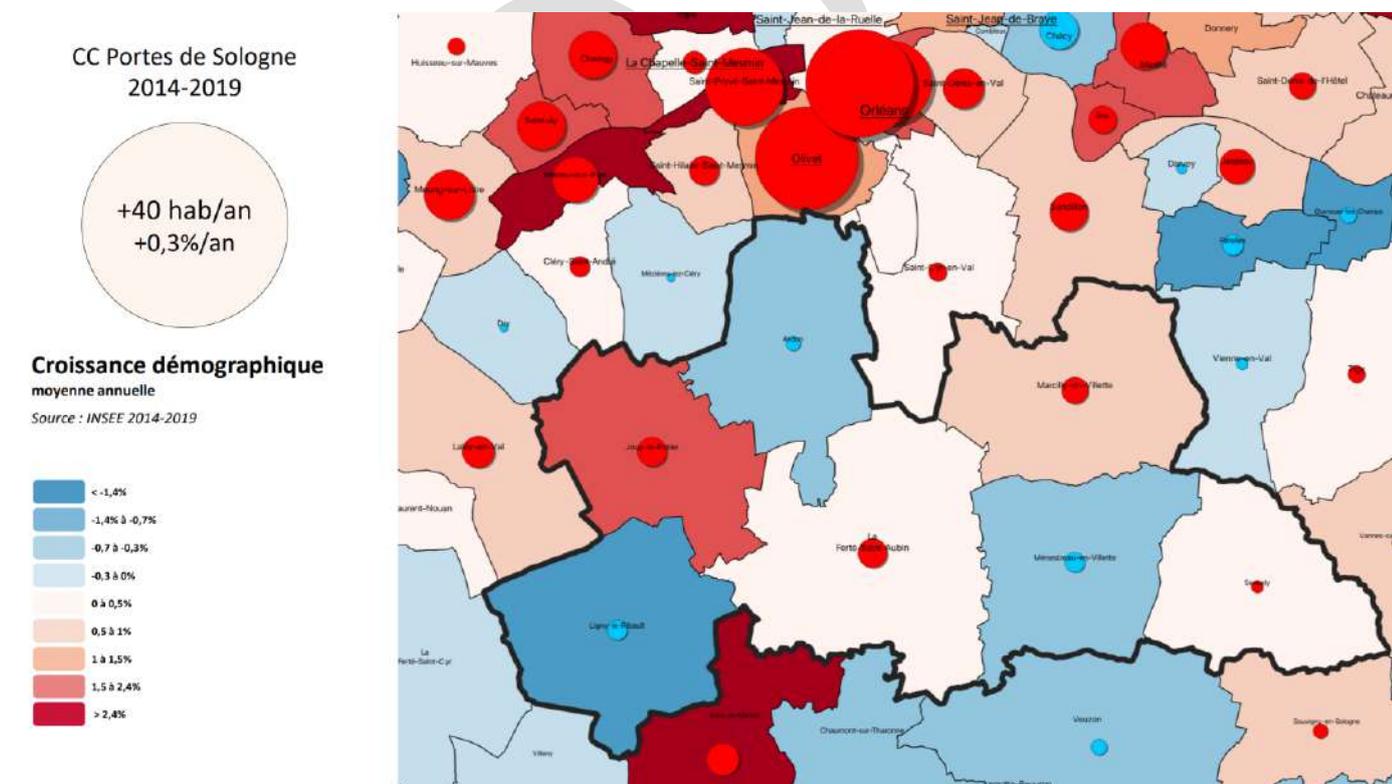


Figure 1 Dynamiques démographiques à l'échelle des communes – 2014-2019 – Villes Vivantes

Des besoins spécifiques

Une **enquête** mise en ligne pendant l'étude a recueilli 310 réponses et a permis de mettre en avant certaines attentes précises chez les habitants. C'est particulièrement le cas des besoins liés à la **performance énergétique du bâti** (toutes les réponses arrivant en tête dans la volonté de travaux des occupants concernent l'isolation des bâtiments) mais aussi des souhaits de pouvoir accéder à des logements présentant des éléments de confort répondant aux aspirations du XIX^{ème} siècle (**luminosité, espaces extérieurs, intimité...**). La problématique des **logements locatifs abordables en cœur de ville** est également ressortie de cette enquête, aux côtés des **logements adaptés pour les séniors**.

Par ailleurs, l'étude a permis d'identifier que si 8.5% des ménages vivent sous le **seuil de pauvreté** à La Ferté-Saint-Aubin (LFSA), soit 263 ménages, près des deux tiers d'entre eux vivent au sein du périmètre ORT (Opération de Revitalisation de Territoire). On distingue donc une situation légèrement différente au sein du périmètre ORT de LFSA qu'à l'échelle du reste de la commune voire de la CCPS de ce point de vue. **Ainsi, seuls 16% des ménages de la Communauté de Communes (800 ménages environ) seraient éligibles aux aides de l'Anah, ce qui représente une proportion très faible afin de garantir l'atteinte des objectifs d'une OPAH ou d'une OPAH-RU.**

En effet, si seuls 800 ménages sont éligibles aux aides de l'Anah sur le territoire de la CCPS, il serait nécessaire qu'au moins deux tiers de ces ménages (soit environ 500 ménages) contactent le dispositif pendant les 3 ou 5 ans de son existence (OPAH ou OPAH-RU) et qu'au moins un tiers d'entre eux monte un dossier et le porte jusqu'à son terme, pour atteindre des objectifs raisonnables dans le cadre d'une OPAH ou OPAH-RU (environ 50 dossiers par an). **Ces ratios, au vu des résultats d'OPAH et OPAH-RU sur d'autres territoires, semblent être particulièrement ambitieux** tant en termes de communication de départ (réussir à faire venir plus de 500 ménages parmi ceux qui sont éligibles) qu'en termes de performance des équipes de suivi-animation du dispositif (30% de taux de transformation nécessaire).

Le parc de logements

Les principales caractéristiques du parc de logements à l'échelle des 7 communes de l'étude

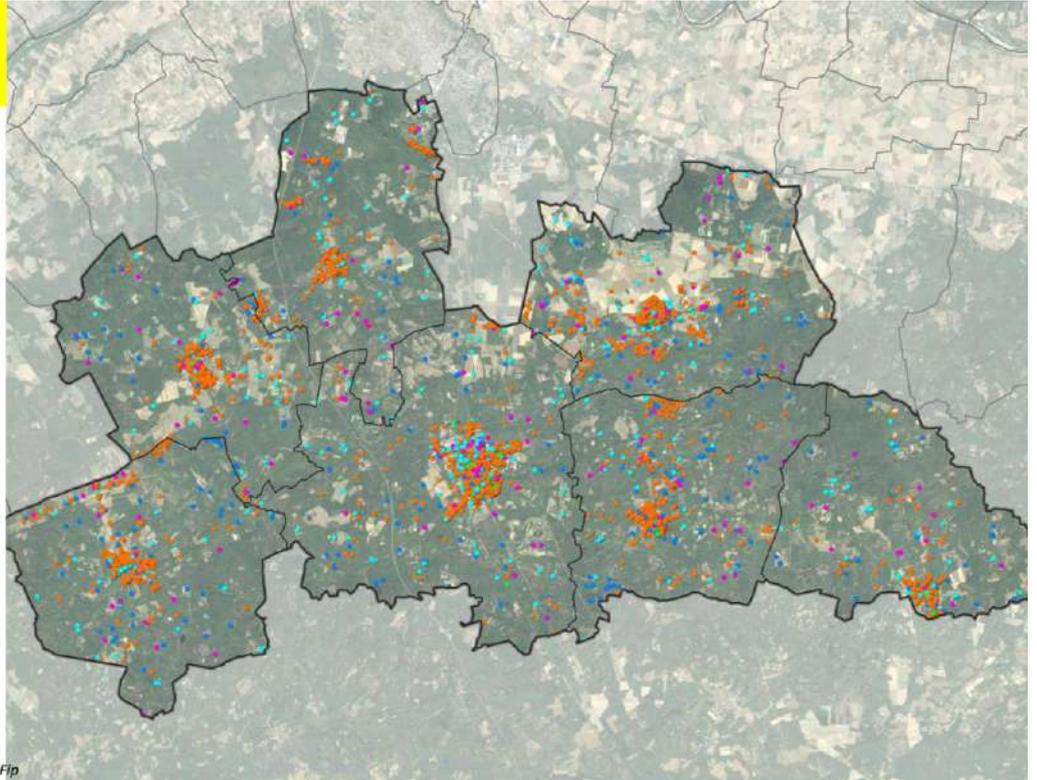
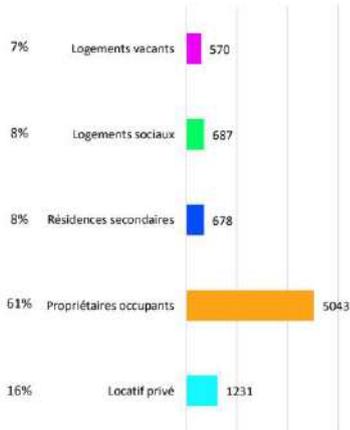
L'état des lieux réalisé dans le cadre de l'étude a permis de cartographier, à l'échelle de la parcelle, l'état du parc de logements des 7 communes pour un futur périmètre d'OPAH.

Ainsi, le territoire de la CCPS compte 8 209 logements dont :

- 61 % étaient déclarés occupés, au 1^{er} janvier 2021, à titre de résidence principale, par leur propriétaire,
- 16 % étaient déclarés occupés, au 1^{er} janvier 2021, par des locataires du parc privé,
- 7 % étaient déclarés vacants, au 1^{er} janvier 2021.

Portes de Sologne

Un parc de logements orienté vers les propriétaires occupants

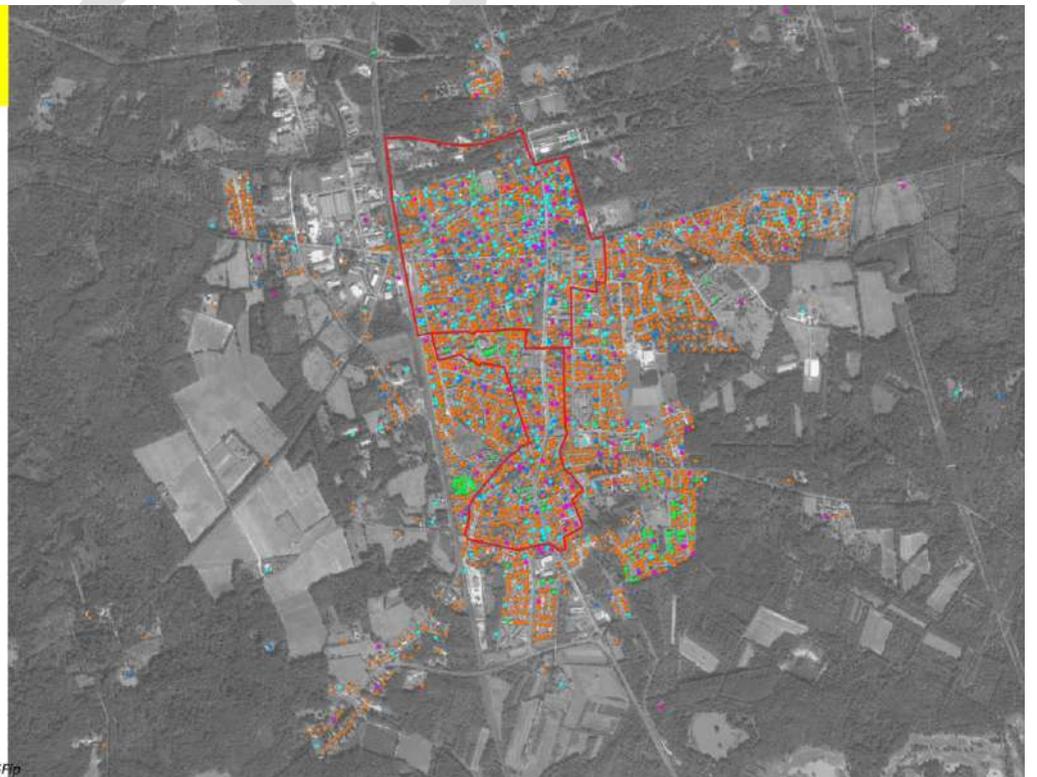
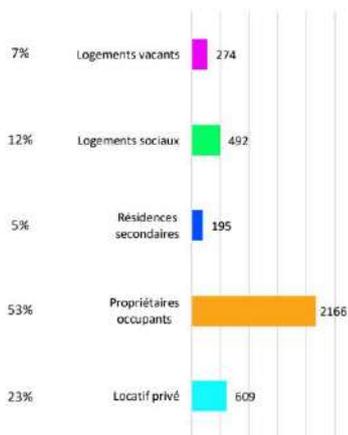


Source : Fichiers fonciers 2021, retraités du CEREMA - DGFip

Figure 2 Statuts d'occupation du parc de logements sur le territoire de la CCPS – Villes Vivantes

La Ferté-Saint-Aubin

Près de ¼ des logements occupés par des locataires du parc privé



Source : Fichiers fonciers 2021, retraités du CEREMA - DGFip

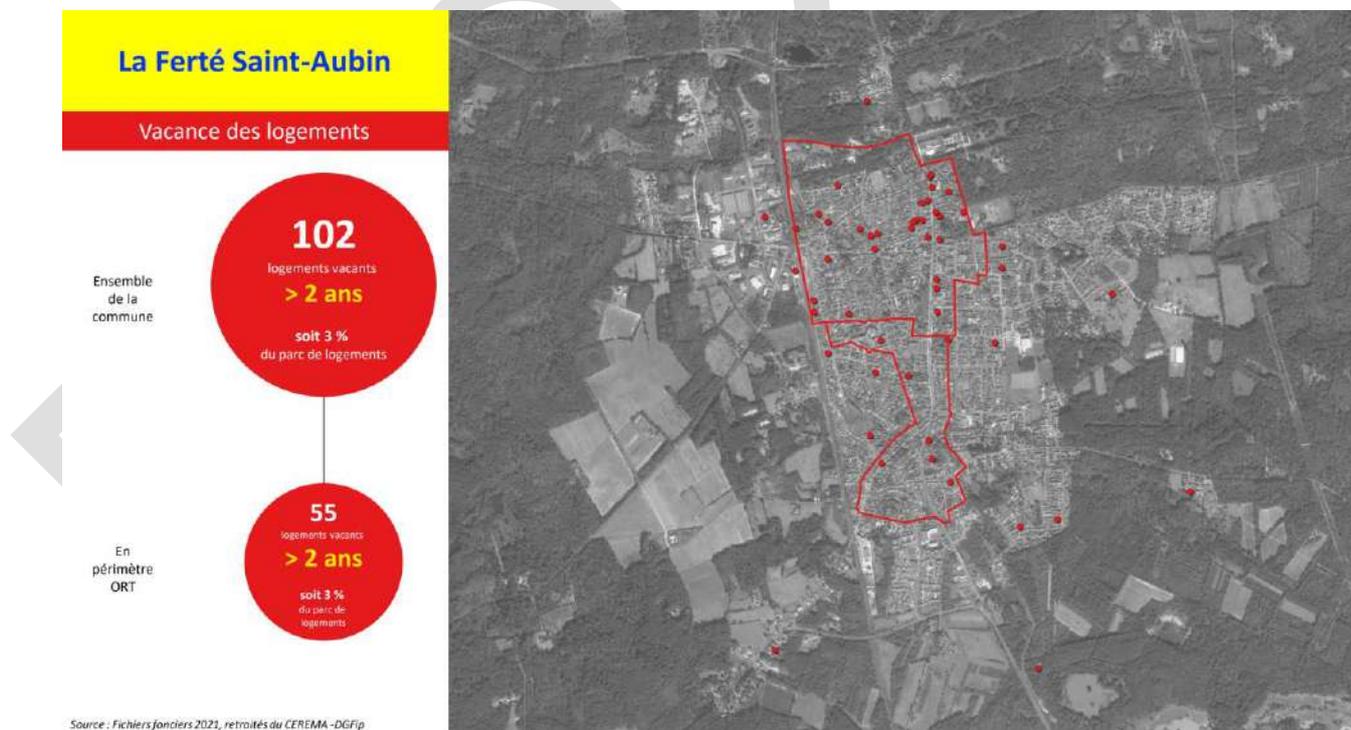
Figure 3 - Statuts d'occupation du parc de logement à LFSA – Villes Vivantes

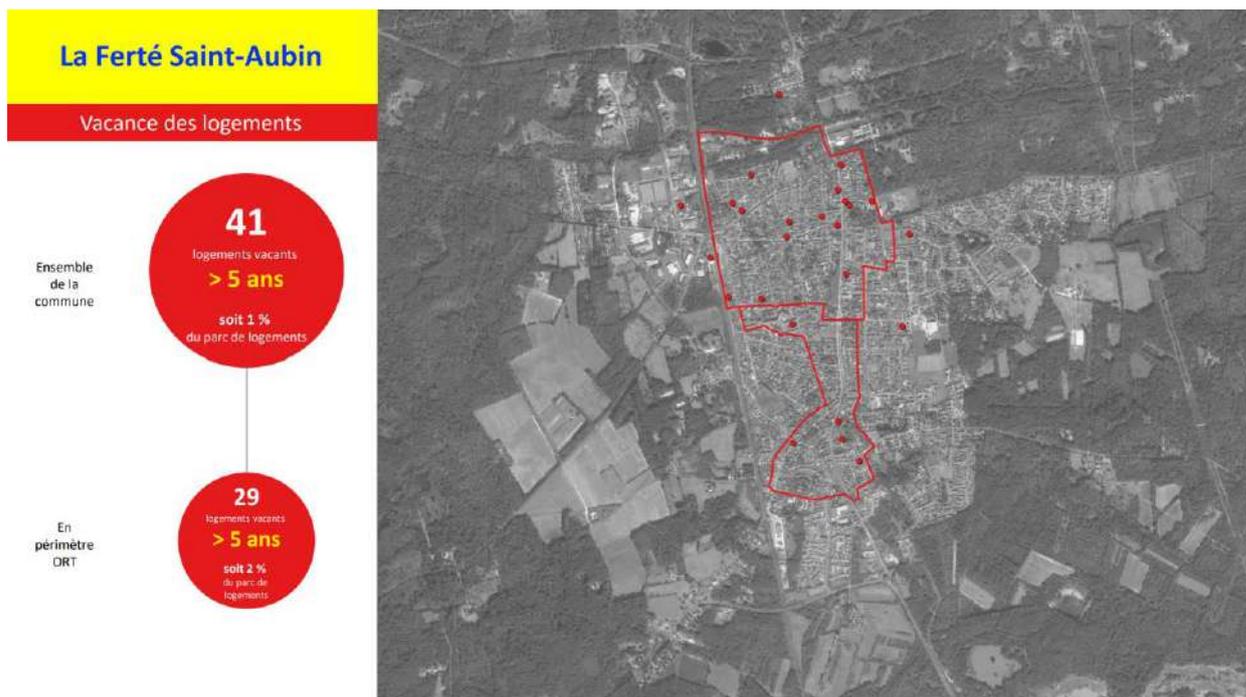
Gisement des biens à traiter (adaptation au vieillissement, précarité énergétique, habitat

indigne ou très dégradé, copropriétés)

De manière plus spécifique, le diagnostic a permis de mettre en avant le stock de logements à réhabiliter, à rénover ou à améliorer :

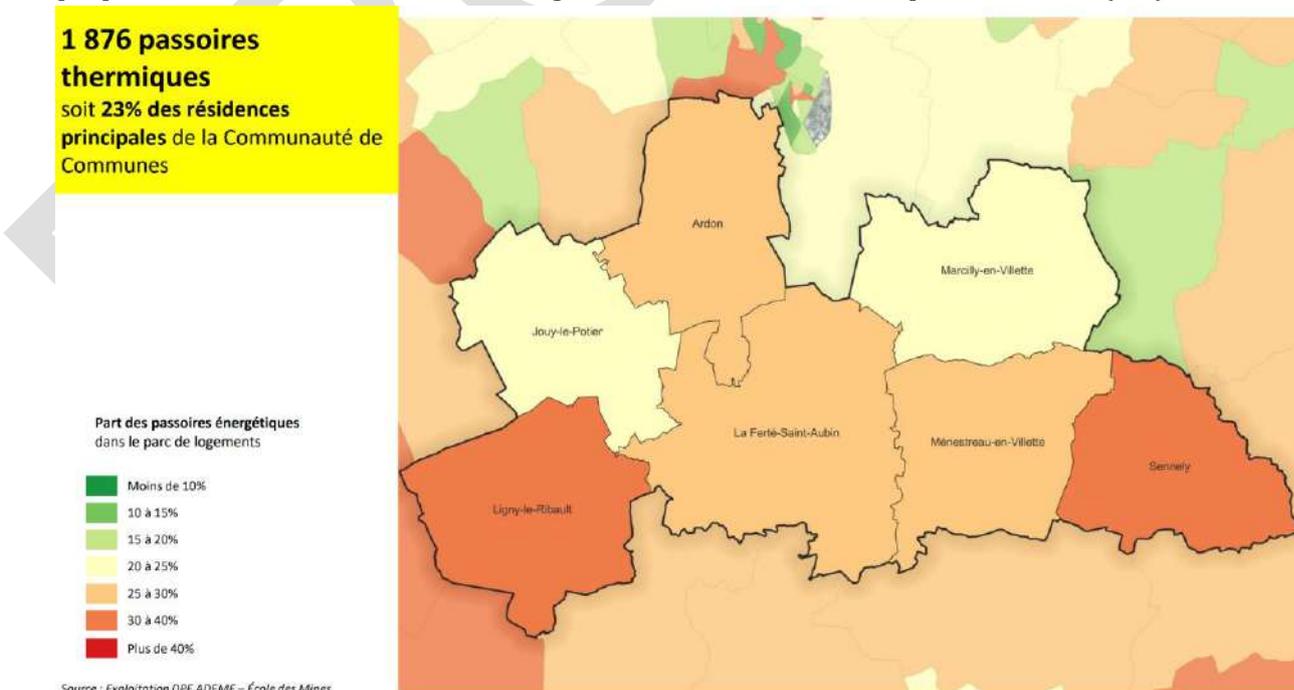
- **1876 logements**, à l'échelle de la CCPS, sont potentiellement des **passoires thermiques** d'après l'exploitation redressée des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) réalisés entre 2013 et 2021 (soit 23% des résidences principales), corrigée par la méthode statistique de l'Ecole des Mines.
- À l'échelle de la Communauté de Communes, 3098 habitants de plus de 65 ans étaient, en 2017, **propriétaires occupants**, soit 20% de la population intercommunale. À l'échelle de LFSA, c'était le cas pour 19% de la population soit 1385 habitants. Ces chiffres confirment la nécessité de l'adaptation du parc de logement à une population plus âgée.
- **55 logements** étaient, au 1^{er} janvier 2021, déclarés **vacants** depuis plus de 2 ans dans le périmètre ORT de LFSA, soit 3% du parc de logements. 29 étaient quant à eux déclarés vacants depuis plus de 5 ans toujours à l'échelle de l'ORT et peuvent être donc considérés comme une vacance structurelle. Pour ce stock de logements vacants de longue durée, des interventions globales doivent être pensées à l'échelle de l'immeuble. Plus globalement, **certains cadres de vie (bourg et vitrine, et dans une moindre mesure maison à pans de bois, maison de bourg et pavillon historique)** concentrent davantage la vacance avec respectivement 28%, 12%, 12% et 11% des logements déclarés vacants au 1^{er} janvier 2021.





Figures 4 et 5 – Analyse de la vacance à l'échelle de LFSA – Villes Vivantes

- 80% du parc de **copropriétés** de la CCPS inscrites au Registre national est localisé à LFSA. Parmi les 10 copropriétés inscrites au Registre et pour lesquelles des informations financières étaient renseignées, 3 (pour un total de 57 logements) ont un taux d'impayés supérieur à 8 % et pouvaient, à ce titre, être qualifiées de **fragiles**.
- 316 logements à l'échelle de la CCPS peuvent être considérés comme potentiellement **dégradés** au regard des fichiers fonciers, soit seulement 4% du parc de logements. À l'échelle de LFSA, la proportion est similaire à 3% ou 125 logements, dont 81 au sein du périmètre ORT (5%).



Source : Exploitation DPE ADEME – École des Mines

Figure 6 – Evaluation de la part de passoires thermiques par commune de la CCPS – Villes Vivantes

En parallèle de l'analyse des données statistiques, les échanges avec les professionnels de l'immobilier ont permis d'identifier certains enjeux sur des besoins spécifiques pour lesquels l'offre n'apparaît pas suffisante en quantité et/ou en qualité. En voici quelques verbatims :

- « *Le PLUi de la Métropole d'Orléans met Orléans sous cloche et risque d'augmenter la pression foncière sur le territoire des Portes de Sologne* ».
- « *Une difficulté pour répondre aux besoins des couples sans enfant qui recherchent des T3.* »
- « *Les gens recherchent des biens habitables immédiatement.* »
- « *Le parc locatif est sous-dimensionné quantitativement.* »
- « *Il y a une véritable saturation du marché des artisans. Les artisans ne sont plus disponibles pour intervenir sur les chantiers.* »

Les entretiens réalisés avec les partenaires de l'opération ont permis de dégager plusieurs regards intéressants vis-à-vis du territoire, qui confirment les enjeux évoqués par les professionnels de l'immobilier, notamment en termes d'offre locative sur les petites surfaces et d'offre locative sociale, de pression foncière, de rénovation thermique du bâti traditionnel solognot et de situations de précarité énergétique préoccupantes.



Figure 7 – synthèse des attentes des partenaires – Villes Vivantes

Le marché immobilier

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a permis de réaliser une analyse précise du marché immobilier.

D'un point de vue global, les prix moyens apparaissent encore relativement abordables sur ce territoire et stables sur les dix dernières années (autour de 2000€/m² en moyenne sur la CCPS). Pour autant, à l'échelle du périmètre ORT, ces prix ont fortement augmenté entre 2019 et 2021, passant de 1700€ à 2000€ en moyenne. Les ventes immobilières quant à elles se stabilisent à environ 400 en moyenne par an à l'échelle de la CCPS.



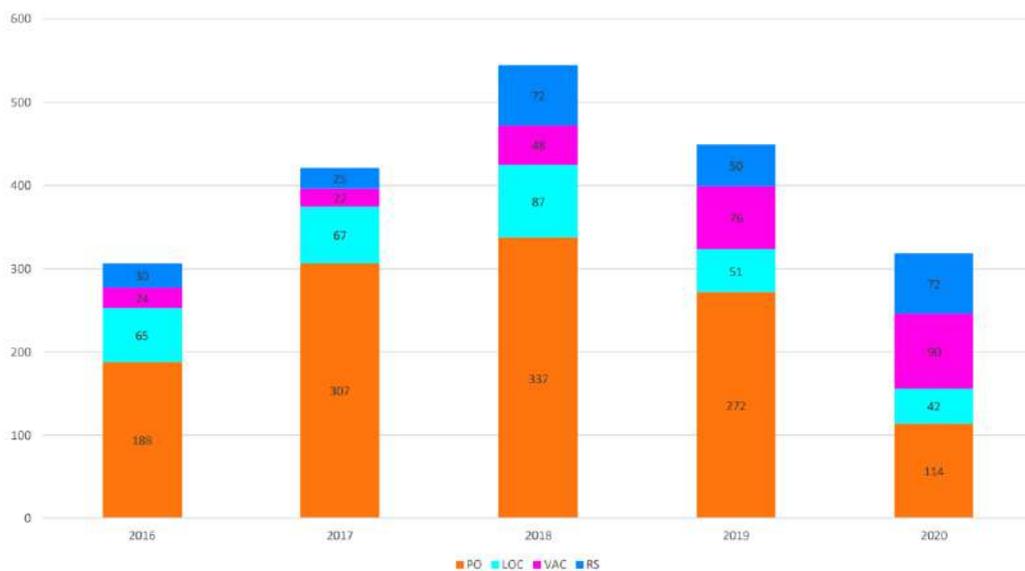
Source : DV3F 2019-2021

Figure 8 – prix moyens dans la CCPS et à l'échelle de l'ORT – Villes Vivantes

L'analyse des statuts d'occupation « après-vente » a permis de mettre en avant la tendance aux achats locatifs (12 à 21 % des ventes entre 2016 et 2020) mais aussi aux achats d'opportunité, notamment ces dernières années (5 à 8% des biens restaient vacants au moins 1 an après avoir été vendus entre 2016 et 2018 ; 17 à 30% depuis 2019) au sein de la Communauté de Communes.

Portes de Sologne

Les statuts d'occupation des biens ayant muté entre 2016 et 2020



Source : Fichiers fonciers 2021, retraités du CEREMA - DGFip

Figure 9 – statuts d'occupation des biens au moins 1 an après avoir été vendus dans la CCPS – Villes Vivantes

En matière de dynamique de marché, la vente de biens existants (426 logements/an à l'échelle de la CCPS) participe significativement, plus que la production neuve de logements, à l'accueil et au renouvellement des populations. Avec 93 logements neufs livrés chaque année, la production neuve reste malgré tout relativement importante. Il est intéressant de noter que cette production, à l'échelle de LFSA, passe essentiellement par la filière diffuse (64 % des logements produits entre 2016 et 2020).

8 FILS ROUGES POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE OPAH OU OPAH-RU SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DE SOLOGNE



CONCLUSION GENERALE DU DIAGNOSTIC

Au regard du diagnostic, sur la CCPS, les deux thématiques les plus prégnantes en vue d'une OPAH sont celles de l'amélioration des performances énergétiques du parc existant et de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. En revanche, il semble que les situations d'habitat indigne ou très dégradé et de vacances structurelles sont relativement peu nombreuses et restent concentrées dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de La-Ferté-Saint-Aubin et plus particulièrement dans les cadres de vie « bourg et vitrine ».

En l'absence d'enjeu sur les copropriétés et d'action foncière sur des situations bloquées, une OPAH-RU à La-Ferté-Saint-Aubin ne paraît pas adaptée.

Pour les propriétaires occupants, un point d'attention majeur en vue d'une OPAH réside dans le très faible taux d'éligibilité des ménages aux aides de l'Anah (seulement 16% des ménages y seraient éligibles à l'échelle de la CCPS, soit 800 ménages environ).

Par ailleurs, pour les propriétaires bailleurs, une analyse de la perte de rentabilité locative liée à

un conventionnement des loyers en sortie de travaux permet de souligner l'importance d'abondements locaux complémentaires afin de rendre intéressant un tel conventionnement.

En dehors du cadre d'une OPAH, d'autres enjeux ont pu être identifiés pendant la phase de diagnostic, comme celui de la vacance au-dessus des cellules commerciales ou des rénovations de façades, mais qui ne relèvent pas des thématiques subventionnées par l'Anah.

Stratégie d'intervention retenue

Au regard des problématiques rencontrées sur le territoire, la Communauté de Communes des Portes de Sologne, en partenariat avec l'Anah et le Département du Loiret, décide de lancer une **OPAH**.

Cette OPAH a pour objectif d'offrir un accompagnement et des aides financières aux habitants de tout le territoire. Cet objectif est 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 développement d'un parc locatif privé abordable.

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) ;

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.

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

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

La Communauté de Communes des Portes de Sologne souhaite, notamment au regard des éléments de tendances dégagés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle précédemment évoquée, poursuivre et amplifier la dynamique territoriale en faveur de l'attractivité de son parc de logements.

Il s'agit de déployer une stratégie d'action volontariste permettant d'agir sur la requalification du parc de logements existants, et plus globalement de stimuler la production d'une offre de biens abordables, de qualité au service d'une diversification des parcours résidentiels, garants du maintien de la population existante et de l'accueil de nouveaux ménages.

Aussi, en réponse aux enjeux mis en évidence par l'étude, et notamment l'intérêt et le potentiel pour un soutien plus large et universel à des projets de reconfiguration allant au-delà de la réhabilitation, il est souhaité mettre en œuvre **une OPAH à l'échelle de la Communauté de Communes des Portes de Sologne.**

Les moyens d'investissement et d'ingénierie seront renforcés sur les enjeux de lutte contre le logement indigne, de performance énergétique dans l'habitat, d'adaptation des logements à l'âge et/ou au handicap, de création d'une offre de logements locatifs conventionnés à l'échelle de la CCPS en direction des ménages à faibles ressources, de structuration et de réhabilitation des copropriétés, et de valorisation du patrimoine au travers notamment du ravalement et de la mise en valeur des façades à l'échelle de secteurs renforcés de « cœur de ville », par l'intermédiaire d'un programme de travaux incitatifs pro-actif.

La mission du futur opérateur de cette OPAH (objet de la présente convention) s'intégrera pleinement dans un projet global. En lien direct avec la CCPS et ses partenaires déjà présents sur le territoire (UDAP, CAUE notamment), il sera responsable de la communication du dispositif et de l'accueil du public.

Les élus et partenaires, lors du comité de pilotage du 11 octobre 2023, ont ainsi souhaité déployer des moyens et outils opérationnels complémentaires dans une logique d'homogénéité et de cohérence équitable de l'action publique d'ensemble à l'échelle de la CCPS à travers une OPAH.

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

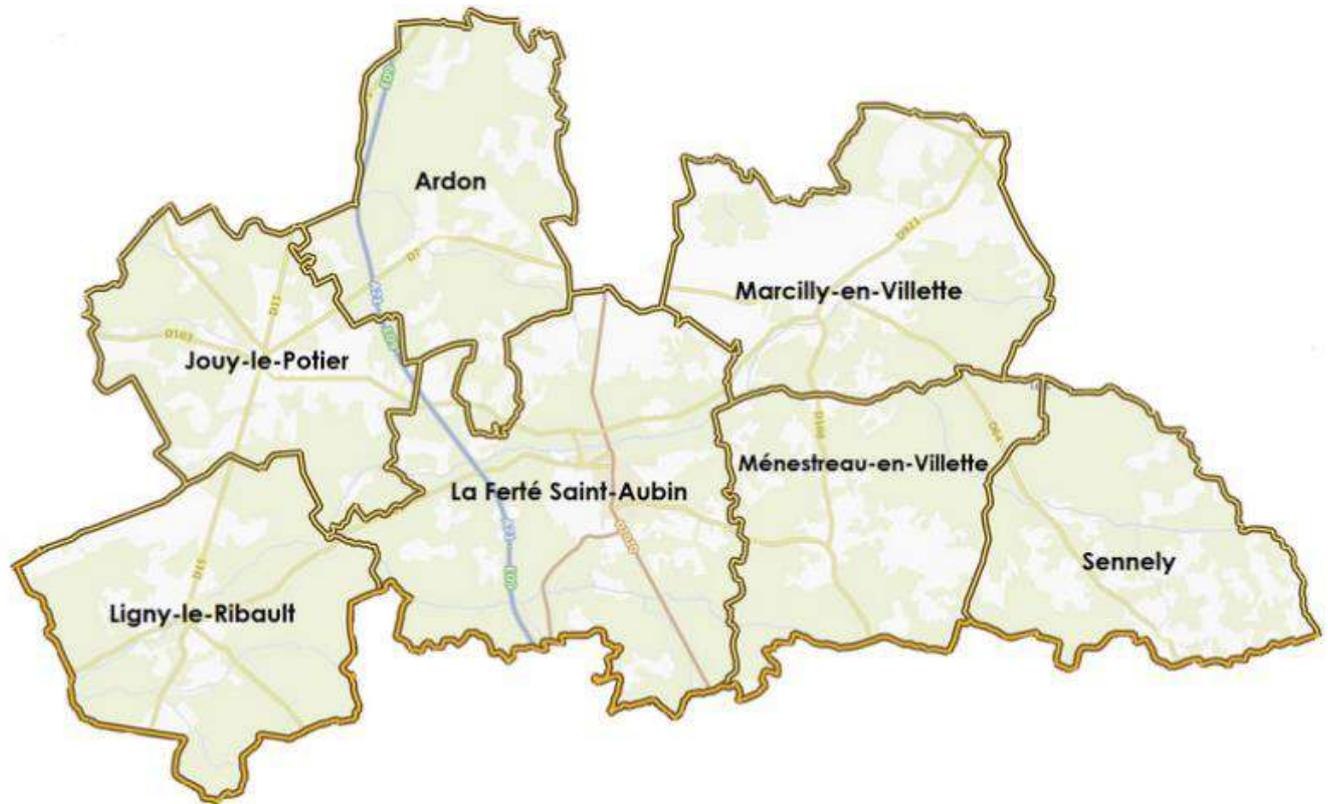
1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes des Portes de Sologne, le Département du Loiret, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la Communauté de Communes des Portes de Sologne sur une période de trois années.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit : l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes des Portes de Sologne.

Les élus et partenaires ont ainsi souhaité offrir à tous les habitants du territoire un accompagnement et une ingénierie de projet pour leurs projets de rénovation, pour leur faciliter l'accès aux différentes aides publiques dans une logique de cohérence de l'action publique d'ensemble, tout en mettant l'accent sur des réponses renforcées à accorder aux besoins spécifiques du territoire.



Chapitre II – Enjeux de l’opération

Article 2 – Enjeux

Les élus de la CCPS souhaitent s’engager dans une OPAH communautaire afin de traiter les difficultés mises en évidence par le diagnostic dans le cadre de l’étude pré opérationnelle dont les conclusions sont reprises en préambule de la présente convention.

Aussi, ces enjeux seront traités sous la forme d’un volet incitatif fixant un cadre de soutien mobilisateur pour les projets privés.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération

Les principaux objectifs de l’opération sont :

- Sortir de la vacance et accueillir de nouveaux ménages ;
- Adapter les logements au changement climatique, lutter contre la précarité énergétique, en articulation et en amplification des dispositifs existants ;
- Consolider le parc de logements conventionnés ;
- Améliorer la qualité des logements : luminosité, isolation... ;
- Lutter contre l’habitat dégradé.

Pour capter et faire monter le niveau d’ambition du flux de projets déjà à l’œuvre dans la CCPS, 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

Le volet urbain de l'OPAH s'inscrit dans le projet politique global de la Communauté de Communes des Portes de Sologne. Il trouve ainsi une articulation particulière avec le programme « Petites Villes de Demain » déployé à l'échelle de La-Ferté-Saint-Aubin, programme qui repose notamment sur la création de centres-villes unifiés, structurés et modernes, qui puissent bénéficier non seulement à la collectivité concernée et à ses habitants, mais aussi à l'ensemble du territoire intercommunal.

3.1.2 Objectifs et indicateurs de résultat

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

Les actions du volet urbain ont pour objectif de contribuer à l'attractivité globale du centre-ville, à la qualité du cadre de vie, au maintien du commerce de proximité et des habitants du territoire. Les actions ci-dessus sont détaillées et chiffrées dans les conventions ORT.

Indicateurs de résultats

- Nombre de projets de requalification d'espaces publics réalisés ;
- Suivi des actions des ORT.

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 logements vacants repérés dans la Communauté de Communes dans la phase de diagnostic de l'étude (cf. préambule).

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 logements locatifs conventionnés 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 à l'intermédiation locative.

3.2.2 Objectifs et indicateurs de résultat

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

Indicateur de résultats : Nombre de logements sortis de vacance.

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 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.

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

- Sur un partenariat avec le PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne), et l'ARS (Agence Régionale de Santé) : Les signalements remontent à l'ARS via les assistantes sociales lors de visites à domicile qui 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 (Direction Départementale des Territoires).
- 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 d'OPAH. Ce dernier signalera aussi systématiquement au PDLHI les situations d'habitat indigne 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, 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 des institutions suivantes : Conseil Départemental, Centre Communal 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 et indicateurs de résultat

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

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

Objectifs thématique LHI	Nombre de logements
Propriétaires occupants éligibles Anah	6
Propriétaires bailleurs éligibles Anah	3

Indicateurs de résultats

- Comparatif du nombre d'arrêtés d'insalubrité pris avant et durant l'OPAH ;
- Comparatif du nombre d'arrêtés de mise en sécurité pris avant et durant l'OPAH ;
- Comparatif du nombre de mises en demeure pour faire appliquer le RSD (Règlement Sanitaire Départemental) 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 Description du dispositif

Le volet « énergie et précarité énergétique », incarné notamment à travers le déploiement des programmes MaPrimeRénov' Parcours Accompagné et MaPrimeRénov', s'inscrit en prolongement et renforcement des résultats obtenus dans le diffuser par les différents dispositifs nationaux pilotés par l'Anah. Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Enfin, ce volet vise 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 optimale.

Les deux principales actions prévues pour répondre au volet « énergie » sont :

1. Le **repérage des situations de précarité énergétique**. Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmissions de contacts, en particulier avec :
 - Les services du Département chargés de la gestion du Fonds Unifié Logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FUL Energie ;
 - Le CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.
2. L'**accompagnement technique, administratif et financier** des projets de rénovation de propriétaires occupants modestes et très modestes et également bailleurs (avec exigence de gain de performance énergétique, dont accompagnement par la mission de suivi-animation du déploiement local du dispositif composé de MaPrimeRénov' Parcours Accompagné).

Le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport comprenant plusieurs scénarii de travaux, dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de scénarii financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires.

Il est attendu que l'opérateur puisse mobiliser l'ensemble des financements disponibles en matière de rénovation énergétique soit auprès des financeurs de l'OPAH, soit auprès des organismes susceptibles de financer les restes à charge (dont organismes bancaires).

3.4.2 Objectifs et indicateurs de résultat

L'OPAH se donne comme objectif la réalisation de **63 rénovations énergétiques de logements** répartis comme suit :

- 60 propriétaires occupants (PO), dont 30 très modestes ;
- 3 propriétaires bailleurs (PB) de logements conventionnés Loc'Avantages.

Objectifs thématique rénovation énergétique	Nombre de logements
Propriétaires occupants éligibles Anah	60
Propriétaires bailleurs éligibles Anah	3

Indicateurs de résultat du volet « énergie » :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées ;
- Nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet « énergie » avec la Plateforme de rénovation énergétique ;
- Nombre de projets abandonnés et causes ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction...) ;
- Localisation ;
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressources ;
- 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 ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;
- Montant et % des aides attribuées.

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

3.5.1 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 à 5 ans. A l'issue de ce programme, la présente convention pourra faire l'objet d'un avenant afin de réintégrer des objectifs Autonomie dans l'OPAH.

L'opérateur de suivi-animation guidera systématiquement les porteurs de projet concernés 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.

3.5.2 Objectifs et indicateurs de résultat : Pas d'objet.

2.6 Volet social

3.6.1 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 préétabli 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 bien et d'activer, le cas échéant, les dispositifs favorisant le maintien dans le logement.

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

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

Une intervention sociale auprès des propriétaires occupants bénéficiant d'une aide financière de l'Anah pour la réalisation de travaux dans le cadre de l'OPAH sera actionnée autant que de besoin, en lien avec le CCAS et le service Habitat de la CC des Portes de Sologne. 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, auto réhabilitation accompagnée via les Compagnons

Bâtitseurs...);

- Aide et secours du Fonds Unifié Logement, 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 temporaire ou permanent des occupants de logements concernés par des travaux lourds. Les bailleurs seront sollicités pour identifier leurs procédures en matière de bail précaire.

3.6.2 Objectifs et indicateurs de résultat

L'OPAH a pour objectif la production de **6 logements conventionnés** et d'accompagner **72 ménages aux ressources limitées** à réaliser des travaux.

Objectifs thématique accompagnement social	Nombre de logements / ménages
Accompagnement de propriétaires occupants modestes / très modestes	66
Conventionnement de logements à loyers modérés / intermédiaires	6

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.

3.7. Volet patrimonial et environnemental

3.7.1 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 valoriser le patrimoine des cœurs de bourgs du territoire intercommunal.

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 individuels.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- Une ingénierie de projet en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
- Un partenariat étroit avec l'UDAP (Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine), 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 du projet où 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.

3.7.2 Objectifs et indicateurs de résultat

Les objectifs de ce volet renvoient aux objectifs déjà présentés dans les volets 3.3 et 3.4 de la présente convention en termes de résorption de l'habitat indigne et de rénovation énergétique des logements.

Indicateurs de résultats

- Nombre d'immeubles réhabilités en secteur protégé ;
- Gains de performance énergétique réalisés sur l'ensemble du territoire grâce aux travaux de rénovation énergétique ;
- Nombre de dossiers refusés pour cause de contrainte patrimoniale ;
- Surcoût moyen des travaux lié au respect des préconisations patrimoniales.

3.8. Volet économique et développement territorial

3.8.1 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 la vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces de cœurs de bourgs.

Dès la première année de l'opération, l'équipe de suivi-animation organisera des temps événementiels à destination des professionnels du bâtiment et des artisans en lien avec la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) et la CMA (Chambre des Métiers et de l'Artisanat). Ces actions seront à mettre en lien avec celles déjà réalisées par les Espaces Conseil France Rénov' sur la mobilisation des professionnels.

3.8.2 Objectifs et indicateurs de résultat

Les objectifs de l'OPAH sont :

- Déclenchement d'environ 2,58 Millions d'Euros de travaux sur 3 ans ;
- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés et ou conventionnés).

Indicateurs de résultat du volet économique et développement territorial :

- Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services ;
- Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **72 logements** subventionnés par l'Anah au maximum, répartis comme suit :

- 66 logements occupés par leur propriétaire ;
- 6 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Objectifs de réalisation de la convention
--

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte.

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Nombre de logements PO	11	22	33	66
Dont LHI et Travaux Lourds	1	2	3	6
Dont rénovation énergétique	10	20	30	60
Nombre de logements PB	2	2	2	6
Dont rénovation énergétique	1	1	1	3
Dont LHI et Travaux lourds	1	1	1	3

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 Programme d'actions et de la convention de gestion passée entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **2 170 026 €**, selon l'échéancier suivant :

Année de l'opération		Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Dont aides aux travaux		354 372 €	667 002 €	979 632 €	2 001 006 €
Dont aides à l'ingénierie	Part fixe	12 740 €	12 740 €	12 740 €	38 220 €
	Part variable	23 600 €	43 600 €	63 600 €	130 800 €
TOTAL		390 712 €	723 342 €	1 055 972 €	2 170 026 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

La Communauté de Communes des Portes de Sologne est Maître d'Ouvrage. À ce titre, elle porte le volet « ingénierie » de l'OPAH (et donc le suivi-animation).

5.2.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité sont les mêmes que celles des dossiers Anah et seront soumises à l'obtention des agréments Anah correspondants.

Travaux lourds (résorption de l'habitat indigne et très dégradé) :

Type de publics	Aides aux travaux de la CCPS
Propriétaires occupants modestes ou très modestes	10% des travaux plafonnés à 50 000 €, soit une subvention maximale de 5 000 €
Propriétaires bailleurs conventionnés	10% des travaux plafonnés à 80 000 €, soit une subvention maximale de 8 000 €

Travaux de mise en sécurité des logements :

Type de publics	Aides aux travaux de la CCPS
Propriétaires occupants modestes ou très modestes	10% des travaux plafonnés à 20 000 €, soit une subvention maximale de 2 000 €

Travaux de rénovation énergétique des logements :

Type de publics	Aides aux travaux de la CCPS
Propriétaires occupants très modestes	10% des travaux plafonnés à 35 000 € de travaux
Propriétaires occupants modestes	5% des travaux plafonnés à 35 000 € de travaux

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **279 480 €**, selon l'échéancier suivant :

Année de l'opération	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Dont aides aux travaux	38 750 €	69 500 €	100 250 €	208 500 €
Dont aides à l'ingénierie (HT)	23 660 €	23 660 €	23 660 €	70 980 €
TOTAL	62 410 €	93 160 €	123 910 €	279 480 €

5.3. Financements du Département du Loiret

5.3.1 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 la subvention Anah à hauteur de **20%** du montant HT des travaux éligibles pour les propriétaires occupants, modestes comme très modestes ;
- Pour les propriétaires occupants très modestes réalisant des **travaux d'amélioration énergétique** (au titre du programme « MaPrimeRénov' Parcours Accompagné ») : **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 des aides de l'Anah à hauteur de **10%** du montant HT des travaux éligibles pour un logement à loyer conventionné Loc1 ou Loc2, et **15%** pour un logement à loyer conventionné Loc3.

Les aides propres départementales sont susceptibles d'évoluer compte tenu des modifications liées à la politique propre du Département ou à la réglementation de l'Anah ».

5.3.2. Montants prévisionnels du Département du Loiret

Le montant des enveloppes prévisionnelles globales consacrées par le Département du Loiret à l'opération est de **138 000 €**, selon l'échéancier suivant :

Année de l'opération	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Aides aux travaux	30 000 €	46 000 €	62 000 €	138 000 €
TOTAL	30 000 €	46 000 €	62 000 €	138 000 €

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

La Communauté de Communes des Portes de Sologne 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 des différents volets du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

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

Le pilotage est assuré par la Communauté de Communes des Portes de Sologne, maître d'ouvrage de l'opération. Deux comités seront mis en place : un comité de pilotage stratégique et un comité technique.

Le **comité de pilotage** 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 des Portes de Sologne : Président, Vice-Président en charge des services à la population, et techniciens ;
- Anah (DDT 45) ;
- Département du Loiret ;
- L'ADIL – Espace Conseil France Rénov' ;
- CAF
- ARS ;
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention, comme Action Logement ;
- L'opérateur de l'OPAH communautaire ;
- Partenaires autres en lien avec le dispositif d'OPAH.

Le **comité technique** sera chargé de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 6 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 des Portes de Sologne ;
- Anah (DDT 45) ;
- Département du Loiret ;
- L'ADIL – Espace Conseil France Rénov' ;
- L'opérateur de l'OPAH communautaire ;
- Partenaires de l'OPAH;
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention.

Des commissions de suivi spécifiques pourront être mises en place si nécessaire, notamment :

- Sur les questions de renouvellement urbain (insalubrité, relogement, accompagnement social...) en intégrant en tant que de besoin le CCAS, l'ARS, France Service... ;
- Sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades, en intégrant également en tant que de besoin l'UDAP, les instructeurs du droit des sols, les Fédérations du Bâtiment, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat... ;
- Sur le sujet de l'identification et du repérage des petites copropriétés ;
- Sur le pilotage des actions foncières privées (cessions de foncier, constructions neuves sur parcelles déjà bâties...) en intégrant également en tant que de besoin les instructeurs du droit des sols.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

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 précédera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder la question de l'accompagnement de 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.

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 à l'échelle de la CCPS ;
- Au maintien dans des conditions viables des populations déjà présentes ;
- À la remise à niveau technique, thermique, et en matière d'agrément du parc de logements existants ;
- À la valorisation du patrimoine du cœur de ville dans ses composantes exceptionnelles comme dans ses composantes diffuses et vernaculaires.

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

Comme indiqué au chapitre premier de la présente convention, les différents volets d'action de l'OPAH de la Communauté de Communes des Portes de Sologne se structurent en 2 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

7.2.1.1. La communication et l'animation générale de l'opération (tel que défini au paragraphe 7.2.2.1 de la présente convention)

7.2.1.2. Le cœur du dispositif OPAH

L'OPAH focalise 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 des secteurs de la commune qui nécessitent une rénovation du bâti. Les scénarios de projets aidés par l'Anah proposent pour la plupart des abondements de la Communauté de Communes des Portes de Sologne et du Département du Loiret sous conditions d'éligibilité.

Les faits générateurs du paiement de la part variable seront fixés dans les documents contractuels liant la collectivité à l'opérateur tiers ; ils feront l'objet d'un accord préalable entre la collectivité et la délégation locale de l'Anah.

Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH, le futur prestataire devra avoir obtenu l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' et exercer l'ensemble des missions prévues, conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les 2 logiques d'intervention présentées ci-dessus et les catégories de compétence qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit :

7.2.2.1 Volet A / La communication et l'animation de l'opération OPAH

La proposition des stratégies, l'organisation des événements et la réalisation des supports seront proposées par l'opérateur à la Communauté de Communes des Portes de Sologne lors de temps de rencontre dédiés. La Communauté de Communes des Portes de Sologne assurera la coordination des contenus et proposera un cadre graphique permettant une lisibilité unifiée des différentes propositions d'accompagnement du dispositif.

7.2.2.2 Volet B / Missions de suivi-animation « Mon Accompagnateur Rénov' »

L'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat définit les prestations obligatoires et les prestations renforcées de la manière suivante :

- **Prestations obligatoires (synthèse) :**
 - a) Une phase d'information préalable comprenant une visite initiale ;
 - b) Un diagnostic de situation initiale du ménage réalisé sur site, le cas échéant en prenant en compte la première analyse réalisée par les guichets d'information, de conseil et d'accompagnement ;
 - c) La réalisation ou le recours à un audit énergétique conforme aux exigences de l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020, répondant aux conditions relatives aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation de travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique ;
 - d) Dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, du 1er janvier 2023 jusqu'à la date d'application mentionnée au IV de l'article 158 de la loi no 2021-1104 du 22 août 2021 susvisée, l'évaluation énergétique (...) remplace l'audit énergétique ;
 - e) Un examen de l'état du logement réalisé sur site (indignité, indécence, péril) ;
 - f) En cas de situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence, de non adaptation à une perte d'autonomie identifiée à la suite des diagnostics effectués, ou d'inadaptation des ressources et des conditions d'existence du ménage identifiée, l'accompagnateur agréé effectue un signalement ;

- g) Restitution de l'audit mentionné et fourniture de conseils au ménage pour retenir l'un des scénarios de travaux préconisé dans l'audit ;
- h) Information sur les différentes phases d'un chantier de rénovation jusqu'à la réception des travaux ;
- i) Une visite sur site en fin de prestation contenant des informations sur la conformité des factures et du projet de travaux par rapport au devis, les recours possibles en cas de persistance de défauts de qualité, une sensibilisation sur la bonne utilisation des équipements installés et du logement rénové ;
- j) Un rapport d'accompagnement remis et contresigné par le ménage.

- **Prestations renforcées (synthèse) :**

- a) Une ou plusieurs visites à domicile conjointes avec un ou plusieurs acteurs de l'accompagnement social, notamment les centres communaux et intercommunaux d'action sociale, services communaux d'hygiène et de santé, Agences régionales de santé ;
- b) L'élaboration d'un rapport d'évaluation de la dégradation ou d'insalubrité ;
- c) La réalisation d'un diagnostic multicritères complet ;
- d) Une démarche conjointe de recherche de solutions avec un travailleur social de droit commun ou une association, notamment la préparation et participation à une instance de coordination pour valider une orientation en cas de besoin d'adaptation au vieillissement ou au handicap ;
- e) En cas de besoin de relogement temporaire en raison d'une situation très importante d'insalubrité, d'indécence ou de dégradation :
 - L'orientation vers les différents partenaires institutionnels compétents dans les opérations de relogement (Direction départementale des territoires et de la mer, Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités, Caisse d'allocations familiales, collectivités territoriale).
 - La recherche d'un relogement temporaire adapté aux besoins du ménage en lien avec les différents partenaires institutionnels compétents dans les opérations de relogement (typologie, localisation...) et visite du logement avec le ménage ;
 - Des conseils au déménagement et à l'éventuel désencombrement du logement ;
 - Une aide dans les démarches nécessaires comprenant le transfert d'assurance habitation, de fournisseur d'énergie et la signature puis, à terme, la résiliation d'un contrat d'hébergement temporaire ou d'un bail d'habitation ;
- f) Une étude détaillée du budget ménage, comprenant le cas échéant des conseils au montage de dossiers de prêt si l'accompagnateur bénéficie également de la qualité d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement ;
- g) Un appui renforcé à l'élaboration d'un projet de travaux permettant le traitement des situations de dégradation, d'insalubrité, ou des besoins d'adaptation au vieillissement ou au handicap, comprenant une ou des visites complémentaires à domicile ;
- h) Un appui au montage et au dépôt des dossiers de demandes d'aides financières pour travaux lourds, pour la réhabilitation du logement ou l'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap constaté, jusqu'au versement du solde. L'appui comprend une étude des possibilités de recours au fonds de solidarité pour le logement (FSL) et vise un reste-à-charge minimal pour le ménage ;
- i) Une coordination avec les acteurs susceptibles d'intervenir auprès du ménage (associations, travailleur social de droit commun, maître d'œuvre...) ;
- j) Un appui à l'emménagement dans les locaux rénovés en cas de situation de relogement temporaire ;
- k) Un rappel des règles d'entretien du logement ;
- l) Un suivi de la bonne appropriation du logement et de ses équipements sur six mois après la fin de la prestation d'accompagnement, comportant une vérification du bon entretien, du paiement des charges et une analyse de la consommation énergétique. Ce suivi comprend une ou des visites complémentaires à domicile dont au moins une visite six mois après la fin de la

prestation d'accompagnement.

Information

Le 1^{er} accueil des porteurs de projets de la Communauté de Communes des Portes de Sologne sera réalisé par l'opérateur d'OPAH sous la forme de permanences téléphoniques (numéro de téléphone spécifique dédié à l'information et à l'accueil des porteurs de projets) et physiques (permanences en vis-à-vis pour recevoir, conseiller et accompagner les porteurs de projets), courriel et à l'occasion d'évènements et d'animations. Cet accueil inclut l'information de l'ensemble des particuliers et professionnels sur les aides et accompagnements disponibles, y compris :

- L'orientation des porteurs de projet vers les interlocuteurs appropriés hors périmètre ou non éligibles aux financements de l'OPAH, mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs de l'OPAH.
- L'accueil, l'information et le conseil aux porteurs de projets « Denormandie » mis en œuvre dans le périmètre du programme Petites Villes de Demain.

Des actions de sensibilisation des professionnels du secteur immobilier seront à développer. L'opérateur d'OPAH pourra proposer des actions et y prendre part. Le mémoire méthodologique indiquera les expériences et les propositions du candidat en la matière.

Des actions spécifiques concernant notamment les copropriétés seront développées dans les parties correspondantes au contenu de la mission, avec l'ensemble des acteurs de la lutte contre l'habitat indigne.

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

7.2.2.3 Volet C / Missions de suivi-animation « classiques » : appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés.

L'équipe de suivi-animation assurera les missions suivantes dans une démarche pro-active au contact des habitants et porteurs de projets :

- 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'arrêté d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- 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...).
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Réalisation des études de calibrage dans le cadre du volet de recyclage foncier puis, le cas échéant, pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure, assistance à la Communauté de Communes des Portes de Sologne et à ses partenaires pour :
 - La préparation et la conduite des procédures (ORI, état manifeste d'abandon avec DUP simplifiée...),
 - La définition des projets de restauration,

- La recherche de porteurs de projets après transfert de la maîtrise foncière,
- Le relogement provisoire ou définitif des occupants,
- Le montage des dossiers de financement.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

La mise en œuvre des programmes, « Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné » et « Ma Prime Rénov' Copropriété » au sein de l'OPAH sera dévolue à l'équipe de suivi-animation.

L'opérateur OPAH assurera la gestion des bases de données opérationnelles relatives aux dossiers. Il devra pouvoir à tout moment et pour tout dossier être en capacité de produire la réponse aux questions suivantes :

- Le contact dispose-t-il ou non d'un dossier ou d'une procédure en cours ?
- Quel est le statut de ce dossier et/ou de cette procédure ?
- Quelle est la dernière action effectuée par l'opérateur d'OPAH et sa date ?
- Quelle est la prochaine action à effectuer par l'opérateur d'OPAH et par le porteur de projet ?
- Quels sont les paramètres du projet ?

Un tableau informatique sera produit à cet effet chaque semaine par l'opérateur à destination de la CCPS permettant d'alimenter une vue d'ensemble des parcours accompagnés par le dispositif. La Communauté de Communes relaiera ensuite aux communes les données locales.

À cette fin, des temps d'échanges et de transmission d'informations entre l'opérateur d'OPAH et la Communauté de Communes des Portes de Sologne, organisés de façon collégiale, auront lieu de vive voix (conférence téléphonique, visioconférence, présentiel), sur un rythme régulier (au moins une fois par mois).

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Sous la responsabilité de la Communauté de Communes des Portes de Sologne, l'équipe de suivi-animation veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents de la Communauté de Communes des Portes de Sologne, des communes concernées, du Département du Loiret, de l'Anah, de l'Etat,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, CAF.),
- les instructeurs ADS / 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.

Plus globalement, au début de chaque année d'application de la présente convention, 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).

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Évaluation de la mission d'animation :

L'équipe de suivi-animation présentera 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 1er 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, voire certains dossiers relevant des travaux d'autonomie ;
- 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 CCPS, et aux membres du comité technique, préalablement à chacune des réunions.

Sur alerte de l'équipe de suivi-animation, la Communauté de Communes des Portes de Sologne informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 80 % 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.

Un bilan 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 Communauté de Communes des Portes de Sologne.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera *a 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, familiaux...), 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 technique, administratif et financier, 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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, ainsi que le numéro/courriel de l'opérateur chargé de l'animation devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et en ligne dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

Le cas échéant, 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 chargé 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 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 et avec le Département, délégataire des aides à la pierre, qui fourniront toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et valideront les informations portées sur l'Anah.

La CCPS 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.

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou

filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

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

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

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

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'Anah. 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, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 10 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 années à compter de la date de son entrée en vigueur. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du 1^{er} août 2024.

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 3 exemplaires à La Ferté-Saint-Aubin, le .../.../.....

Pour le maître d'ouvrage

Le Président de la Communauté de Communes
des Portes de Sologne

Jean-Paul ROCHE

Pour l'Anah et pour le Département du Loiret

Le Président du Conseil départemental
du Loiret

Marc GAUDET

Annexe : Synthèse des objectifs et financements prévisionnels de l'OPAH communautaire

Propriétaires occupants					
Nature des travaux		Objectifs quantitatifs	Anah	Département du Loiret	CC des Portes de Sologne
Travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés		6	273 600,00 €	51 000,00 €	27 000,00 €
Travaux d'amélioration	Travaux d'adaptation ou d'accessibilité	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Travaux d'amélioration énergétique	60	1 602 180,00 €	45 000,00 €	157 500,00 €
TOTAL		66	1 875 780,00 €	96 000,00 €	184 500,00 €

Propriétaires bailleurs					
Nature des travaux		Objectifs quantitatifs	Anah	Département du Loiret	CC des Portes de Sologne
Travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés		3	62 613,00 €	21 000,00 €	24 000,00 €
Travaux d'amélioration	Travaux d'adaptation ou d'accessibilité	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Travaux d'amélioration énergétique	3	62 613,00 €	21 000,00 €	0,00 €
TOTAL		6	125 226,00 €	42 000,00 €	24 000,00 €

Total des financements à réserver au titre des travaux			
Partenaire	Anah	Département du Loiret	CC des Portes de Sologne
	2 001 006,00 €	138 000, 00€	208 500,00 €

Financement du suivi-animation		Montants HT	
ANAH	Part fixe	38 220,00 €	169 020,00 €
	Part variable	130 800,00 €	
CC des Portes de Sologne		70 980,00 €	
TOTAL		240 000,00 €	