



## **OPAH-RR « Pays de Mauriac »**

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT  
ET DE REVITALISATION RURALE DE LA COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DU PAYS DE MAURIAC

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

## Table des matières

Préambule.....	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre.....	7
1.3. Champs d'intervention.....	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	8
Article 2 – Enjeux.....	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	9
Article 3 – Volets d'action.....	9
3.1. Volet urbain.....	9
3.2. Volet immobilier.....	9
3.3. Volet énergie, précarité énergétique et mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	11
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	12
3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	14
3.6. Volet social.....	15
3.7. Volet patrimonial et environnemental.....	16
3.8. Volet économique et développement territorial.....	16
4.1 Les objectifs globaux.....	17
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	18
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	18
5.1. Financements de l'Anah.....	18
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	18
Article 6 – Engagements complémentaires.....	20
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	21
Article 7 – Conduite de l'opération.....	21
7.1. Pilotage de l'opération.....	21
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	21
7.1.2. Instances de pilotage.....	21
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	22
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	22
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	22
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	23
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	23
7.3.1. Assistance générale à la Collectivité.....	23
7.3.2. Indicateurs de suivi des objectifs.....	23
7.3.3. Bilans et évaluation finale.....	24
Chapitre VI – Communication.....	26
Article 8 – Communication.....	26
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	28
Article 9 - Durée de la convention.....	28
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	28
Article 11 – Transmission de la convention.....	28
Annexe 1. Périmètre de l'opération.....	29
Annexe 2. Récapitulatif des aides et thématiques retenues par la collectivité.....	29

La présente convention est établie :

Entre

**La Communauté de Communes du « Pays de Mauriac »**, Place Gambetta 15 200 MAURIAC, Maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Jean-Pierre SOULIER, en sa qualité de Président, autorisé à signer la présente convention par délibération n° 2020/02/21-13 du conseil communautaire en date du 21 février 2020,

D'une part,

**Et**

**L'État**, représenté par Monsieur Serge CASTEL, Préfet du département du Cantal,

**Et**

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sise 22, Rue 139<sup>ème</sup> Régiment Infanterie, 15000 Aurillac représentée par Monsieur Serge CASTEL, Préfet du département du Cantal, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, dénommée ci-après « Anah »,

D'autres part,

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 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 procès-verbal de la séance du conseil d'administration de l'Anah en date du 4 décembre 2019 approuvant les nouvelles modalités d'attribution des aides pour 2020,

**Vu** la délibération n°2016/11/21-7 du Conseil Communautaire du Pays de Mauriac en date 21 novembre 2016, relative à la notion d'intérêt communautaire, et qui définit comme compétence optionnelle au titre de la politique du logement social « les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Programme d'Intérêt Général, Programme Habiter Mieux...et toute autre opération conventionnelle similaire d'amélioration de l'habitat »,

**Vu** la délibération n° 2020/02/21-13 du Conseil Communautaire du Pays de Mauriac, maître d'ouvrage de l'opération, en date 21 février 2020, 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 10/02/2020,

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

Vu la mise à la disposition du projet de convention de l'OPAH-RR en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation **du** **au** ,

**Il a été exposé ce qui suit :**

## Préambule

Une étude pré-opérationnelle d'OPAH menée sur 4 communautés de communes (Sumène-Artense, Pays de Salers, Pays de Gentiane, Pays de Mauriac) a été lancée en 2019, permettant de vérifier l'existence d'importants besoins en matière de réhabilitation du parc de logements sur le territoire.

La phase de diagnostic a permis de dresser un état des lieux du parc de logements dans ses différentes composantes : caractéristiques générales du parc, spécificités du parc social et du parc privé, analyse du marché immobilier, dynamique de la construction neuve. Ces éléments de cadrage constituent une étape fondamentale pour comprendre le territoire, connaître les problématiques qui touchent la population et la sphère habitat, et appréhender les besoins et enjeux en amélioration de l'habitat. L'objectif étant d'identifier le potentiel de réhabilitation sur lequel la collectivité peut accompagner l'initiative privée.

Tous les éléments de diagnostic sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Mauriac sont recensés dans le rapport réalisé dans le cadre de cette étude pré-opérationnelle et dont les enjeux essentiels ont été déclinés ci-après :

- **Un territoire en évolution**

La Communauté de Communes du Pays de Mauriac est composée de 11 communes qui représentent près de 6 790 habitants dont Mauriac qui compte 3 760 habitants. Ce territoire au cadre de vie agréable bénéficie d'une belle attractivité estivale ainsi qu'une attractivité économique avec la commune de Mauriac, sous-préfecture du Cantal et pôle de services du bassin de vie.

Le Pays de Mauriac présente un rythme de croissance démographique négatif -0.5%/an entre 2010 et 2015 lié à un solde naturel négatif -0.8%/an et un solde migratoire positif +0.3%/an mais restant faible.

Les classes d'âge sont relativement déséquilibrées avec une surreprésentation des plus de 60 ans (37%) et de personnes seules ou couples sans enfant (73%).

Les jeunes ménages sont sous représentés sur le territoire, seulement 27 % d'entre eux ont entre 15 et 44 ans, les personnes en couple avec enfants ne représentent que 21 % de la population. Un territoire qui se caractérise par un déficit d'attractivité auprès des jeunes ménages avec à contrario une attractivité auprès des actifs en fin de carrière et des retraités.

- **Un potentiel important de propriétaires éligibles aux aides liées à l'amélioration de leur logement**

Au sein du territoire d'étude, une majorité de la population dispose de revenus mensuels inférieurs aux moyennes départementale et régionale. 52 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah, 17% en catégorie modestes et 35% en catégorie très modestes.

Pour ce qui est des locataires privés, 81% sont éligibles au parc social, compte tenu des ressources.

## ▪ Un parc de logements insuffisamment diversifié

Le parc de logement sur l'ensemble du territoire est peu diversifié, il est essentiellement composé de résidences principales (68% de la totalité des logements), de logements individuels (93% de maisons), de grande typologie (50% de logements de type T5+) et d'une majorité de propriétaires occupants (78%). Les résidences secondaires représentent 18% du parc de logements.

Le diagnostic a mis en exergue, un phénomène de sous-occupation du parc chez les ménages composés de 1 à 2 personnes, et dont la part est importante sur le Pays de Mauriac avec un taux de 67%. Ces situations pourraient s'accroître au vu des dynamiques démographiques de l'intercommunalité qui tendent vers un vieillissement de la population.

Le taux de ménages locataires sur l'ensemble de la Communauté de Communes s'élève à 31%. Le Pays de Mauriac présente le taux le plus élevé de logements sociaux (8.7%, soit 279 logements) par comparaison au Pays de Gentiane, Pays de Salers et Sumène-Artense. 31% des logements correspondent à des logements individuels et 68% à des logements collectifs.

Un parc ancien, avec 17 % de logements sociaux construits avant les années 1975 et 74% du parc date de la période 1975-1999. Ce parc est composé en majorité de grands logements, 44% d'entre eux correspondent à des logements de plus de 4 pièces.

La part des 60 ans et plus (37%) parmi les locataires est importante sur le territoire d'étude par comparaison à l'échelle départementale et démontre des enjeux d'adaptation du logement au sein de ce parc locatif.

Il est à noter que ce territoire présente des situations de précarité, 20% des occupants de résidences principales vivent sous le seuil de pauvreté contre 30% dans le parc locatif privé. Le Pays de Mauriac accueille une population de propriétaires occupants qui peut rencontrer des difficultés à assurer le paiement de leurs charges et dont leurs revenus ne leur permettent pas d'investir dans leur logement.

## ▪ Un potentiel de logements à réhabiliter ou à remettre sur le marché important

Les différents indicateurs de la vacance (INSEE, FILOCOM, Fichiers fonciers) ne donnent pas exactement le même volume de logements vacants, néanmoins cela indique un taux de vacance compris entre 13.4 et 15% avec 19% de logements vacants depuis 2 à 5 ans et 47% de logements vacants depuis plus de 5 ans. A noter que 49% des logements vacants correspondent à des appartements.

Il existe des disparités entre les communes, néanmoins toutes les communes sont concernées par cette problématique à différentes échelles et il convient de la maîtriser afin d'enrayer une paupérisation du bâti.

Concernant la dégradation du parc, 10% du parc privé (soit 328 logements) apparaît comme potentiellement indigne. Un taux similaire à la moyenne départementale qui est de 10.4%.

**En conclusion, l'étude pré-opérationnelle a ainsi permis de mettre en évidence les enjeux suivants :**

- Participer à la production d'un parc « durable » et économe en énergie,
- Lutter contre la dégradation du parc ancien et traiter les situations d'indignité,
- Renforcer l'offre locative dans le parc privé dans les pôles structurants,
- Promouvoir le développement d'une offre locative conventionnée,
- Développer une offre locative de qualité et diversifier l'offre en termes de typologie des logements de manière à répondre aux besoins des ménages,
- Accompagner les primo-accédants dans la réhabilitation des biens anciens et ainsi favoriser la remise sur le marché de logements vacants de longue date,
- Maîtriser le développement de l'offre neuve pour éviter des phénomènes de concurrence entre le parc ancien et le parc neuf et ainsi limiter la hausse de la vacance,
- Apporter des réponses aux nouveaux besoins liés aux mutations démographiques, principalement au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie et concourir à leur maintien à domicile,

**L'ensemble des éléments mis en évidence par le diagnostic justifie la nécessité de lancer une action incitative d'amélioration du parc de logements et d'accompagnement des ménages, en cohérence avec les politiques intercommunales de l'habitat et d'aménagement urbain des communes.**

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

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

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

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes du « Pays de Mauriac », maître d'ouvrage de l'opération, l'État et l'Anah, ont décidé d'associer leurs moyens et leurs efforts pour réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale, ci-après dénommée : OPAH-RR du « Pays de Mauriac ».

#### 1.2. Périmètre

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

L'OPAH-RR couvre l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes soit les **11 communes** qui la composent à savoir : Mauriac ; Le Vigean ; Chalvignac ; Jaleyrac ; Drugeac ; Moussages ; Sourniac ; Arches ; Méallet ; Auzers ; Salins.



### 1.3. Champs d'intervention

L'OPAH-RR cible en priorité l'amélioration thermique de logements de propriétaires occupants modestes et très modestes, pour des travaux éligibles aux aides de l'Anah, en accompagnement de la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux ».

Pour autant, eu égard à la spécificité de ce territoire rural, les conditions de vie pourront également être traitées simultanément, en faveur de l'adaptation du logement à l'âge ou au handicap de l'occupant, de la lutte contre l'habitat indigne, dégradé ou très dégradé.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération

### Article 2 – Enjeux

L'OPAH-RR, au regard des caractéristiques mises en évidence sur le territoire lors de l'étude pré-opérationnelle, visera à intervenir de façon durable sur l'habitat par :

- **La lutte contre la précarité énergétique sur l'ensemble du territoire.** Promouvoir un parc durable à l'échelle du territoire, améliorer le confort thermique des logements et baisser les factures énergétiques des populations sont autant de priorités sur lesquelles nous devons accompagner les propriétaires occupants ;
- **La lutte contre les logements indignes ou dégradés sur l'ensemble du territoire.** Coordonner les actions et intensifier les moyens de lutte afin de s'inscrire de manière pérenne et collective dans une politique volontariste de traitement de l'habitat indigne et ainsi participer pleinement à la mise en œuvre du droit au logement à l'échelle de la Communauté de Communes ;
- **L'adaptation des logements au vieillissement et au handicap sur l'ensemble du territoire.** Lors de l'étude pré-opérationnelle, il a été constaté un vieillissement de la population vivant dans le parc immobilier ancien avec des éléments de confort inadaptés (baignoire, logement à étages). Des travaux d'adaptation sont donc nécessaires afin de favoriser le maintien à domicile et de promouvoir la mixité intergénérationnelle.
- **Développer une offre locative de logements locatifs de qualité et conventionnés en centre ancien.** Favoriser la remise sur le marché des logements vacants dans les centres-bourgs et développer une offre locative de qualité.

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

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1. Volet urbain

##### L'aménagement des espaces publics :

La plupart des communes sur le territoire continuent leur programmation en matière d'aménagement de leurs centres-bourgs. Dans leur ensemble, elles portent leurs projets d'aménagement pour s'inscrire dans une démarche de maintien de leur population et de développement des activités, tout en préservant la qualité de vie, et la valorisation des espaces publics. Les périmètres à traiter sont différents selon les problématiques identifiées, mais en règle générale, on observe une image dévalorisante des entrées de ville et artères principales notamment dans les communes traversées par un axe structurant.

##### Les opérations façades :

Afin d'encourager la rénovation du centre-bourg de Mauriac pour le rendre attractif et maintenir une harmonie visuelle, la commune souhaite aider financièrement les propriétaires dans la rénovation de leurs façades.

Il s'agira d'une aide communale pour les façades situées en centre-bourg de Mauriac (voir périmètre en mairie) et visibles de l'espace public.

##### Les objectifs qualitatifs souhaités sont les suivants :

- Maintenir une harmonie visuelle dans le centre-bourg
- Revaloriser le bâti dégradé et promouvoir un cadre de vie agréable et attractif en centre-bourg
- Participer à la qualification du cadre de vie, parallèlement en cohérence avec les travaux de valorisation de l'espace public

##### Les objectifs quantitatifs par an sont les suivants :

Action complémentaire	Nombre de logements	Plafonds de travaux subventionnables	Taux commune	Montant/dossier Commune	Montant total Commune
Opérations façades	15	-	-	2 000 €	30 000 €

#### 3.2. Volet immobilier

Le devenir du bâti ancien est une problématique importante et récurrente dans les centres anciens. La vacance dans ce parc traduit la présence d'un parc immobilier que l'on peut qualifier « d'obsolète » au regard des aspirations des ménages. Promouvoir et accompagner la création d'une offre de logements conventionnés apparaît comme un enjeu majeur dans nos territoires ruraux touchés par la vacance.

Ce bâti ancien, laissé à l'abandon, demande souvent des travaux de rénovation lourds et coûteux à réaliser. Or, ces

logements situés au cœur des centres-bourgs, à proximité des commerces et services sont adaptés à l'accueil de population nouvelle dans les centres anciens (personnes vieillissantes ou à mobilité réduite, jeunes actifs ainsi que les familles).

De plus, la remise sur le marché de logements conventionnés permet aux ménages d'accéder à un logement décent, adapté à leurs moyens, à proximité des services et qui répondent aux besoins nouveaux des populations (espaces de vies adaptés, tailles des logements, équipements...). Des actions et outils de communications devront être mobilisés tout au long du dispositif afin d'informer les propriétaires de logements vacants et porteurs de projets des aides financières pouvant être mobilisées pour la requalification de leur bâti et sur les dispositifs fiscaux mobilisables.

Ainsi, en complément du parc locatif social existant, l'OPAH-RR aura vocation à créer une nouvelle offre locative privée conventionnée, en mobilisant notamment le parc vacant ou celui des résidences secondaires non occupées. Ainsi nous nous attacherons à :

- Sensibiliser l'ensemble des propriétaires bailleurs possédant un logement inoccupé dans les centre-bourgs offrant une offre de commerces et de services,
- Accompagner ces propriétaires bailleurs dans leur projet de réhabilitation (visites, conseils aux travaux, montage des dossiers de financement).
- Proposer aux bailleurs l'intermédiation locative afin de développer au mieux une offre locative sociale.

Cette action permettra d'inciter certains propriétaires bailleurs à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement vacant situé en centre-bourg.

Si le propriétaire adhère au dispositif, il s'engage à plafonner son loyer et à conventionner son logement pour au moins 9 ans, en respectant un plafond de ressources des locataires. L'offre locative accessible pourra par ailleurs être développée, en complément sur le territoire, lorsque le logement ne nécessite pas de travaux, grâce au conventionnement social sans travaux avec l'Anah. Cette action a vocation à renforcer l'offre locative abordable et de qualité sur le territoire.

### **Une aide en faveur des primo-accédants**

Le nombre de logements vacants en centre-bourg est en augmentation dans de nombreuses communes de la Collectivité. Ce phénomène de vacance réduit l'attractivité des centres-bourgs et empêche le développement des commerces et des services qui s'y trouvent. La stratégie de reconquête pour l'accueil de nouvelle population dans les centres-bourgs insiste donc sur la nécessité d'actionner tous les leviers possibles pour la requalification du bâti vacant dans les centres anciens. C'est pourquoi, la Communauté de Communes souhaite par le biais d'une aide communale en faveur des primo-accédants, maintenir et accroître l'attractivité de son territoire.

L'objectif de cette action est de briser cette spirale en favorisant l'acquisition et la réhabilitation des logements vacants en centre-bourg. Par ce biais, les communes redonnent de la valeur à ces biens et contribuent à redonner vie aux cœurs des bourgs (objectifs du SCOT).

### **Les objectifs qualitatifs souhaités sont les suivants :**

- Favoriser la réalisation des parcours résidentiels
- Attirer de nouveaux propriétaires occupants en centre-bourg, à proximité des pôles d'activités
- Revaloriser le bâti inutilisé
- Promouvoir un cadre de vie agréable et attractif en centre bourg

- Redynamiser les centres-bourgs pour offrir les services de proximité nécessaires qui favorisent l'installation en centre ville

**Les objectifs quantitatifs par an sont les suivants :**

Actions complémentaires	Nombre de logements	Plafonds de travaux subventionnables	Taux	Montant/dossier Bloc communal	Montant total Bloc communal
Aides primo-accédants	4	30 000 €	30%	9 000 €	36 000 €

Dans les communes plus fortement touchées par la vacance, cette politique incitative pourra être appuyée par la mobilisation d'outils fiscaux de lutte contre la vacance.

### 3.3. Volet énergie, précarité énergétique et mise en œuvre du programme Habiter Mieux

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet « énergie et précarité énergétique » se traduit par la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » par un dispositif opérationnel. Dans ce cadre, une équipe d'animation compétente sera mise à disposition gratuitement des ménages pour les accompagner dans leur projet d'amélioration thermique du logement. Cette mise à disposition étant financée par la Communauté de Communes du Pays de Mauriac et l'Anah.

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux », l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RR aura pour mission de repérer les ménages (propriétaires ou locataires) connaissant un taux d'effort énergétique important. En effet, le périmètre de l'OPAH-RR compte un grand nombre de logements achevés avant 1975 et occupés par des personnes répondant aux conditions de ressources d'éligibilité aux aides de l'Anah.

L'enjeu principal sera de sensibiliser ces propriétaires afin de les inciter à réaliser des travaux leur permettant de maîtriser les charges liées aux logements en matière d'énergie et permettre aux ménages de revenir à un niveau de confort thermique minimal.

Pour ce faire, plusieurs actions seront mises en place :

- Développement d'outils de repérage de ces ménages, en s'appuyant notamment sur les acteurs sociaux (partenariat avec le Conseil Départemental dans le cadre des aides du FSL, groupes de travail avec les travailleurs sociaux, associations, le CAUE, prospection ciblée à partir du repérage réalisé dans l'étude pré-opérationnelle...),
- Informer et sensibiliser les partenaires, professionnels, propriétaires et ménages.
- Sensibilisation et accompagnement des propriétaires dans leur projet de réhabilitation (apport de conseils techniques pour identifier les travaux prioritaires les plus efficaces).
- Sensibilisation et animation des réseaux d'artisans locaux en partenariat avec la CAPEB ou la FFB autour de la problématique de la maîtrise des charges énergétiques (groupes de travail, informations, élaboration de supports d'information...) afin d'être en capacité de répondre à la demande et de former des artisans au conseil préalable.

Les évaluations énergétiques seront réalisées conformément aux préconisations du guide méthodologique « maîtrise de l'énergie et précarité énergétique en opération programmée » établi par l'Anah (évaluation des performances énergétiques avant travaux de chaque logement, recommandations de travaux hiérarchisés par niveau de priorité, présentation de l'étiquette énergétique avant travaux et de l'étiquette projetée après travaux, affichage de la consommation conventionnelle énergétique du logement appréciée avant et après travaux...).

Les logements de propriétaires occupants dans le cadre du programme Habiter Mieux devront obtenir un gain énergétique de 25% à 35 % après travaux. Ces évaluations énergétiques devront être effectuées pour chaque étude de faisabilité établie, afin de sensibiliser le propriétaire sur les caractéristiques thermiques de son logement d'une part, et d'alimenter les données d'observation du parc de logements, d'autre part.

Une fois le projet validé par le ménage, l'animateur de l'OPAH-RR montera les demandes de subventions et conseillera sur les possibilités de financements complémentaires (Procivis, éco-prêt, crédits d'impôts, etc.).

### 3.3.2 Objectifs

Cette action en faveur de la lutte contre la précarité énergétique concernera **95 logements** sur les 5 années de l'OPAH-RR.

Les objectifs quantitatifs fixés pour le volet « maîtrise de l'énergie » pour la durée de l'opération, se répartissent de la manière suivante :

Soutien PO	Catégories	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
		Objectifs	Objectifs	Objectifs	Objectifs	Objectifs	
Logements bénéficiant de travaux d'amélioration des performances énergétiques	PO très modestes	6	6	6	6	6	30
	PO modestes	12	12	12	12	12	60
<b>Total</b>		<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>90</b>

Soutien PB	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
	Objectifs	Objectifs	Objectifs	Objectifs	Objectifs	
Logements bénéficiant de travaux d'amélioration des performances énergétiques	1	1	1	1	1	5

#### Indicateurs de résultats et de suivi :

- ❖ Nombre de dossiers financés,
- ❖ Nombre de visites effectuées,
- ❖ Nombre de fiche de renseignements reçues,

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

### 3.4.1. Descriptif du dispositif

#### Pour les propriétaires occupants :

Il s'agit de traiter les logements en situation d'insalubrité ou de péril, très dégradés ou vétustes, soit par divers travaux de

remise aux normes ou de mise en sécurité soit, lorsque c'est nécessaire, par des travaux plus importants de réhabilitation. Un accompagnement renforcé sera nécessaire sur ce type de situations. Il s'agira notamment de :

- Mettre en place des outils pour repérer, au plus tôt, les propriétaires les plus en difficulté,
- Travail avec l'ARS, la CAF, la MSA, le CCAS, le CIAS, le Conseil Départemental, ADMR et les Caisses de retraite sur l'identification des allocataires en difficultés,
- Groupes de travail avec les acteurs de terrain (services aide à domicile, travailleurs sociaux, ...)
- Traitement des situations connues des communes,
- Autres actions ciblées de prospection,
- Trouver des solutions financières et opérationnelles adaptées (définition de travaux prioritaires, accompagnement social renforcé, recherches de solutions financières correspondant aux moyens du ménage). Le PDLHI (Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne) devra être mobilisé au besoin pour assurer la bonne coordination des acteurs dans les démarches et proposer toutes les interventions répondant au traitement complet des situations.
- Construire un partenariat financier large : Anah, Collectivités, Caisses de retraite, fondations, Caisse des dépôts et consignations...
- Le recours à des mesures permettant d'héberger ou reloger l'occupant manière temporaire ou pérenne

### **Pour les situations locatives :**

L'OPAH-RR devra permettre de mieux repérer et de traiter les logements locatifs occupés rencontrant des problématiques nécessitant des travaux lourds ou urgents pour la santé et la sécurité des occupants. Parallèlement au traitement de ces situations de fortes dégradations occupées, l'objectif prioritaire sera la mise en place d'une politique de vigilance dans le parc locatif privé afin de s'assurer de son maintien dans un bon état d'entretien et de confort. Il conviendra de régler les situations de non décence ou les infractions au règlement sanitaire départemental. Pour autant, des solutions adaptées devront être trouvées pour les situations les plus graves.

Ainsi, les actions suivantes seront mises en place :

- Favoriser un repérage précoce des désordres dans les logements locatifs (mise en place de registres de plaintes dans les communes, partenariat avec les acteurs sociaux de terrain),
- Accompagner les communes pour la mise en place des procédures relatives au Règlement Sanitaire Départemental dans une logique de privilégier la médiation avec le propriétaire bailleur,
- Mettre en place des actions de communication et de sensibilisation auprès des locataires, des propriétaires, notaires et des agences immobilières afin de faire connaître les droits et devoirs de chacun, mais également de communiquer sur la volonté publique de faire respecter les normes,
- Mettre en place des solutions personnalisées et adaptées pour les situations les plus graves en lien avec le PDLHI : mise en œuvre des pouvoirs de police en lien avec les communes ou l'ARS, suivi partenarial et régulier des situations, appui social pour prise en charge de l'hébergement ou relogement des locataires avec la mobilisation si nécessaire des logements conventionnés créés dans le cadre de l'OPAH-RR pour le relogement des locataires,

### **3.4.2 Objectifs**

Cette action en faveur de la « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » concernera **45 logements** sur les 5 années de l'OPAH-RR .

Les objectifs quantitatifs fixés pour le volet « habitat indigne et très dégradé » pour la durée de l'opération, se répartissent de la manière suivante :

Soutien PO	Catégories	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
		Objectifs	Objectifs	Objectifs	Objectifs	Objectifs	
Travaux logts indignes et très dégradés	Très modestes et modestes	3	3	3	3	3	15
Travaux SSH	Très modestes	2	2	2	2	2	10
<b>Total</b>		<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>25</b>

Soutien PB	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
	Objectifs	Objectifs	Objectifs	Objectifs	Objectifs	
Travaux logts indignes et très dégradés	3	3	3	3	3	15
Travaux SSH	1	1	1	1	1	5
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>20</b>

#### Indicateurs de résultats et de suivi :

- ❖ Etat des contacts « habitat indigne, habitat dégradé et indécence »,
- ❖ Fiche de suivi des logements ayant fait l'objet d'un repérage,
- ❖ Nombre de grilles évaluation insalubrité et état de dégradation réalisées,
- ❖ **Profil des occupants...**

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

#### 3.5.1 Descriptif du dispositif

La part des personnes âgées étant en augmentation sur le territoire et les personnes souhaitant rester le plus longtemps possible à leur domicile, il est nécessaire de mobiliser des aides spécifiques pour favoriser l'adaptation du logement.

En effet, 37% de la population à plus de 60 ans, ce qui démontre de fort enjeu d'adaptation des logements pour le maintien dans les lieux des propriétaires.

L'adaptation au handicap et le maintien à domicile des ménages est une démarche partagée par de nombreux acteurs locaux (Communes, Conseil Départemental, MDPH, Caisses de retraites, associations d'entraide locale...).

Ce volet prévoit :

- La mobilisation des partenaires médico-sociaux locaux (CCAS/CIAS, CLIC, ADMR, CARSAT, MSA...) visant notamment au repérage des ménages concernés par le programme.

L'animateur pourra s'appuyer sur un dispositif opérationnel : la mission d'information et de coordination gérontologique (CLIC). Ce dispositif territorial est piloté par le Conseil Départemental. Il constitue un guichet unique d'accueil, de proximité, d'information, de conseil et d'orientation destiné aux personnes âgées et à leur entourage. L'opérateur pourra s'appuyer sur le CLIC pour réaliser des actions de sensibilisation des partenaires ainsi que des actions de prévention.

- La visite des logements des personnes âgées ou handicapées éligibles à l'aide de l'Anah pour les travaux liés à l'autonomie (sur justificatif).
- D'informer sur les possibilités techniques d'adaptation du logement et de réaliser le diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier Anah.
- Du montage des dossiers de demandes de subvention auprès des différents organismes concernés.

Les actions d'accompagnement mises en place dans le cadre de l'OPAH-RR permettront au public ciblé de bénéficier d'un diagnostic de leur logement ainsi que d'un financement d'une partie des travaux de réhabilitation leur permettant de rester à domicile et de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Dans cette démarche, l'animateur travaillera avec l'ensemble des acteurs sociaux locaux pour réaliser un accompagnement social de qualité et trouver des solutions adaptées au souhait de résidence du propriétaire occupant.

### 3.5.2 Objectifs

Face au vieillissement et à la précarisation des populations sur le territoire, l'adaptation au vieillissement ou au handicap du bâti ancien peu adapté reste un enjeu majeur.

Cette action en faveur de l'autonomie de la personne concernera 39 logements sur les 5 années de l'OPAH-RR. Les objectifs quantitatifs fixés pour le volet « autonomie de la personne » pour la durée de l'opération, se répartissent de la manière suivante :

Soutien PO	Catégories	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
		Objectifs	Objectifs	Objectifs	Objectifs	Objectifs	
Travaux d'adaptation pour l'autonomie de la personne	Très modestes	9	9	9	9	9	45
	Modestes	4	4	4	4	4	20
<b>Total</b>		<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>65</b>

#### Indicateurs de résultats et de suivi :

- ❖ Etat des contacts en vue de l'adaptation du logement au maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap,
- ❖ Fiche de suivi des contacts,
- ❖ Nombre de logements aidés,
- ❖ Montant des travaux réalisés,
- ❖ Nombre de diagnostics autonomie réalisés,
- ❖ Type et montant des financements,

## 3.6 Volet social

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RR permettra d'aller au contact des ménages connaissant des dysfonctionnements dans leur logement. Si besoin, l'animateur orientera l'occupant vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun assurés par les travailleurs sociaux du territoire.

Ainsi, certains ménages contactés dans le cadre de l'OPAH-RR se verront proposer une orientation vers les services sociaux, qui leur permettront de bénéficier d'un accueil, d'un accompagnement et d'un accès aux droits, autour de la question du logement :

- Aide à l'accès au logement (FSL accès) : renseignements et accompagnement du propriétaire dans sa démarche,
- Aide individuelle dans le cadre du maintien dans le logement : FSL maintien (prévention expulsion...), FSL énergie (prise en charge partielle de factures d'énergie et d'eau),
- Actions d'informations ou actions socio-éducatives visant à prévenir les risques de dépenses énergétiques trop élevées,
- Accompagnement individuel : aide éducative budgétaire (CCIAS, Maison du Conseil Départemental),

Dans les situations les plus graves et urgentes, un ensemble de dispositifs pourront être mobilisés afin d'évacuer l'occupant de son logement, pour mise en sécurité et de lui proposer une solution d'hébergement temporaire dans un premier temps, puis des solutions de relogement définitives si besoin.

### **3.7. Volet patrimonial et environnemental**

#### **3.7.1 Descriptif du dispositif**

L'équipe d'animation devra s'assurer de la prise en compte des enjeux patrimoniaux locaux et de la qualité architecturale du bâti, qui contribuent à la pérennité de la réhabilitation. Pour cela, elle sera amenée à conseiller les propriétaires sur leurs projets et s'engage à travailler en relation avec les services de l'État ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (UDAP, CAUE...).

### **3.8. Volet économique et développement territorial**

#### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

A plusieurs égards, l'OPAH-RR participera à la revitalisation économique des communes du périmètre. En effet, l'ensemble des subventions accordées par les différents partenaires permettra de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des investissements dans leur logement. Ces nouveaux marchés représenteront d'importantes retombées pour l'artisanat local, avec des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi dans le bâtiment.

Par ailleurs, l'OPAH-RR permettra de remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants et dégradés. Le développement de cette offre locative permettra l'arrivée de nouvelles populations notamment dans les centres-bourgs et participera, toutes proportions gardées, à la redynamisation des commerces et services de proximité. Un cercle vertueux qui participera à l'attractivité du territoire.

Des actions de sensibilisation et de formation seront menées en direction des artisans et entreprises du bâtiment présentes sur le secteur afin de leur permettre de pouvoir réaliser les travaux prescrits (respect des contraintes réglementaires et techniques).

Les modalités d'information seront définies avec la chambre des métiers et les fédérations du bâtiment, notamment en ce qui concerne les travaux concernant la lutte contre la précarité énergétique, la prise en compte du développement durable et la réhabilitation des éléments patrimoniaux présents.

Des réunions d'information vont être organisées dans toutes les communes afin d'informer la population sur les aides et travaux subventionnés dans le cadre du programme d'amélioration de l'habitat. Les artisans pourront également découvrir à travers ces présentations les attentes techniques aux niveaux des réhabilitations ainsi que la volonté de la prise en compte des enjeux patrimoniaux.

## Article 4. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

### 4.1 Les objectifs globaux

Les objectifs globaux sont évalués à **205 logements** minimum sur les 5 ans, répartis comme suit :

- 180 logements financés en faveur des « propriétaires occupants »
- 25 logements financés en faveur des « propriétaires bailleurs »

	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>180</b>
• dont logements indignes ou très dégradés	3	3	3	3	3	15
• dont travaux SSH	2	2	2	2	2	10
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	18	18	18	18	18	90
• dont aide pour l'autonomie de la personne	13	13	13	13	13	65
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>25</b>
• dont logements indignes ou très dégradés	3	3	3	3	3	15
• dont logements SSH	1	1	1	1	1	5
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	1	1	1	1	5
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total des logements Habiter Mieux</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>135</b>
• dont PO	23	23	23	23	23	115
• dont PB	4	4	4	4	4	20
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	0	0	0	0	0

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

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 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 de la direction générale, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions départemental.

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.

##### 5.1.1 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **333 000 € par an**, selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
<b>AE prévisionnels :</b>	333 000 €	333 000 €	333 000 €	333 000 €	333 000 €	1 665 000 €
<i>-dont aides aux travaux</i>	288 000 €	288 000 €	288 000 €	288 000 €	288 000 €	1 440 000 €
<i>-dont aides à l'ingénierie(part fixe+part variable)</i>	45 000,00 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	225 000 €

#### 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

##### 5.2.1. Règles d'application

La Communauté de communes finance la mission de suivi-animation de l'OPAH-RR et elle désignera un prestataire chargé du suivi-animation de l'OPAH-RR, conformément au code de la commande publique. Elle prendra à sa charge la part de financement des frais d'animation, en complément de l'Anah et de l'État.

##### **Aides directes aux propriétaires réalisant des travaux :**

Les communes s'engagent à financer des aides aux propriétaires, conformément à l'annexe 2.

##### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des communes pour l'opération sont de **140 000 € par an**, selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
<b>AE prévisionnels :</b>	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	<b>700 000 €</b>
<b>* dont aides aux travaux</b>	113 000 €	113 000 €	113 000 €	113 000 €	113 000 €	<b>565 000 €</b>
<b>* dont aides à l'ingénierie</b>	27 000 €	27 000 €	27 000 €	27 000 €	27 000 €	<b>135 000 €</b>

\* Ces montants correspondent au reste à charge pour la collectivité, déduction faite des subventions allouées par l'Anah, incluant la totalité de la part variable.

### 5.3. Financements de Procivis Sud Massif Central

Le réseau Procivis composé de 52 Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), est unique en France par son identité et son positionnement. Opérateur historique de l'accession sociale à la propriété, il est aujourd'hui un acteur complet de l'Habitat, car présent de la promotion immobilière à l'administration de biens en passant par la gestion d'un parc de logement social. Il est ainsi à la confluence de l'économie sociale et solidaire, du mouvement HLM et de la promotion privée. Les SACICAP reposent sur un modèle unique : elles réinvestissent une partie de leurs bénéfices dans les missions sociales au profit des populations modestes.

#### 5.3.1 Règles d'application

Il est souvent constaté que les ménages très modestes, propriétaires occupants visés par la présente convention n'engagent pas de projet de réhabilitation de leur logement faute de trouver une solution au financement de l'avance des subventions et/ou au coût des travaux restant à charge après versement des subventions. Le but de PROCIVIS Sud Massif Central est de favoriser le financement d'opérations où l'Etat, l'Anah, les collectivités locales ou d'autres intervenants ne peuvent intervenir seuls, les financements complémentaires indispensables étant difficiles ou impossibles à obtenir, compte tenu du caractère très social des dossiers ou présentant des conditions très particulières ne répondant à aucun critère finançable par le circuit bancaire. La SACICAP propose aux populations concernées un financement adapté qui n'aurait pu aboutir dans un cadre classique avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources après mobilisation de son éventuelle faculté contributive. Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, établies à la suite d'une étude budgétaire globale.

La SACICAP Sud Massif Central, au regard des éléments transmis par le ou les opérateurs agréés, décide d'engager ou non le financement Missions Sociales, son montant, sa durée et ses modalités de remboursements.

Les aides de PROCIVIS Sud Massif Central viennent en accompagnement des politiques locales et nationales de l'habitat sur les thématiques suivantes :

- le soutien aux copropriétés fragiles et en difficulté ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'amélioration et l'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées ;
- l'adaptation du logement aux personnes handicapées ;
- la sortie d'insalubrité, la lutte contre l'habitat indigne et contre l'habitat dégradé ;
- l'amélioration et la mise aux normes de l'habitat dans le cadre des politiques nationale et/ou du logement ;
- la prévention des risques technologiques (PPRT).

Les bénéficiaires sont les ménages propriétaires ou copropriétaires occupants qui sont reconnus comme « ménages nécessitant une aide » par des organismes ou services sociaux, des collectivités locales et partenaires, du fait de leur

situation sociale. Pour être éligible au financement « Missions Sociales » de la SACICAP, les ménages devront être bénéficiaires d'une subvention Anah.

La SACICAP Sud Massif Central apporte les financements « Missions Sociales » nécessaires pour :

- l'octroi de prêts, sans intérêt, permettant de financer le coût des travaux restant à la charge du bénéficiaire ;
- et/ou l'avance des aides et/ou subventions dans l'attente de leur déblocage sans frais. En contrepartie, les organismes et le bénéficiaire devront s'engager à verser directement à la SACICAP le montant des subventions accordées.

La SACICAP Sud Massif Central s'engage à :

- accompagner les actions de l'opération programmée ;
- à étudier les dossiers proposés par le ou les opérateurs agréés dans le cadre de la présente convention ;
- à informer le ou les opérateurs agréé(s) des décisions et des caractéristiques des prêts « Missions Sociales » attribués.

## **Article 6 – Engagements complémentaires**

Sans objet

## 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

Le pilotage de l'opération sera réalisé par la Communauté de communes « Pays de Mauriac », maître d'ouvrage de l'opération. Celle-ci sera chargée de veiller au respect de la convention et de garantir une bonne coordination des partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution du suivi-animation de l'OPAH-RR.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

###### Le Comité de Pilotage

Présidé par la Communauté de communes, **le Comité de Pilotage est chargé du volet stratégique de l'opération**. Il devra apprécier l'avancement et le bilan de l'opération, apporter des solutions et des réorientations si nécessaires.

Il est composé d'élus, représentants de la Communauté de communes, de représentants des services publics, organismes sociaux et professionnels concernés par l'opération, à savoir :

- Le président de la Communauté de Communes du Pays de Mauriac ou son représentant, des élus et ses services
- Du délégué de l'Anah dans le département ou de son représentant,
- De l'équipe en charge de l'animation,
- Du représentant de Procivis,
- Et de tous autres partenaires que le Comité de pilotage estimera compétents dans ce domaine...etc.

Il se réunira en tant que de besoin, et au moins une fois par an. Des réunions seront organisées autant que nécessaire. Chaque réunion fera l'objet d'un compte-rendu élaboré par l'opérateur et transmis dans les 3 semaines à minima à la Communauté de Communes et à la délégation locale de l'Anah.

###### Le Comité Technique

Présidé par la Communauté de Communes, **le Comité Technique est chargé du volet opérationnel du programme**. Il suivra l'avancement de l'OPAH-RR pour chaque volet d'action, les actions de communications, les remontées de terrains, etc. Il devra également s'assurer que la mission d'animation est bien réalisée, en application des dispositions de la présente convention de programme.

Il se compose des techniciens de la Communauté de Communes, d'élus, de l'Anah, de l'ARS, de l'animateur du programme et de tout autre partenaire intéressé au déroulement de l'animation (représentants des services de l'Etat, Conseil Départemental, Conseil Régional, bailleurs sociaux, organismes financiers, associations et services d'aide à domicile, ...).

Il se réunira à une fréquence régulière (4 fois par an) afin de réaliser le suivi des actions. Chaque réunion fera l'objet d'un compte-rendu élaboré par l'opérateur et transmis dans les 3 semaines à minima à la Communauté de Communes et à la délégation locale de l'Anah.

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Communauté de Communes du Pays de Mauriac.

Le suivi-animation de la présente opération sera confié à un prestataire retenu, suite à une mise en concurrence conformément au code des marchés publics.

Afin de mener à bien le travail de suivi-animation de l'opération, des compétences multiples devront être mobilisées. En plus de compétences requises en matière de communication et de management de projet, l'équipe retenue devra regrouper des compétences dans les domaines suivants :

- Compétences architecturales et patrimoniales (en particulier dans les domaines de l'adaptation du logement, des économies d'énergie, du traitement de l'insalubrité, des copropriétés et de conseil sur la qualité des réhabilitations) ;
- Compétences dans le domaine social (de type Conseiller en Economie Sociale et Familiale)
- Compétences financières pour le montage des dossiers (élaboration des plans de financements avec les ménages concernés, conseil budgétaire) ;
- Compétences techniques dans le bâtiment ;
- Compétences juridiques (copropriétés, indivisions, biens sans maître, péril imminent ou ordinaire...) ;
- Compétences administratives pour le montage des dossiers, les démarches en lien avec la collectivité ;
- Compétences en gestion de projet, etc.
- Compétences SIG.

Une connaissance pointue et actualisée des aides de l'Anah, une maîtrise des financements mobilisables et de leur compatibilité avec les projets : Procivis, Action Logement, Caisses de retraite, CEE, fiscalité, etc.

De même, l'opérateur en charge du suivi-animation devra présenter les qualifications nécessaires (diplômes) ainsi que les formations qualifiantes reçues par son équipe en charge du suivi-animation afin d'assurer à la maîtrise d'ouvrage de ces compétences.

De même, il sera demandé à l'opérateur en charge de l'animation de mettre en œuvre un travail de proximité avec une présence sur le territoire et une disponibilité aux porteurs de projets.

### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Outre l'assistance à la maîtrise d'ouvrage dans l'ensemble des missions d'animation du partenariat institutionnel et opérationnel, l'équipe opérationnelle réalisera les missions suivantes :

- Prospections ciblées sur les thématiques suivantes :
  - Précarité énergétique et lutte contre l'habitat indigne ou dégradé chez les propriétaires occupants,
  - Repérage des logements locatifs indécents, non conformes au RSD, dégradés ou susceptibles d'être améliorés au plan thermique,
  - Lutte contre la vacance notamment dans les centres bourgs : prospection auprès de l'ensemble des propriétaires bailleurs, repérage des bâtis vacants pouvant faire l'objet d'un projet de rénovation,
- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des professionnels, accueil du public pour conseiller et informer sur le programme, coordination de l'ensemble des acteurs
- Un accompagnement individualisé et gratuit des propriétaires rentrant dans le dispositif de l'OPAH-RR, comprenant l'ensemble des diagnostics techniques nécessaires à l'élaboration du programme de travaux, en fonction de la situation juridique, sociale et financière des ménages :

- Accompagnement technique : visite technique, évaluation énergétique du logement, conseil sur la faisabilité des travaux, conseils sur les interventions de la maîtrise d'œuvre et des entreprises (à l'exclusion de toutes missions de maîtrise d'œuvre), élaboration de programmes de travaux, aide à la décision,
- Accompagnement financier : proposition d'un plan de financement adapté aux moyens de chaque propriétaire, prise en compte des dispositifs fiscaux ou des baisses de charges projetées dans le plan de financement,
- Accompagnement administratif : permanences, montage des dossiers de financement (pour agrément et paiement jusqu'au solde) adressés ensuite à l'ensemble des financeurs,
- Accompagnement social (aide à la décision, prévention et conseil pour l'utilisation du logement, la maîtrise des charges, hébergement temporaire, relogement, aide à la prise en charge...) adapté selon les situations familiales rencontrées.

- Appui juridique et technique pour les communes

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

La mise en place de partenariat actif avec l'ensemble des intervenants concernés par l'OPAH-RR figure comme l'une des clefs de réussite du programme et reposera sur une étroite collaboration avec des réseaux de partenaires, une coordination des acteurs et une organisation des concertations.

L'équipe de suivi-animation assurera la mobilisation et la coordination de l'ensemble des acteurs intervenant dans la mise en œuvre du programme entre autres, avec :

- Les services compétents de la Collectivité et de l'Anah
- Les services instructeurs (ANAH, Collectivités, Caisses de retraite, Procivis...)
- Les acteurs du secteur social (Conseil Départemental, CCAS, CLIC, MDPH, CAF, MSA...)
- Les services en charge des procédures coercitives (ARS...)
- Les acteurs immobiliers (notaires, agents immobilier, syndics...)
- Les acteurs du patrimoine et de l'architecture (ABF, CAUE, Fondation du patrimoine...)
- Le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques

## **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

### **7.3.1. Assistance générale à la Collectivité**

- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et le comité de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération ;
- Suivi régulier du dispositif et des indicateurs d'avancement, établissement des bilans annuels et finaux de l'OPAH-RR ;
- Réalisation et diffusion des bilans de l'opération ;
- Participation aux comités de pilotage et comités techniques ;

L'équipe de suivi-animation participe et coanime les instances de pilotage.

### **7.3.2. 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.

Afin d'avoir une vision pertinente de l'avancement de l'OPAH-RR, des tableaux de bords trimestriels, des rapports d'avancement semestriels et annuels seront réalisés. Ils permettront de suivre de façon partenariale l'ensemble des dossiers en cours et d'identifier l'avancement global de l'opération.

Les outils de suivi permettront de mesurer l'efficacité et l'impact de l'OPAH-RR sur le territoire afin d'opérer des réajustements si nécessaire (réorientation des priorités, relance de partenariats, adaptation de la communication).

### **Tableaux de bords**

Ces tableaux de bords, alimentés quotidiennement, doivent permettre à la maîtrise d'ouvrage et aux co-financeurs de suivre en temps réel l'avancement de l'OPAH-RR en termes d'objectifs et de consommation des crédits.

Ils seront mis en forme et tenus à jour par l'opérateur qui les communiquera sur demande et avant chaque réunion du comité technique à la maîtrise d'ouvrage et la délégation locale de l'Anah. Les tableaux de bord contiendront à minima les données suivantes :

#### Repérage

- Nombre de signalements et contacts,
- Source et date des contacts,
- État des contacts avec les propriétaires et suites données,
- Relances,
- Motifs d'abandons.

#### Accompagnement

- Nombre de logements visités et thématiques concernées,
- Partenariats mobilisés : nombre de contacts pris et partenariats mis en place,
- Nombre d'actions de médiation.

#### Traitement

- Nombre de logements traités,
- Type de travaux entrepris,
- Coûts des travaux,
- Taux réel de subvention,
- Nombre de sorties de loyers maîtrisés,
- Nombre de relogements,
- Nombre de logements visités non traités (taux de perte),
- Problèmes et blocages.

#### Suivi financier

- Bilan des coûts et des financements accordés par chaque partenaire,
- État d'avancement de la consommation de l'enveloppe,
- Bilan des objectifs de réalisation.

### **7.3.3. Bilans et évaluation finale**

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

## **Bilan annuel**

Afin d'avoir une vision pertinente de l'avancement de l'OPAH-RR, l'animateur en charge de l'opération réalisera des bilans annuels qui permettront de produire **une analyse quantitative et qualitative de l'opération**.

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel. Ils seront élaborés à partir des tableaux de bords et d'analyses complémentaires fournis par l'animateur :

### Analyse du traitement des logements

- Profil des propriétaires (âge, ressources, domiciliation...)
- Statut d'occupation et catégorie sociale des locataires avant et après travaux
- Analyse du coût des travaux : montant moyen au m<sup>2</sup> et type de travaux réalisés
- Caractéristiques générales des travaux d'amélioration (problèmes techniques, déroulement des chantiers, maîtrise des coûts, innovations...)
- Impact de l'opération sur les niveaux de loyers
- Impact de l'opération sur la maîtrise des charges
- Analyse des types d'entreprises de travaux intervenues et leur localisation
- Bilan des opérations de relogement et de maintien dans les lieux
- Difficultés rencontrées et solutions mises en place
- Une analyse des freins à la réhabilitation

### Avancement général de l'OPAH-RR

- Consommation de crédits par rapport aux prévisions
- Bilan des réalisations au vu des objectifs
- Localisation géographique des différentes interventions
- Taux de conventionnement
- Effets sur la vacance et l'insalubrité (taux vacance, taux insalubrité)
- Impact de l'opération sur l'économie locale
- Impact visuel
- Points forts et points faibles de l'OPAH-RR
- Perspectives, enjeux et actions à entreprendre

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

## **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.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs,

- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des 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,
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues,
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

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

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

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 validera les informations portées sur l'Anah.

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

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

### **Communication ciblée**

Le prestataire devra co-construire avec le maître d'ouvrage des actions de communication ciblées.

Une communication qui aura plusieurs objectifs et cibles :

- Une communication auprès du grand public pour lui expliquer les aides, les objectifs de l'opération, les cibles et le fonctionnement de l'opération, puis pour lui faire connaître ses avancées et ses résultats,
- Une information et une sensibilisation des acteurs opérationnels en fonction de leur participation attendue dans le dispositif (professionnels de la construction, acteurs sociaux, acteurs immobiliers...),
- Une information de proximité auprès des communes pour qu'elles puissent suivre la mise en œuvre du dispositif sur leur territoire,

En fonction de ces cibles et objectifs, le prestataire réalisera en étroite collaboration avec le maître d'ouvrage, une communication différenciée qui mobilisera les outils et supports suivants :

- Auprès du grand public : plaquettes d'information, page dédiée sur le site internet, réunions publiques, ...
- Auprès des acteurs opérationnels : plaquettes d'information, autres supports dédiés, réunions d'information, formations, groupes de travail, ...
- Auprès des communes : réunions d'information, partage des bilans et suivi des opérations...

## **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 5 années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### **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, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 2 exemplaires à

Pour la Communauté de Communes du Pays de Mauriac  
Le Président,

Le Préfet,  
Délégué de l'Anah dans le département,

Jean-Pierre SOULIER

Serge CASTEL

**Annexe 1. Périmètre de l'opération**

**Annexe 2. Récapitulatif des aides et thématiques retenues par la collectivité**

## ANNEXE 1 - Périmètre de l'opération



## ANNEXE 2 - Récapitulatif des aides et thématiques retenues par la collectivité

- 36 logements par an occupés par des propriétaires

Thématiques	Catégories	Objectif/an collectivité à l'échelle du territoire	Taux	Montant financé par dossier/an	Montant total des dossiers engagés par an
Logements bénéficiant de travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé (vacant)	modestes	0	-	-	-
	très modestes	2	10,00 %	5 000 €	10 000 €
Logements bénéficiant de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne (occupé)	modestes et très modestes	1	10,00 %	5 000 €	5 000 €
Logements bénéficiant de travaux lourds pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (occupé)	modestes	0	-	-	-
	très modestes	2	10,00 %	2 000 €	4 000 €
Logements bénéficiant de travaux d'amélioration des performances énergétiques	modestes	6	-	-	-
	très modestes	12	10,00 %	1 000 €	12 000 €
Logements bénéficiant de travaux d'adaptation du logement	modestes	4	-	-	-
	très modestes	9	10,00 %	2 000 €	18 000 €
<b>Total des logements aidés par les communes</b>		<b>36</b>			<b>49 000 €</b>

- 4 logements locatifs par an conventionnés propriétaires bailleurs

Thématiques	Objectifs/an à l'échelle du territoire	TAUX	Montant financé par dossier/an	Montant total des dossiers engagés par an
Logements bénéficiant de travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé (vacant) -	4	20%	16 000 €	64 000 €
Logements bénéficiant de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne (occupé) -	-			
Logements bénéficiant de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (occupé) -	-			
Logement moyennement dégradé - (vacant) -	-			
Procédure RSD ou contrôle décence	1			
Logements bénéficiant de travaux d'amélioration des performances énergétiques	-			
Logements bénéficiant de travaux d'adaptation du logement	-			
<b>Total des logements aidés par les communes</b>	<b>4</b>			<b>64 000 €</b>