

ETAT

ANAH

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALS
DE GARTEMPE ET CREUSE**

DEPARTEMENT DE LA VIENNE

OPERATION PROGRAMMEE

D'AMELIORATION DE L'HABITAT

DE REVITALISATION RURALE

OPAH-RR n° 86 - 45



CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE REVITALISATION RURALE

Entre d'une part,

- La Communauté de Communes des Vals de Gartempe et Creuse représentée par son Président, Monsieur Bernard DOURY, habilité par délibération en date du 29 septembre 2009,
- l'Etat, représenté par Monsieur le Préfet du département de la Vienne,
- l'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, 8, Avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par sa Directrice Générale, Madame Sabine BAIETO- BESSON agissant dans le cadre des articles R 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Et d'autre part :

- le Département de la Vienne, représenté par le Président du Conseil Général, Monsieur Claude BERTAUD,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.301-1 et suivants, L. 321-1 et suivants, R.321-1 et suivants.

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

Vu le décret n° 2001-351 du 20 avril 2001 relatif à l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

Vu la circulaire MELT/DGUHC 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 Novembre 2002 relative aux opérations programmées de l'habitat et aux programmes d'intérêt général.

Vu les délibérations des instances délibérantes de la Communauté de Communes des Vals de Gartempe et Creuse en date du 10 juin 2009 et 29 septembre 2009.

Vu la délibération du Conseil Général en date du 18 décembre 2009 relative au budget primitif 2010 autorisant la signature de la présente convention

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du 17 décembre 2009.

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

La décision prise par les élus locaux de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RR) à l'échelle de la Communauté de Communes s'inscrit dans le cadre d'une politique volontariste de développement local, soutenue par plusieurs programmes contractuels :

- Contrat Régional de Développement Durable avec la Région Poitou-Charentes pour la période 2007-2013,
- une opération rurale collective (ORC) s'est terminée au 31/12/2007. Un dispositif de substitution est en cours d'élaboration avec la Région Poitou Charentes (CordéeTPE)
- l'ensemble du territoire est classé en Zone de Revitalisation Rurale

La Communauté de Communes des Vals de Gartempe et Creuse a adopté en 2003 une Charte de Développement Durable dont les axes de développement principaux sont :

- un Pays dynamique créateur de valeur ajoutée et d'emploi,
- un Pays accueillant où il est facile de s'installer et agréable de vivre,
- un Pays uni dont l'image rayonne.

Le territoire va bénéficier d'une plate-forme d'initiative locale (dans le cadre de Vienne Initiatives), bénéficie d'une Bourse Régionale Désir d'Entreprendre. Un dispositif d'aides pour la poursuite de l'ORC est envisagé. Par ailleurs, la Communauté de Communes des Vals de Gartempe et Creuse a été associée à l'élaboration et est signataire du Schéma Régional de Développement Economique avec la Région Poitou-Charentes ; elle est à ce titre reconnue « guichet unique » des aides économiques régionales.

De nombreuses actions pour la préservation et la mise en valeur des patrimoines naturel et culturel sont par ailleurs conduites sur le territoire. La qualité du patrimoine bâti et paysager est reconnue et fait l'objet dans la Charte de Développement Durable d'actions de valorisation.

La mise en place d'une Opération Programmée de Revitalisation Rurale s'inscrit dans cette politique globale de développement.

A la limite de la région Poitou-Charentes et Centre et limitrophe de 2 départements, (l'Indre et l'Indre et Loire), la Communauté de Communes est directement touchée par l'aire urbaine de Châtelleraut sur sa partie ouest.

Bien que proche de la 2^{ème} communauté d'agglomération de la Vienne, l'ensemble des communes sont situées en zones de revitalisation rurale et avec des communes

de petite taille (moins de 500 habitants), une propension de maires définit leur territoire comme rural, y compris celles profitant du desserrement de l'agglomération châtelleraudaise.

L'architecture homogène des villages apporte à la communauté de communes une valeur touristique et patrimoniale.

De plus, la diversité des sites remarquables (Angles sur l'Anglin, la cité médiévale de la Roche Posay...) en font un territoire attractif démographiquement par des apports extérieurs de population locale et anglophone mais aussi touristique.

Après une baisse de la population enregistrée lors des RGP ¹ de 1982, 1990, 1999, la population augmente depuis, avec une hausse de l'ordre de 4 %.

Elle atteint 7 630 habitants aujourd'hui.

Due essentiellement à ces apports extérieurs, cette hausse de la population ne profite toutefois pas à l'ensemble des communes. Celles proches de l'aire urbaine de Châtelleraut se développent, au détriment des autres communes qui voient leur population stagner, voire diminuer et laissant craindre une progression de la déprise rurale.

La part de demandeurs d'emplois est plus faible sur la communauté de communes que sur le département (6,3 % en 2007 contre 7,5 %).

Et plusieurs facteurs peuvent expliquer cette tendance :

- deux bassins d'emploi, celui de Châtelleraut qui profite aux communes de l'ouest du territoire ; celui de Montmorillon qui profite aux communes du Sud,
- le bassin d'emploi de Poitiers qui joue aussi un rôle même s'il est plus éloigné,
- l'activité agricole source d'emplois,
- mais surtout la part importante des retraités sur le territoire qui fait baisser le nombre d'actifs présents sur les communes.

Des réserves pour les actifs sont toutefois à émettre. Si les activités industrielles de l'agglomération châtelleraudaise offrent des débouchés directs pour les communes de Vals de Gartempe et Creuse, il convient d'être prudent sur le taux de chômage des prochaines années.

Les fermetures de postes des différentes entreprises ces dernières semaines pourraient conduire à des statistiques inverses dans les prochains mois (Amor - France Champignon - Merceron - Fischer - des suppressions d'emplois annoncées chez Valéo après liquidation des intérimaires - Chômage technique aux Fonderies du Poitou Aluminium - la situation de Fabris connue nationalement...)

Mais surtout, le taux de chômage plus faible s'explique aussi par la structuration par âge de la population.

En 1999, la population de Vals de Gartempe et Creuse était déjà plus âgée que celle du département.

La part des personnes âgées de plus de 75 ans représente 13,87 % sur VGC ² en 1999, contre 9,10 % sur la Vienne.

6 communes sur 11 avaient, un taux supérieur à la moyenne communautaire soit plus de 13,87 % de personnes de plus de 75 ans.

¹ RGP : Recensement Général de la Population

² Vals de Gartempe et Creuse

Lors des derniers recensements partiels, les personnes âgées de plus de 60 ans représentaient 33,87 % de la population contre 23,48 % sur la Vienne.

Cette tendance est également confirmée par FILOCOM 2007. 48,83 % des résidences principales seraient occupées par une personne de référence âgée de plus de 60 ans (38,08 % sur le département de la Vienne).

Ce vieillissement affecte particulièrement les propriétaires occupants. 54,47 % d'entre eux sont âgés de plus de 60 ans et ce taux approche les 60 % sur 4 communes (Mairé, Angles sur l'Anglin, Saint Pierre de Maillé, Vicq sur Gartempe).

La part des logements anciens est importante (près de 60 % des résidences principales ont plus de 60 ans). Si des travaux d'amélioration ont été réalisés, soit par les occupants ou lors de changement de propriété, il est cependant très probable que bon nombre d'entre eux ne répondent pas aux exigences environnementales actuelles.

31 % des résidences principales ont été construites entre 1949 et 1989. Sachant que la 1^{ère} réglementation thermique date de 1974, la plus grosse partie de ce parc, ne répondrait donc pas aux normes thermiques en vigueur.

Ces ressources modestes coïncident avec un nombre de foyers bénéficiant des minima sociaux plus importants que sur d'autres communautés communes rurales du département.

Tandis que d'autres territoires situés en ZRR et faisant partie du bassin d'emploi de Châtellerauld ont un taux de l'ordre de 1 %, Vals de Gartempe et Creuse enregistre un taux de 2,7 %.

Compte tenu de la proportion importante de propriétaires occupants, l'OPAH-RR toucherait donc en grande partie cette catégorie.

Concernant les propriétaires occupants, 86 % du parc est globalement satisfaisant. La part concernant les logements locatifs est moins importante : sur les communes pour lesquelles nous avons des données FILOCOM, le taux varie de 63 à 76 %.

L'étude a démontré que :

- Les propriétaires de logements occupés manifestent le besoin d'être accompagnés financièrement pour réhabiliter leurs logements et surtout pour des travaux liés à l'énergie
- Les logements vacants semblent peu mobilisables, mais restent une cible potentielle
- Lorsque le logement est occupé, les propriétaires bailleurs, ou les locataires souhaitent voir apporter au moins des améliorations liées à l'énergie
- Le parc existant est sous utilisé. Des maisons de famille sont immobilisées. Pour les maisons de grande taille, elles ne comprennent qu'un seul logement, mais celui-ci et le nombre d'étage permettrait de produire plusieurs logements, sans changement d'usage

Il a donc été convenu ce qui suit :

CHAPITRE I - DENOMINATION, CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL, DUREE

Article 1^{er} - Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes des Vals de Gartempe et Creuse, l'Etat, l'Anah, d'une part, le Département de la Vienne, d'autre part, décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat de revitalisation rurale dénommée « OPAH- RR des Vals de Gartempe et Creuse ».

Article 2 - Champ d'application territorial

Le champ d'application de la présente convention correspond aux 11 communes constituant la Communauté de Communes Vals de Gartempe et Creuse, soit :

- Angles sur l'Anglin , La Bussière , Chenevelles , Coussay les Bois , Leigné les Bois , Lésigny sur Creuse , Mairé , Pleumartin , La Roche Posay , Saint Pierre de Maillé , Vicq sur Gartempe.

Article 3 - Durée

La présente convention est conclue pour une durée de cinq années calendaires. Elle portera ses effets du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2014.

Au-delà de cette date, les demandes de subvention déposées auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par l'Agence selon les modalités de droit commun.

CHAPITRE II - CONTENU DE L'OPAH-RR, OBJECTIFS ET SUIVI

Article 4 - Objectifs qualitatifs généraux

- Développer le dynamisme du territoire sur le plan démographique par l'accueil de populations nouvelles et la production de logements privés anciens adaptés aux usages, ainsi que sur le plan économique par le soutien de l'activité artisanale en lien avec le secteur du bâtiment.
- Favoriser l'installation de jeunes familles ne disposant pas des ressources suffisantes pour accéder à la propriété par la production de logements à loyers maîtrisés.
- Conforter l'offre en matière de petits logements locatifs à destination des jeunes, tout particulièrement à Pleumartin et la Roche-Posay.
- Réduire le nombre de logements indécents, résorber l'insalubrité, sécuriser l'habitat et augmenter le niveau de confort des habitations occupées par les populations les plus fragilisées.
- Faire preuve de solidarité à l'égard des personnes âgées et favoriser l'adaptation des logements existants au vieillissement et au handicap.
- Sensibiliser la population à la qualité ainsi qu'aux spécificités patrimoniales et architecturales du bâti, et promouvoir des réhabilitations de qualité.
- Accompagner la population dans la rénovation ou la création de ses installations d'assainissement individuel.
- Inciter à la prise en compte des préceptes du développement durable par les artisans et les propriétaires dans leurs projets de réhabilitation par la promotion d'équipements favorisant la maîtrise de l'énergie et le recours à des énergies renouvelables.
- Accompagner les communes pour la réhabilitation des logements communaux, la définition des modes opératoires possibles en cas d'opportunité foncière ainsi que pour leurs projets d'aménagement.
- Orienter les propriétaires désireux de créer une offre d'habitat touristique.

Ces objectifs qualitatifs devront, dans leur application, répondre aux orientations et priorités définies par le Programme d'Actions Territorial (PAT) de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).

Article 5 - Objectifs quantitatifs d'amélioration de l'habitat

Les objectifs quantitatifs de l'OPAH-RR, précisés ci-après, sont indicatifs. Les engagements inscrits dans la présente convention, par leur côté incitatif, devront concourir à s'en approcher au plus près.

L'OPAH- RR Vals de Gartempe et Creuse se donne pour objectif, à l'échelle des 11 communes concernées, d'améliorer un total de 360 logements appartenant à des propriétaires privés :

- dont 260 logements de propriétaires occupants,
- dont 100 logements de propriétaires bailleurs.

Ce total de 360 logements se répartit comme suit :

| Types d'intervention | Total logements |
|---------------------------------------|-----------------|
| Propriétaires Occupants | 260 |
| - dont standards | 60 |
| - dont très sociaux | 115 |
| - dont sortie d'insalubrité et péril | 25 |
| - dont adaptation | 60 |
| Propriétaires bailleurs | 100 |
| - dont loyer libre | 10 |
| - dont loyer conventionné classique | 50 |
| - dont loyer conventionné très social | 20 |
| - dont sortie d'insalubrité ou péril | 20 |
| TOTAL | 360 |

Article 6 - Volets spécifiques et actions d'accompagnement

6-1 - Volet urbain

Dans le cadre de ce volet, l'opération insistera plus particulièrement sur l'accompagnement des communes dans leurs projets d'aménagement des centres bourgs : il s'agit d'aider les communes à fixer le devenir des bâtiments dégradés au sein des îlots sur la base d'études de faisabilité : procédures à mettre en œuvre, éventuels curetages ou traitement de « points noirs », voire de recomposition de cœurs d'îlots.

6-2 - Volet immobilier

6-2-1 - Résorption de la vacance

Dans le cadre de ce volet, l'opération insistera sur la remise sur le marché des logements vacants, tout particulièrement sur la reconquête des logements vacants le long des axes majeurs, mais également sur celle des logements situés au-dessus

des commerces. Cette reconquête constitue un enjeu majeur pour les communes de Pleumartin et La Roche-Posay. La création d'accès privatifs nécessaires à la reconquête des logements situés au-dessus des commerces est subventionnable et peut bénéficier d'un déplafonnement des travaux qui sera proposé à l'examen de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).

6-2-2 - Création d'une offre nouvelle de logements à loyers maîtrisés

L'opération s'attachera à créer une offre nouvelle de logements à loyers maîtrisés par la transformation de locaux non affectés à l'habitation en logements. Les projets de changement de destination seront préalablement proposés à l'examen de la CLAH.

L'opération accordera une place importante à la réalisation d'études de faisabilité, selon la méthodologie mise en œuvre lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RR. Les simulations financières seront systématisées et constitueront l'aide à la décision des propriétaires, tout particulièrement pour les inciter à pratiquer des logements à loyers maîtrisés. Dans le cas où les propriétaires ne seront pas en capacité de « mener » les opérations complexes, la reprise d'immeubles par voie de bail pourra être proposée aux propriétaires privés, qui ne peuvent pas « porter » les programmes de réhabilitation, en tant qu'alternative possible à l'action incitative. L'OPAH-RR entend mobiliser tout moyen visant à atteindre les objectifs quantitatifs de production d'une offre locative à loyer maîtrisés, indiqués à l'article 5 de la présente convention.

6-2-3 - Réhabilitation de logements communaux

L'opération accordera une place importante à la réhabilitation des logements communaux, l'opérateur ayant à assister les communes dans les différents modes opératoires possibles. Une simulation financière sera réalisée, en tant qu'aide à la décision, à la demande des communes.

6-3 - Volet foncier

Dans le cadre de ce volet, l'opération prévoit l'assistance aux communes dans le cadre de projets de réhabilitation de bâtiments communaux complexes et en cas d'opportunités foncières. A la demande des communes, il s'agira de systématiser durant les cinq années de suivi-animation cet outil d'aide à la décision. L'opérateur testera tout dispositif de portage des biens, tout particulièrement par voie de bail.

6-4 - Volet social

La dimension sociale conférée à l'opération est concrétisée par les actions suivantes :

- Un effort particulier consacré à la production de logements locatifs à loyers conventionnés afin de favoriser l'installation de jeunes ménages ou de ménages aux revenus modestes dans l'incapacité d'accéder à la propriété. Les objectifs à atteindre représentent 50 logements conventionnés. Ils sont facilités par une majoration à hauteur de 15 points (5% Anah, 5% Communauté de Communes et 5% Département de la

Vienne) des subventions aux travaux, voire 20 points avec la participation de la Région Poitou Charentes.

- Une intervention programmée sur 20 logements locatifs à loyer conventionné très social. Elle est facilitée par une majoration de 20 points (5% ANAH, 5% Communauté de Communes et 10% Département de la Vienne) des subventions aux travaux.

La dimension sociale de l'opération se traduit par la thématique du logement des jeunes, mais également par celle de l'adaptation du logement au vieillissement et au handicap. L'OPAH-RR mettra en place des partenariats pour la production d'une offre de logement spécifique :

- Le logement des jeunes : l'OPAH-RR aura pour objectif d'associer la mission locale et les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) au suivi de l'opération par les moyens suivants : indication des opérations locatives à loyers maîtrisés pouvant accueillir les jeunes et alimenter une bourse de logements locatifs pour les jeunes d'une part, proposition en fonction des besoins de la création de structures de type FJT sur le territoire en tant qu'action d'accompagnement de l'OPAH-RR d'autre part.
- Le logement des personnes âgées : l'OPAH-RR aura pour objectif d'animer une plate-forme de coordination pour l'accueil des personnes âgées sur la Communauté de Communes des Vals de Gartempe et Creuse chargée d'élaborer un programme d'actions en vue d'apporter toute solution alternative au départ vers une structure d'hébergement collectif (offre locative privée adaptée très sociale, bail à réhabilitation pour propriétaires occupants, division de grands logements sous-occupés...).
- Le logement des personnes handicapées : l'OPAH-RR aura pour objectif de mobiliser la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) pour trouver des solutions adaptées au logement des personnes handicapées lorsque le handicap n'est pas lié au vieillissement ; il s'agit de prendre en compte les prescriptions de l'ergothérapeute de la MDPH dans la réalisation des devis et de réaliser une mission d'ingénierie financière en optimisant le financement des travaux via la MDPH.

6-5 - Volet éradication de l'habitat indigne

Le traitement de l'habitat indigne dans le cadre de l'OPAH-RR pourra être assuré par l'opérateur en charge de l'OPAH-RR. A cette fin, les diagnostics indécence et insalubrité seront systématisés pour apprécier les situations. Les moyens d'actions s'appuieront notamment sur le dispositif mis en œuvre dans le cadre du pôle départemental³ de lutte contre l'habitat indigne :

- Application d'un taux de subvention de 50% et d'un plafond de travaux de 30 000 € pour les propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs au plafond majoré de l'Anah, cumulable sous conditions de

³ Il n'existe pas à proprement parler de Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne dans le département de la Vienne, mais un dispositif s'y apparentant. Il est néanmoins convenu d'utiliser l'appellation « Pôle départemental ».

ressources avec une participation du Département et de la Communauté de Communes dans le cadre de l'OPAH- RR (aide sociale insalubrité).

- Développement du partenariat social avec le pôle départemental pour rechercher des solutions d'amélioration du logement des propriétaires occupants au cas par cas, notamment la recherche de prêts complémentaires auprès des SACI (Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier), mais également la proposition de baux à réhabilitation pour des propriétaires occupants dans l'incapacité de « porter » l'opération.
- Développement de logements à loyers maîtrisés de manière à offrir des solutions alternatives aux conditions actuelles de logement et éventuellement permettre le relogement.
- Majoration à hauteur de 20 points par l'Anah du taux de subvention appliqué au logement locatif dès lors qu'il concerne des travaux liés à l'insalubrité et au péril.
- Association des partenaires du pôle de l'habitat indigne au suivi-animation de l'OPAH- RR :
 - Participation aux comités techniques de suivi-animation de l'OPAH- RR.
 - Signalements réciproques pour examiner les actions à mettre en œuvre.
 - Réalisation des études de faisabilité et recherche de solutions personnalisées.
 - Mise en œuvre des mesures coercitives en cas de non respect des solutions proposées : engagement des procédures d'insalubrité et de péril, coordination de la procédure RHI (Résorption Habitat Indigne) si besoin est.

6-6 - Volet économique

Les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH- RR seront réalisés, autant que faire se peut, par des entreprises artisanales locales. Des actions d'animation et de sensibilisation de ces acteurs seront développées avec les organisations professionnelles :

- Réunion d'information à destination des entreprises et des artisans lors du lancement de l'OPAH- RR.
- Promotion d'opérations remarquables lors de chantiers témoins.
- Journées de sensibilisation et de formation à l'attention des professionnels du bâtiment aux aspects de l'opération relatifs : aux contraintes patrimoniales d'une part, aux préceptes et techniques en lien avec le développement durable d'autre part.

Au lancement du dispositif, l'opérateur réalisera une information spécifique en partenariat avec les services économiques de la communauté de communes dans le cadre des aides à la création et reprise d'activité. Il s'agit d'informer les propriétaires et les commerçants sur les enjeux suivants :

- La remise sur le marché des logements vacants au-dessus des commerces en centre-ville et la création d'accès indépendants lorsque cela s'avère nécessaire.
- L'intégration des devantures commerciales à la typologie des bâtiments.

Le dernier volet économique de l'OPAH-RR concernera le développement de l'habitat touristique : une information sera faite aux propriétaires quant à la possibilité de réaliser des chambres d'hôtes et des gîtes ruraux, tout particulièrement dans les secteurs isolés où il n'est pas souhaitable de généraliser une offre locative privée à loyers maîtrisés. L'opérateur s'appuiera sur la Communauté de Communes pour la mobilisation des financements.

6-7 - Volet patrimonial

Le volet patrimonial de l'OPAH-RR s'opèrera selon les modalités suivantes :

- Actions de sensibilisation des propriétaires et des entreprises dans le cadre de chantiers témoins.
- Aides financières versées pour le traitement des façades dans le cadre des opérations façades : l'étude pré-opérationnelle a montré l'intérêt de réaliser des opérations façades, les communes pouvant librement abonder le « fonds façades » pour financer ces opérations.
- Possibilité de réaliser des travaux d'intérêt architectural (TIA), après avis du Service Départemental de l'Architecture (SDA) pour les bâtiments situés aux abords des monuments historiques. Les éventuels déplafonnements qui en résulteront seront soumis à l'examen de la CAH et à un engagement de modération des loyers.
- Possibilité de financement par l'Anah des travaux de ravalement dans la mesure où les travaux concernent des ravalements lourds -et en aucun cas de l'entretien -avec une intervention sur le gros œuvre (reprise de structure et de maçonnerie).

6-8 - Volet qualité environnementale des logements et développement durable

Le volet qualité environnementale de l'OPAH-RR s'opèrera selon les modalités suivantes :

- Thématique acoustique de l'OPAH-RR telle qu'évoquée dans le volet urbain.
- Thématique développement durable de l'opération avec : le recours à l'utilisation de matériels et de matériaux répondant aux critères de qualité de l'Anah, les actions de sensibilisation de la population et des entreprises décrites (communication spécifique, chantiers témoins...).

L'utilisation de ces matériels favorise l'obtention des éco-prime de l'Anah en faveur du développement durable. L'OPAH-RR s'attachera à développer cette thématique sur le public le plus large possible.

CHAPITRE III - FINANCEMENT DES ACTIONS

Article 7 - Le financement de l'ingénierie du programme

7-1 - Le suivi animation de l'opération

La Communauté de Communes, maître d'ouvrage de l'OPAH- RR s'engage à :

- Mettre en place une équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération, conformément aux termes du dossier de consultation des entreprises lancé par le groupement de commandes.
- Financer la mission d'animation durant les cinq années de suivi-animation, déduction faite des subventions de l'Anah et du Conseil Général de la Vienne.

7-2 - Le financement du suivi animation

Le montant global du suivi-animation est estimé à 165 480 € HT pour la durée de l'OPAH- RR.

Ce montant global comprend les frais de supports de communication dont le montant est estimé à 4 525 € HT sur la durée de l'OPAH- RR (36 716 € HT la première année d'OPAH- RR, 32 191 € HT sur les quatre années suivantes).

La répartition annuelle du coût de suivi animation s'effectue de la façon suivante :

Année 1 :36 716 € HT
Année 2 :32 191 € HT
Année 3 : 32 191€ HT
Année 4 : 32 191 € HT
Année 5 : 32 191 € HT

L'Anah s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées, à :

- Accorder chaque année sa contribution par voie de subvention au titre du suivi-animation assuré par l'équipe opérationnelle, dès lors qu'un bilan annuel établira que les moyens pour atteindre les objectifs assignés à l'opération sont bien mis en œuvre,
- La subvention sera attribuée pour la première année sur la base d'un taux de 50% et dans la limite d'un montant maximal de 100 000 € H.T, soit un montant de subvention estimé à 18 358 €. Pour les années suivantes, le montant de subvention est estimé à 16 095 € /an (*cette aide sera accordée sans qu'il soit nécessaire au maître d'ouvrage de reconstituer le dossier initial de demande de subvention*).

Le Département de la Vienne s'engage à :

- Accorder chaque année sa contribution, sous réserve de l'inscription des crédits au budget correspondant, par voie de subvention au titre du suivi-animation assuré par l'équipe opérationnelle après transmission du bilan annuel,

- La première année, la subvention sera attribuée sur la base d'un taux de 15%, soit un montant de subvention estimé à 5 507 €. Pour les années suivantes, le montant de subvention est estimé à 4 829 € par an.

La Communauté de Communes s'engage à financer le coût de fonctionnement, déduction faite des subventions de l'Anah et du Département de la Vienne, représentant 35 % du montant du marché de suivi-animation, soit 12 851 € HT la première année et 11 267 € HT les années suivantes.

Article 8 - Financement des travaux d'amélioration de l'habitat privé ancien

8-1 - Financement par l'Anah

8-1-1 - Les règles de priorités

En fonction des crédits disponibles, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, la CLAH donne priorité aux demandes de subventions déposées dans le cadre de l'OPAH- RR des Vals de Gartempe et Creuse, répondant aux priorités de son Programme d'Actions Territorial. A ce titre, l'Anah s'engage à réserver un crédit global de **2 128 800 €**, répartis comme suit :

- Concernant les PO : **998 850 €**.
- Concernant les PB : **1 129 950 €**.

Les engagements prévisibles, année par année, sont les suivants :

PO

| Nature des actions | Nbre log | Montant des travaux | | Montant Subvention | |
|---|-----------|---------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | | Par log | Budget annuel | Par log | Budget annuel |
| Revenus < plafond de base (30 %) | 17 | 8 200 € | 139 400 € | 2 460 € | 41 820 € |
| Revenus < plafond très social (35 %) | 30 | 7 900 € | 237 000 € | 2 765 € | 82 950 € |
| Revenus < plafond majoré insalubrité/péril (50 %) | 5 | 30 000 € | 150 000 € | 15 000 € | 75 000 € |

| | | | | | |
|---------------------------|------------|--|--------------------|--|------------------|
| TOTAL ANNUE L | 52 | | 526 400 € | | 199 770 € |
| TOTAL OPAH (5 ans) | 260 | | 2 632 000 € | | 998 850 € |

PB

| Nature des actions | Nbre log | Montant des travaux | | Montant Subvention | | |
|---------------------------------|------------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| | | Par log | Budget annuel | Par log | Budget annuel | |
| Logements « loyer libre » | 2 | 17 000 € | 34 000 € | 2 550 € | 5 000 € | |
| Logements « conventionné OPAH » | 14 | 45 100 € | 631 400 € | 35 % | 15 785 € | 220 990 € |
| Logements « PST » | 4 | 55 400 € | 221 600 € | Enveloppe PST | Enveloppe PST | |
| TOTAL ANNUEL | 20 | 117 500 € | 887 000 € | 18 335 € | 35 % | 225 990 € |
| TOTAL OPAH (5 ans) | 100 | € | 4 435 000 € | 91 675 € | 35 % | 1 129 950 € |

8-1-2 - Nature des travaux subventionnables

Les travaux subventionnables concernent l'ensemble des travaux répertoriés sur la liste des travaux subventionnables retenus par l'Anah.

L'Anah s'engage par ailleurs à présenter à l'examen de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, les dossiers constitués par l'opérateur, y compris les dossiers relatifs aux bâtiments à autre usage qu'habitation concernés par la **création d'une offre nouvelle de logement**.

En ce qui concerne la mise en œuvre de **Travaux d'Intérêt Architectural** pour les logements situés en ZPPAUP et aux abords des monuments historiques, le Délégué de l'Agence dans le département proposera à l'examen de la CLAH, le financement des travaux d'intérêt architectural préconisés par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cadre de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine, il est précisé que les **travaux de ravalement lourds**, nécessitant une intervention sur le gros œuvre (maçonnerie, structure) seront finançables par l'Anah dans le cadre de l'opération .

8-1-3 – Modalités de calcul des subventions et des primes applicables à l'opération

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération sont celles déterminées par les textes législatifs, réglementaires et les délibérations du conseil d'administration, en vigueur au moment du dépôt, à la délégation locale de l'Anah, de la demande de subvention.

Par ailleurs, conformément à l'article R.321-17 du CCH, le montant de subvention versé par l'agence ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80% du montant du coût d'opération prévisionnel, sauf cas exceptionnels relatifs à la situation sociale des demandeurs.

Le taux de subvention de l'Anah sera majoré de 5% en cas de participation d'une ou plusieurs collectivités territoriales au financement des opérations de réhabilitation. Il est précisé que la Communauté de Communes Vals de Gartempe et Creuse et le Département de la Vienne participent, dans le cadre de la présente convention d'OPAH- RR au financement des opérations.

Pour mémoire, les taux pratiqués par l'Anah à la date de signature de la convention sont récapitulés ci-dessous ; ils sont susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation applicable et des décisions du conseil d'administration sans qu'il soit besoin de conclure un avenant.

➤ Propriétaires Occupants :

- a) **Propriétaires occupants autres que « très sociaux » :** demandes déposées par les propriétaires mentionnés au 2° et 3° de l'article R. 321-12 du Code de la construction et de l'habitation, dont les ressources sont inférieures aux plafonds définis aux annexes 1 et 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001.

584 100 € correspondant à l'amélioration estimée de **110 logements** selon l'échéancier suivant :

- 116 820 € en 2010
- 116 820 € en 2011
- 116 820 € en 2012
- 116 820 € en 2013
- 116 820 € en 2014

- b) **Propriétaires occupants « très sociaux » :** demandes déposées par les propriétaires mentionnés au 2° et 3° de l'article R. 321-12 du Code de la construction et de l'habitation, dont les ressources sont inférieures aux plafonds définis par le Conseil d'administration de l'Anah – délibération n°2001- 30.

414 750 € correspondant à l'amélioration estimée de **150 logements** selon l'échéancier suivant :

- 82 950 € en 2010
- 82 950 € en 2011
- 82 950 € en 2012
- 82 950 € en 2013
- 82 950 € en 2014

Tableau récapitulatif des taux de subventions ANAH applicables aux propriétaires occupants à la date de signature de la convention d'OPAH-RR :

| Type d'intervention | Taux | Plafond travaux | Plafond ressources |
|------------------------|----------|-----------------|--------------------|
| Travaux classiques | 30% | 13 000 € | De base |
| Occupants très sociaux | 35% + 5% | 13 000 € | Très social |
| Insalubrité /péril | 50% + 5% | 30 000 € | Majoré |
| Travaux d'adaptation | 70% | 8 000 € | Majoré |

➤ **Propriétaires Bailleurs :**

α) **Loyers Libres (LL) :**

25 000 € correspondant à l'amélioration estimée de **10 logements** selon l'échéancier suivant :

- 5 000 € en 2010
- 5 000 € en 2011
- 5 000 € en 2012
- 5 000 € en 2013
- 5 000 € en 2014

Il est précisé que le loyer libre ne constitue pas une priorité de l'Anah et que le financement de logements en loyer libre s'entend dans le cadre d'opérations mixtes, associant loyer libre et loyer maîtrisé. Le taux de subvention est de 15% du montant des travaux et honoraires subventionnables.

β) **Loyers maîtrisés (LM) : Loyer Conventionné (LC) et Loyer Conventionné Très Social (LCTS)**

1 104 950 € correspondant à l'amélioration estimée de **70 logements conventionnés (LC)** selon l'échéancier suivant :

- 220 990 € en 2010
- 220 990 € en 2011
- 220 990 € en 2012
- 220 990 € en 2013
- 220 990 € en 2014

554 000 € correspondant à l'amélioration estimée de **20 logements conventionnés très sociaux (LCTS)** selon l'échéancier suivant :

- 110 800 € en 2010
- 110 800 € en 2011
- 110 800 € en 2012
- 110 800 € en 2013
- 110 800 € en 2014

La répartition annuelle des logements conventionnés très sociaux sera fonction de la conjonction de la nature des programmes de réhabilitation, de leur localisation et de leur équilibre financier. Dans tous les cas, une analyse de la demande potentielle au niveau local sera réalisée avant de mobiliser ce type de financement.

Tableau récapitulatif des taux de subventions Anah applicables aux propriétaires bailleurs à la date de signature de la convention d'OPAH-RR :

| Type d'intervention | Taux (1) ou prime |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| Loyer libre (LL) | 15 % |
| Loyer conventionné (LC) | 30 % + 5 % |
| Loyer conventionné très social (LCTS) | 50 % + 5 % |
| Sortie d'insalubrité et de péril | Au taux du logement + 20 % |
| Interventions à caractère social | 70 % (plafond de 8 000 € /logt) |
| Eco-prime | 2 000 € par logement (2) |

(1) Majoration de 5% en cas de majoration d'une ou plusieurs collectivités

(2) Sauf création de logement ou loyer libre

8-1-4 - Conditions relatives aux loyers

Le niveau de loyer au m² de surface utile des logements à loyer conventionné classique et à loyer conventionné très social, ainsi que les modalités d'application sont fixés par décision de la Commission **Locale** de l'Habitat (CLAH) et annexés au Programme d'Actions Territorial (PAT). Ces montants feront l'objet d'une actualisation conformément aux directives ministérielles. Les niveaux arrêtés par la CLAH à la date de signature de la convention d'OPAH-RR sont les suivants :

- **Loyer conventionné classique (LC) : 5,12 € / m²** de Surface Utile Fiscale (SUF) sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Vals de Gartempe et Creuse, quelle que soit la taille du logement.

- **Loyer conventionné très social (LCTS) : 4,93 €/m²**
pour les logements **inférieurs à 70 m²** et **4,28 €/m²** pour les
logements de **70 m² et plus**.

Rappel : l'OPAH-RR est en zone C et n'ouvre pas droit pas au loyer intermédiaire.

8-1-5- Décision d'octroi aux propriétaires privés

La décision d'octroyer ou non une subvention aux propriétaires privés dans le cadre de l'OPAH-RR sera du ressort du Délégué de l'Agence dans le département qui examinera toute demande de subvention présentée par l'opérateur sur la base du programme d'action approuvé par la CLAH et après avis préalable de la CLAH dans les cas prévus au règlement intérieur. Organe consultatif de l'Anah, cette dernière a pour membres :

- le Directeur Départemental des Territoires ou son représentant,
- le Trésorier-Payeur Général ou son représentant,
- un représentant des propriétaires,
- un représentant des locataires,
- deux représentant des associés collecteurs de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement
- une personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine du logement,
- une personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine social.

Un représentant de la conduite d'opération sera invité à participer aux réunions de la CLAH avec voix consultative. Il est spécifié que les dossiers seront présentés au Fonds d'Intervention Habitat (FIH) mis en place par la Communauté de Communes et aux autres organismes financeurs dès lors qu'ils auront fait l'objet d'un engagement de subvention de l'Anah. Pour les dossiers pouvant bénéficier d'un financement du FIH sans financement de l'Anah (ravalement de façade...), l'attribution de ce financement respectera la réglementation générale de l'Agence.

8-1-6- Dispositions particulières

Après avoir rappelé que le versement d'acomptes sur subventions de l'Anah n'est pas un droit, il est spécifié que la Délégation Départementale examinera avec diligence les demandes de versements d'acomptes transmises par l'opérateur, tout particulièrement pour les opérations de réhabilitation conséquentes ou lorsque les bénéficiaires seront confrontés à des difficultés de trésorerie.

Le versement d'acomptes permettra, dans les cas cités, de favoriser le bon déroulement des chantiers en cours.

8-2 - Financement par la Communauté de Communes des Vals de Gartempe et Creuse

8-2-1 - Financements en complément des aides de l'Anah

Les majorations accordées par la Communauté de Communes, maîtres d'ouvrage de l'OPAH-RR, s'appliqueront pendant toute la durée de la convention, sauf en cas de diminution, sur la base des plafonds de dépenses subventionnables Anah en vigueur à la date de la signature de la présente convention soit :

- Pour les propriétaires bailleurs :
 - 500 € HT /m² de surface utile fiscale (SUF). Cette dernière correspond à la surface habitable du logement à laquelle est ajoutée la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8 m² par logement,
 - 8 000 € /logement pour les travaux de lutte contre le saturnisme et les travaux d'accessibilité et d'adaptation, ainsi que pour les propriétaires bailleurs à ressources modestes et les dossiers déposés par les organismes agréés par le Préfet.

- Pour les propriétaires occupants :
 - 8 000 € pour les travaux spécifiques, au taux de 70%, ouvrant droit au plafond majoré de l'Anah.
 - 30 000 € pour les travaux d'insalubrité et de péril, au taux de 50%, ouvrant droit au plafond majoré de l'Anah.
 - 13 000 € pour les travaux classiques, au taux Anah de 30% pour les propriétaires occupants « classiques » et au taux Anah de 35% pour les propriétaires occupants « très sociaux ».

La Communauté de Communes se réserve le droit, en cas de diminution des plafonds, d'appliquer leurs taux de majoration sur les nouveaux plafonds ainsi définis. En tout état de cause, les montants désignés ci-après engageant la Communauté de Communes sont indicatifs et fongibles entre eux.

➤ **La Communauté de Communes des Vals de Gartempe et Creuse** s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles à :

- **Réserver 255 000 € en faveur des Propriétaires Bailleurs** pendant la durée de l'OPAH-RR dont :
 - 140 000 € au titre de la subvention locative au loyer conventionné (LC) au taux de 5%.
 - 50 000 € au titre de la subvention locative au loyer conventionné très social (LCTS) au taux de 5%.

- Ces deux subventions sont plafonnées à :
 - 2 000 € par logement en LC.
 - 2 500 € par logement en LCTS
 - 60 000 € au titre du traitement des façades au taux de 20 %
 - 1 500 € par logement
- **Réserver 286 550 € en faveur des Propriétaires Occupants** pendant la durée de l'OPAH-RR au titre de la subvention à caractère social, en complément des aides du Département de la Vienne, comprenant :
 - Maitrise des charges : subvention forfaitaire de 600 €
 - Assainissement individuel : subvention plafonnée à 770 €.
 - Ravalement : subvention plafonnée à 1 500 €
 - Insalubrité : subvention plafonnée à 3 000 €
 - Logement indigne : subvention plafonnée à 1 600 €
 - Adaptation : subvention forfaitaire de 500 € avec carte d'invalidité, 1 000 € sans carte d'invalidité mais avec certificat médical
 - PO très modestes : subvention plafonnée à 1 500 € pour les travaux de clos et couvert

8-3 - Financement par le Département de la Vienne

8-3-1 - Financements en complément des aides de l'Anah

Les majorations accordées par le Département de la Vienne, s'appliqueront pendant toute la durée de la convention, sauf en cas de diminution, sur la base des plafonds de dépenses subventionnables Anah en vigueur à la date de la signature de la présente convention soit :

- Pour les propriétaires bailleurs :
 - 500 € HT /m² de surface utile fiscale (SUF). Cette dernière correspond à la surface habitable du logement à laquelle est ajoutée la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8 m² par logement.
 - 8 000 € /logement pour les travaux de lutte contre le saturnisme et les travaux d'accessibilité et d'adaptation, ainsi que pour les propriétaires bailleurs à ressources modestes et les dossiers déposés par les organismes agréés par le Préfet.
- Pour les propriétaires occupants :
 - 8 000 € pour les travaux spécifiques, au taux de 70%, ouvrant droit au plafond majoré de l'Anah.
 - 30 000 € pour les travaux d'insalubrité et de péril, au taux de 50%, ouvrant droit au plafond majoré de l'Anah.

- 13 000 € pour les travaux classiques, au taux Anah de 30% pour les propriétaires occupants « classiques » et au taux Anah de 35% pour les propriétaires occupants « très sociaux ».

Le Département de la Vienne se réserve le droit, en cas de diminution des plafonds, d'appliquer ses taux de majoration sur les nouveaux plafonds ainsi définis. En tout état de cause, les montants désignés ci-après engageant le Département de la Vienne sont indicatifs et fongibles entre eux.

➤ **Le Département de la Vienne** s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles (y compris les aides déjà existantes dans le cadre des politiques d'action en faveur du logement privé) à hauteur de 76 050 € par an soit 380 250 € sur 5 ans et à :

- **Réserver 128 450 € en faveur des Propriétaires Bailleurs** pendant la durée de l'OPAH- RR :

- au titre de la subvention locative au loyer conventionné (LC) au taux de 5%. Cette subvention est plafonnée à 2 000 € par logement.
- au titre de la subvention locative au loyer conventionné très social (LCTS) au taux de 10% . Cette subvention est plafonnée à 3 100 € par logement (financée dans le cadre du PST départemental).

- **Réserver 104 050 € en faveur des Propriétaires Occupants** pendant la durée de l'OPAH- RR au titre de la subvention à caractère social (y compris les aides déjà existantes dans le cadre des politiques d'action en faveur du logement privé), ventilés comme suit :

- Mise aux normes assainissement individuel : subvention de 20 % plafonnée à 770 € par logement.
- Insalubrité : subvention plafonnée à 4 600 €.
- PO très modestes : subvention attribuée au cas par cas, plafonnée à 3 100 € par logement pour les personnes ayant des ressources équivalentes au RMI.

- **Réserver 147 750 € en faveur des Propriétaires Occupants concernés par des travaux d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap** pendant la

- PO retraités : subvention plafonnée à 650 € par logement.
- PO handicapés : subvention plafonnée à 1 000 € par logement.

8-4 - Financement des autres partenaires

D'autres partenaires participeront au financement des opérations de réhabilitation de l'habitat et seront sollicités par l'équipe de suivi-animation, qui assurera une mission de « guichet unique » pour les demandeurs, dans le cadre de leurs réglementations respectives.

A titre indicatif, les principaux organismes financeurs sont :

- La Région Poitou-Charentes qui participe au financement du logement locatif à loyer conventionné dans le cadre du Contrat Régional de Développement Durable 2007-2013 (CRDD) et au financement de certains travaux et équipements visant à la maîtrise de l'énergie dans le cadre du Fonds Régional d'Excellence Environnementale de la région Poitou-Charentes (FREEPC).
- Les Caisses de Retraite qui participent sous forme de subventions ou de prêts au financement des travaux : CRAMCO, MSA, RSI (regroupement AVA et Organic), CNRACL... Certaines caisses de retraite complémentaire participent au « bouclage financier » des opérations.

Le « bouclage » financier des projets de réhabilitation nécessitera le recours à d'autres organismes financeurs, en fonction de la situation des demandeurs. A titre indicatif, l'opérateur réalisera une mission d'ingénierie financière via les :

- Financements de la CAF pour les prestataires d'allocations familiales.
- Prêts sociaux des SACI.
- Prêts des organismes collecteurs du 1% logement.

Article 9 - Financement des autres actions

9-1 - Aides au logement social

Pour compléter l'action sur le parc privé, les collectivités pourront produire des logements dans le cadre d'un Prêt Locatif Aidé d'intégration (PLA-I) pendant la durée de l'OPAH-RR. Elles peuvent mobiliser des aides (cf. annexes n° 5 et 6).

La réhabilitation des logements communaux peut s'appuyer sur les financements PALULOS (cf. annexes n° 5 et 6).

Pour assurer la diversité de la population, il est possible de mobiliser d'autres financements que le PLA-I dans le cadre d'acquisitions / améliorations, en mobilisant le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) (cf. annexes n° 5 et 6).

Pour favoriser l'accession à la propriété des personnes modestes, des communes peuvent également engager des opérations en Prêt Social Location-Accession (PSLA), prêt conventionné permettant aux communes de financer des opérations de location-accession en neuf destinées à des ménages modestes insuffisamment sécurisées par les dispositifs d'accession directe actuellement en vigueur. En zone C, les conditions sont à ce jour, les suivantes :

- Phase locative : redevance maximum de 6,77 € /m² SUF.
- Phase accession : prix de vente plafond de 1 777 € /m² SUF.

9-2 - Aides à la personne

Les aides à la personne destinées à répondre aux besoins des ménages en difficulté sont intégrées au PALD (plan d'action pour le logement des personnes défavorisées de la Vienne) que l'opérateur pourra avoir à mettre en œuvre sur le territoire pendant la durée de l'OPAH-RR. L'objectif est d'atteindre le nombre de logements conventionnés très sociaux inscrits dans la présente convention.

L'opérateur aura néanmoins à développer le partenariat décrit en faveur du logement des jeunes, et à animer la plateforme pour l'accueil des personnes âgées.

9-3- Aides aux actions d'amélioration du cadre de vie

Une des missions de l'opérateur sera d'assister les communes dans leurs projets d'aménagement et de restructuration de centre-bourg dont le financement repose essentiellement sur :

- Les financements DGE (dotation globale d'équipement) de l'Etat.
- Les financements du PADC du Département : subvention de 25% du montant HT des travaux (plafonnée à 30 000 € pour les aménagements et à 60 000 € pour les restructurations).

Pour les opérations façades, les communes qui le souhaitent pourront abonder le fonds façades, composé de crédits communautaires. Cette aide représente à ce jour, 20% du montant HT des travaux plafonnée à :

- 1 500 € par logement dont la façade visible de la voie publique est traitée.

9-4 - Actions relatives à l'éradication de l'habitat indigne

Les aides et les actions relatives à l'éradication de l'habitat indigne ont déjà été décrites aux articles 6 et 8 de la présente convention d'OPAH- RR.

9-5 - Actions en faveur de la qualité environnementale ou du développement durable

Les aides et les actions relatives en faveur de la qualité environnementale ou du développement durable ont déjà été décrites aux articles 6 et 8 de la présente convention d'OPAH- RR.

9-6 - Aide aux actions spécifiques

En relation avec la collectivité dont l'une des actions consiste en l'accompagnement des porteurs de projets touristiques dans la création d'hébergements, l'opérateur informera les propriétaires, tout particulièrement en zone rurale, sur le développement de l'offre touristique comme alternative ou complément à l'action sur le logement. Les propriétaires peuvent d'ores et déjà prétendre à des financements du Département de la Vienne (cf. annexe n°7).

Ces financements pourront être complétés par les financements de la Région Poitou-Charentes, notamment dans le cadre du CRDD, selon certaines conditions.

CHAPITRE IV - PILOTAGE, SUIVI ET EVALUATION

Article 10 - Coordination de la maîtrise d'ouvrage

La Communauté de Communes organisera les relations avec les acteurs locaux du territoire et les partenaires.

Article 11 - Equipe opérationnelle

Au titre des moyens exposés à l'article 4, le groupement de commande a désigné Vienne Habitat comme équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération, en concertation avec le maître d'ouvrage. Il lui confie les missions suivantes :

- Définition, mise en place et suivi d'un plan de communication,
- Tenue de permanences,
- Conseils et assistance gratuits des demandeurs,
- Mise en œuvre du PALD sur le territoire de l'OPAH- RR,
- Conseils et assistance aux communes et aux particuliers dans la mise en œuvre des actions d'accompagnement,
- Suivi et évaluation de l'opération.

11-1- Définition, mise en place et suivi d'un plan de communication

La réussite de l'OPAH- RR nécessitera la définition d'un plan de communication ponctué de temps forts tout au long de l'opération. La mise en place du plan de communication sera effectuée par l'opérateur, en concertation avec les maîtres d'ouvrage.

L'opérateur sera chargé, au début de l'opération, d'organiser les événements suivants :

- Le lancement officiel de l'OPAH- RR passant par :
 - La tenue d'une conférence de presse lors du lancement de l'opération, agrémentée d'une exposition.
 - La définition et la présentation d'une identité visuelle spécifique à l'opération, déclinable sur l'ensemble des supports de communication après accord des maîtres d'ouvrage.
 - La tenue d'une réunion d'information à l'attention des professionnels du bâtiment et de l'immobilier.
 - La tenue d'une réunion d'information interne à l'attention des secrétaires de mairie et des élus.

- La définition, la réalisation et l'impression de supports de communication, en concertation avec le maître d'ouvrage :
 - 1 plaquette d'information distribuée systématiquement dans les foyers et les lieux d'information : mairies, agences immobilières, études notariales, centres sociaux, services d'aide à domicile (ADMR, ADAPA), cabinets d'infirmiers et médicaux...
 - Des panneaux ou bâches chantiers apposés lors de la réalisation des travaux,
 - Une affiche apposée dans les lieux publics et chez les commerçants,
 - Des panneaux d'information pour expositions mobiles et permanences d'accueil,
 - Etc.

- Des animations autour de chantiers témoins présentant des opérations représentatives des objectifs de l'OPAH-RR auxquelles seront conviées la presse, les élus et les professionnels du bâtiment. Ces chantiers devront faire découvrir le principe du montage des opérations de réhabilitation. Ils constitueront un moyen d'information et de sensibilisation des futurs candidats à la réhabilitation. Ils pourront également servir de support à des actions de formation des entreprises artisanales via leurs organisations professionnelles. Ils devront remplir les conditions suivantes :
 - Etre « exemplaires » dans la problématique de réhabilitation rencontrée,
 - Débuter rapidement de façon à servir de « locomotive » au mouvement de réhabilitation que l'on souhaite impulser. A cette fin, un chantier pilote sera recherché dès le démarrage de l'opération, sur un logement ou un immeuble vacant nécessitant une réhabilitation lourde.

- Des communiqués de presse annuels lors des bilans réalisés par l'opérateur.

11-2- L'information et le conseil aux propriétaires privés

11-2-1 - Diffusion d'une première information

Un accueil téléphonique pourra être assuré par le maître d'ouvrage, afin d'apporter une première information aux propriétaires sur les modalités du dispositif (nature des aides, conditions, délais, etc.), et orientera vers les mairies d'accueil de la permanence pour prise de rendez-vous avec l'opérateur, le but étant d'effectuer des rendez-vous « utiles » lors des permanences ci-après.

11-2-2 - Tenue de permanences d'accueil du public

L'opérateur devra assurer la tenue de permanences d'information du public dans les chefs lieux de cantons, sur la base de demi-journées, et prise de rendez-vous préalable auprès des secrétaires de mairie des communes concernées, réparties comme suit :

- à la mairie de Pleumartin le 1er mardi du mois
- à la mairie de La Roche Posay le 1er vendredi du mois

L'opérateur devra tenir un tableau de bord de suivi des contacts établis lors des permanences, qu'il tiendra à la disposition du maître d'ouvrage.

11-2-3 - Conseils et assistance techniques gratuits auprès des propriétaires

La réalisation des projets de réhabilitation nécessite, de la part des demandeurs, différentes démarches : techniques (définition du projet...), administratives (constitution des demandes de financements, autorisations d'urbanisme...), financières (évaluation des subventions possibles, calcul du loyer en lien avec le conventionnement pour les opérations locatives...). L'opérateur devra assister tout demandeur dans ces démarches et constituer un « guichet unique » qui leur permettra d'avoir un interlocuteur privilégié. Pour les opérations locatives, l'opérateur aura en charge d'informer le propriétaire sur le conventionnement du logement (calcul du loyer conventionné, plafond de ressources des locataires) et d'établir la convention en concertation avec la délégation départementale de l'Anah. Il devra également rechercher toute solution de relogement provisoire des locataires pendant la durée des travaux si cela s'avère nécessaire, notamment via les logements communaux disponibles.

L'opérateur devra remplir les missions suivantes :

- Visiter systématiquement les logements avant travaux pour prendre connaissance du projet du demandeur. Il s'agira de :
 - Vérifier l'adéquation du projet à la réalité et aux spécificités de l'opération,
 - Conseiller qualitativement et réorienter le demandeur le cas échéant.
- Proposer tout outil d'aide à la décision qui repose sur la réalisation d'études de faisabilité et de simulations financières. Les études de faisabilité auront pour objectif de convaincre les propriétaires de s'inscrire dans des réhabilitations durables et de qualité. Elles seront systématiques pour les opérations locatives à loyer maîtrisé, l'adaptation du logement au vieillissement et toute situation de péril ou d'insalubrité. Elles constitueront un outil d'aide à la décision, ne se substituant en aucun cas au travail d'un maître d'œuvre, et comporteront :
 - Un relevé de l'existant et la réalisation d'une ou plusieurs propositions d'aménagement,
 - L'évaluation du coût des travaux, la réalisation de simulations financières et d'un bilan d'opération.
- Assister les demandeurs à la constitution des dossiers de financement :
 - L'opérateur sera l'interlocuteur unique des propriétaires pour constituer l'ensemble des demandes de financements : Anah, Aides communautaires, CG 86... (en relation avec le maître d'ouvrage pour

les demandes de fonds communautaires et régionaux dans le cadre du CRDD),

- L'opérateur devra réaliser un travail d'ingénierie financière dans une logique d'optimisation des financements pour des réhabilitations adaptées et de qualité.
- En fin de travaux, l'opérateur vérifiera la qualité des travaux et leur conformité aux factures fournies. Il présentera un rapport de chaque visite aux maîtres d'ouvrage.

11-3- La mise en œuvre du PALD sur le territoire de l'OPAH-RR

L'opérateur pourra avoir pour mission, dans le cadre du PALD, de développer, sur le territoire de l'OPAH-RR pendant la durée de l'opération, une action dans le domaine de l'offre de logements conventionnés très sociaux et de la lutte contre l'habitat indigne.

Dans ce cas, et en tant qu'interlocuteur privilégié de la population, il devra :

- Apprécier la décence et la salubrité des logements lors des visites sur site, puis réaliser tout diagnostic indécence et insalubrité suite aux visites à domicile,
- Réaliser toute étude de faisabilité en priorisant les travaux relevant de la décence, de la sécurité et de la salubrité du logement,
- Réaliser sur le territoire de l'OPAH-RR toute visite et diagnostic relatifs à un signalement effectué auprès du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, notamment via les travailleurs sociaux et les maires, puis transmettre un rapport aux partenaires,
- Réaliser toute étude de faisabilité à la demande du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du territoire de l'OPAH-RR, en priorisant les travaux relevant de la décence, de la sécurité et de la salubrité du logement,
- S'assurer du suivi de tout programme d'actions défini et informer le pôle départemental de l'habitat indigne de l'avancement des dossiers.

Les partenaires du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne seront invités à participer aux comités techniques et de pilotage du suivi de l'OPAH-RR, dans le cadre de commissions thématiques, en tant que de besoin, afin d'examiner les situations rencontrées et définir les modalités d'actions à mettre en place.

11-4- Conseils et assistance aux communes et aux particuliers dans la mise en œuvre des actions d'accompagnement, en relation avec le maître d'ouvrage

- La mise en valeur du patrimoine :
 - Mise en œuvre de Travaux d'Intérêt Architectural (TIA) pour les bâtiments situés aux abords des monuments historiques : l'opérateur assurera le lien avec l'ABF,
 - Opérations façades préconisées dans les centres bourgs et centre-ville à l'initiative des communes qui peuvent abonder le « fonds façades » : l'opérateur assurera les premiers conseils réglementaires et techniques lors de la rencontre avec les demandeurs.

- L'assistance aux communes pour la réhabilitation du patrimoine communal et leurs aménagements :
 - A la demande des communes, l'opérateur réalisera toute simulation financière : montage Anah dans le cadre de baux à réhabilitation ou emphytéotiques, financements publics PLUS et PLAI, financements PALULOS et financements du Département de la Vienne,
 - L'opérateur accompagnera les communes dans leur réflexion pour les aménagements publics.

- L'information des commerçants :
 - L'opérateur sera chargé d'informer les commerçants sur la nécessité de créer des accès indépendants pour les logements vacants situés au-dessus des commerces.

Article 12 - Le comité de pilotage et le comité technique

Un comité de pilotage sera présidé par le Président de la Communauté de Communes ou son représentant. Il se composera des représentants des Communautés de Communes, de tous les partenaires signataires de la convention d'OPAH-RR, ainsi que des partenaires intéressés à un titre ou à un autre par le montage de l'opération.

Le comité de pilotage est chargé d'entendre et d'émettre son avis sur les rapports semestriels, annuels d'avancement de l'opération ainsi que le rapport final présenté par l'opérateur. Il sera chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, d'apporter une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération. Il se réunira autant que de besoin et au moins deux fois par an.

Un comité technique, présidé par le Président de la Communauté de Communes ou son représentant, est à constituer. Il pourra plus particulièrement procéder à l'examen des demandes de financements mis en place par la Communauté de Communes ainsi qu'à la mise en œuvre du plan de communication (préparation des opérations événementielles, supports de communication). Le comité technique pourra se réunir tous les trimestres.

Le comité technique pourra étudier au cours de ses réunions, sur proposition de l'opérateur ou des maîtres d'ouvrage, des thématiques relatives aux spécificités de l'opération :