

CONVENTION
D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE VILLERS-COTTERETS / FORET DE RETZ

n° 59

Entre d'une part,

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet du Département de l'Aisne,

La Communauté de Communes de Villers-Cotterêts / Forêt de Retz, représenté par son Président, Monsieur Jean-Claude PRUSKI, habilité par une délibération du Conseil Communautaire du 19 juin 2009,

Et d'autre part,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif 8 avenue de l'Opéra – 75 001 PARIS - représentée par son Délégué local, agissant dans le cadre des articles R321 -1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et dénommée ci-après Anah.

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment l'article L303-1,
VU l'arrêté ministériel du 17 octobre 2006 portant approbation du Règlement Général de l'Anah,
VU la délibération du Conseil Communautaire du 19 juin 2009,

Il est exposé ce qui suit :

Sur le plan du parc bâti :

Le nombre de logements s'établit autour de 6.200.

Près des 2/3 des Résidences Principales ont été construites avant 1975 (majorité de logements aux faibles performances énergétiques).

Le parc se compose à 88% de résidences principales, 435 résidences secondaires (chiffre en baisse depuis 1982) et 250 logements vacants en 1999 (soit 4.3% du parc de logements).

Les propriétaires occupants représentent 53% des résidences principales et les locataires 53%.

Le parc locatif se concentre essentiellement sur Villers-Cotterêts et concerne particulièrement les organismes HLM.

Avec un parc de logements moins anciens que sur l'ensemble du département, le niveau de confort des résidences principales sur le territoire, est globalement supérieur à la moyenne départementale. La carence se porte essentiellement chez des propriétaires occupants âgés et dans le secteur rural : 162 résidences principales en 1999 ne disposent pas de WC intérieurs (soit 3% d'entre elles), 113 n'ont ni baignoire, ni douche (soit 2%) et 853 ne sont équipées d'un chauffage central (soit 17%).

Il est recensé en 2003, 84 résidences principales potentiellement indignes sur le secteur, 70% d'entre elles concernent le parc locatif.

Sur le plan du marché immobilier :

L'évolution de la construction neuve, depuis 1999, s'effectue au rythme de 36 logements par an en moyenne, sur le périmètre concerné. Près de 80% d'entre eux ont été bâtis sur Villers-Cotterêts.

En 1999, le parc locatif recense 2.178 logements : 1.016 logements privés et 1.162 logements publics appartenant aux communes ou aux organismes HLM, concentrés sur Villers-Cotterêts.

La tension du marché locatif se localise essentiellement sur Villers-Cotterêts, où la demande est la plus importante.

Le dynamisme de la réhabilitation aidée reste limité (12 dossiers auprès de l'ANAH en 4 ans chez les propriétaires occupants et 16 pour les propriétaires de logements locatifs).

Sur le plan du patrimoine :

Compte tenu du caractère groupé de l'habitat rural et de la visibilité du centre historique de Villers-Cotterêts, le patrimoine architectural s'inscrit majoritairement dans des espaces bâtis de qualité, d'où l'intérêt d'une mise en valeur conjointe du patrimoine monumental et urbain. La Communauté de Communes est, en conséquence, sensible et attachée à la qualité patrimoniale et architecturale de son territoire.

Volet social :

Il vise à :

- « Adapter » et rendre « accessibles » durablement les logements occupés par des propriétaires de condition modeste, vieillissants et/ou à mobilité réduite
- Promouvoir la transformation d'usage de locaux appartenant à des bailleurs privés ou à des communes, en logements locatifs à loyer conventionné social notamment en centre bourg en vue de produire des logements accessibles

Volet éradication de l'habitat dégradé :

Il vise à :

- Combattre et prévenir la dégradation de l'habitat et les situations de « mal-logement »

Volet environnemental :

Il vise à :

- Contribuer au développement de la « performance environnementale et énergétique »

Volet patrimonial :

Il vise à :

- Valoriser le patrimoine local d'un point de vue architectural

Article 3 – LES OBJECTIFS QUANTITATIFS :

L'étude menée préalablement au lancement de l'OPAH a permis de déterminer un objectif de réhabilitation de 160 à 210 logements minimum sur 3 ans, dont 160 aidés par l'Anah et la CCVC/FR et 15 par le Conseil Général de l'Aisne, répartis de la manière suivante :

- ➔ Amélioration de 115 à 135 logements occupés par leur propriétaire correspondant à minima à une des thématiques suivante :
 - Adaptation et/accessibilité des logements aux besoins des ménages vieillissants et/ou handicapés.
 - Dégradation de l'habitat, mal logement.
 - Amélioration des performances énergétiques.
- ➔ Amélioration de 45 à 75 logements locatifs correspondant à minima à une des thématiques suivantes :
 - Loyers conventionnés social ou très social.
 - Dégradation de l'habitat, mal logement.
 - Amélioration des performances énergétiques.

Article 4 – FINANCEMENT DE L'ACTION DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT :

- 3^{ème} année : 5 logements pour 15.000 €.
- à constituer un fonds spécifique en faveur de l'amélioration des performances énergétiques pour 48 logements (27 chez les propriétaires occupants et 21 pour les logements destinés à la location). Celui-ci s'élève à 62.400 € sur la base d'une subvention à hauteur de 10% du montant HT des devis de chauffage (hors électrique) et sur les travaux d'isolation (murs, couverture et menuiseries), plafonnés à 10.000€ HT de travaux et 15% du montant HT du projet, lorsqu'il s'agira de travaux liés aux énergies renouvelables (toujours à concurrence de 10.000€ de travaux HT). Cette aide sera destinée aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par l'Etat, et aux bailleurs qui se destinent à pratiquer du conventionnement « social » ou « très social », pour la mise en location de leur bien.

Ce fonds sera mobilisé selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- 1^{ère} année : 16 logements pour 20.800 €,
- 2^{ème} année : 16 logements pour 20.800 €,
- 3^{ème} année : 16 logements pour 20.800 €.

Ces aides seront attribuées dans le cadre d'une commission dont les membres seront désignés par la Communauté de Communes de Villers-Cotterêts / Forêt de Retz. Cette commission statuera sur dossier comprenant notamment un plan de financement faisant apparaître les aides principales et complémentaires. Si l'aide de l'Anah était refusée, les aides de la Communauté de Communes de Villers-Cotterêts / Forêt de Retz serait automatiquement remise en cause.

3 – La mise en place du volet complémentaire de repérage et de traitement de l'habitat dégradé.

La Communauté de Communes s'engage à mettre en place et à coordonner l'action d'un groupe de travail sur l'habitat dégradé, et dont l'action vise à repérer et à traiter de manière partenariale les situations de mal logement sur le Territoire de la Communauté de Communes de Villers-Cotterêts/Forêt de Retz.

Le cadre de travail, la liste des participants et les modalités d'intervention de chacun seront définis à l'occasion de la première réunion de groupe.

L'opérateur retenu sera chargé de l'animation du groupe de travail et conduira l'aspect technique des réhabilitations, la centralisation du repérage des situations à traiter et de présenter l'avancement des actions engagées.

Cette mission se déroulera de la façon suivante :

Ce volet de l'OPAH a un double objectif :

- ◆ **Elaborer une méthode de repérage** et trouver les solutions pour remédier à ces situations de « mal-logement » en traitant de manière volontariste les situations de non décence, d'insalubrité, d'inconfort ou de péril tant dans le parc locatif que chez les propriétaires occupants ou sur les logements vacants.
- ◆ **Initier un cadre de travail innovant et efficace**

L'Anah s'engage dans la limite des dotations budgétaires annuelles

Selon les termes des dispositions prises lors du Conseil d'Administration de l'Anah du 2 octobre 2003, les taux maximum d'intervention de l'Anah s'appliqueront en fonction du zonage géographique défini par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. L'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de Villers-Cotterêts / Forêt de Retz relève des conditions applicables à la zone C.

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 décisions du Conseil d'Administration, des instructions du Directeur Général, des dispositions inscrites dans des conventions particulières, éventuellement du contenu des programmes d'actions territoriaux – en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah.

S'engage à :

1 – L'équipe opérationnelle :

- subventionner la Communauté de Communes à hauteur de 20 % du montant HT du coût de l'animation.
 - o Montant Hors Taxe du coût du suivi-animation pour 3 ans : 197 370,00 € HT, 65 790,00 € HT par an.
 - o Le montant de la subvention accordée par l'ANAH au titre du suivi-animation est de 13 158 € HT par an, soit 39 474,00 € HT pour 3 ans.
 - Financement année 1 : 13 158,00 €
 - Financement année 2 : 13 158,00 €
 - Financement année 3 : 13 158,00 €.

2 – Les aides à l'habitat ancien :

- accorder prioritairement ses aides aux opérations :
 - o inscrites dans le périmètre de l'OPAH,
 - o bénéficiant d'une aide des collectivités,
 - o répondant aux objectifs qualitatifs prioritaires tels que mentionnés par les différents partenaires dans la présente Convention.

❖ DOTATION :

L'Anah s'engage à :

- ◆ réserver une dotation de 358 000 € correspondant à un minimum de 104 logements subventionnés occupés par leur propriétaire se décomposant en :
 - o Propriétaires occupants autres que « très sociaux » : 62 000 € correspondant à l'amélioration estimée de 20 logements selon l'échéancier suivant :

Le contenu et les modalités du suivi animation de l'opération sont ceux décrits dans le cahier des charges et dans la proposition faite par le prestataire.

Le titulaire est rémunéré par la Communauté de Communes de Villers-Cotterêts / Forêt de Retz.

2 - Le contenu de la mission :

Le contenu de la mission est détaillé dans le marché du suivi-animation. Il recouvre notamment les réalisations et actions suivantes :

- Animation de l'OPAH auprès du public et des acteurs locaux (lettres de sensibilisation aux propriétaires, dépliants annuels d'information, démarchage des professionnels de l'immobilier et du bâtiment, etc ... et tenue de permanences sur le secteur. (La communication respectera les dispositions reprises en annexe 3).
- Conseils et assistance aux propriétaires et locataires dans les domaines administratifs, sociaux, financiers, techniques et architecturaux (établissement d'une fiche diagnostic dans le cadre d'une réflexion globale, d'une fiche de préconisations et d'une fiche « financement » pour les dossiers subventionnés) soit dans le cadre des permanences, soit de visites à domicile à la demande des particuliers. Il est précisé que cette mission gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre, proprement dites. Le maître d'ouvrage garde la faculté d'en confier l'exécution à tout homme de l'art ou organisme spécialisé de son choix.
- Aide à la décision de certains propriétaires en réalisant des études techniques, financières et fiscales.
- Mise en œuvre d'un volet spécifique et complémentaire de repérage et de traitement des situations d'habitat dégradé, indigne ou insalubre.
- Promotion des travaux d'économie d'énergie et de charges, des énergies renouvelables.
- Diagnostic des logements et préconisation pour répondre aux besoins d'adaptation et/ou d'accessibilité des personnes vieillissantes et/ou à mobilité réduite et/ou de conditions modestes.
- Mission d'évaluation énergétique préalable aux travaux permettant de connaître leur consommation conventionnelle en kWh/m²/an et leurs étiquettes énergie et climat, préconisation de travaux et projection de l'évaluation énergétique en fonction des travaux prévus aux devis.
- Transmission des dossiers à la délégation de l'Anah pour instruction. La délégation aura en charge d'adresser une copie des courriers à l'opérateur afin d'en assurer le suivi tant pour permettre la réservation de crédits auprès de la Collectivité que pour en assurer le règlement après paiement de la subvention par l'Anah.
- Renseignements des signataires. L'opérateur devra renseigner à partir d'une interface extranet dédiée, certaines informations nécessaires à la réalisation d'une synthèse des conventions de programmes.

Article 6 – PILOTAGE DE L'OPERATION :

1 – Les indicateurs de résultats :

L'équipe opérationnelle rendra compte de l'impact de l'OPAH à travers des indicateurs et sous la forme d'une grille synthétique.

❖ Population :

- Nombre de relogements, caractéristiques.
- Nombre et composition des ménages maintenus dans les lieux.
- Nombre et composition des ménages relogés et non relogés.

2 - Rapport d'avancement et rapport final :

Dans le cadre de sa mission, l'équipe devra régulièrement rendre compte du déroulement et de l'avancement de l'opération. Il sera présenté les documents suivants :

- un état d'avancement trimestriel,
- un bilan annuel complété par une présentation au Comité de Pilotage,
- un bilan global en fin d'opération.

Des réunions complémentaires pourront être organisées à la demande du Maître d'Ouvrage si le déroulement de l'OPAH le nécessite.

Le comité technique de suivi, composé des représentants de l'Anah, du Conseil général, de la Communauté de Communes, de l'opérateur et d'un ou deux élus référents se réunira en tant que de besoin, afin de faire le point sur les nouveaux projets et permettre l'étude des dossiers complexes ou présentant certaines particularités.

3 - Comité de Pilotage :

Le pilotage de l'OPAH sera effectué par un comité créé à cet effet. Il sera constitué par le Président de la Communauté de Communes. Sous sa présidence, il sera composé d'élus de la Communauté de Communes, des services administratifs de la Communauté de Communes, des représentants de l'Etat, de l'Anah, du Conseil Général de l'Aisne.

Il se réunira une fois par an minimum. Il est chargé de faire le point, à partir des documents présentés par l'équipe opérationnelle, sur le déroulement de l'OPAH et des dossiers en cours, sur les résultats présentés à chaque remise des états trimestriels et lors du bilan final de l'opération.

Si nécessaire le Comité de pilotage proposera au cours de l'OPAH les actions à programmer pour réajuster ou modifier les objectifs ainsi que les moyens à mobiliser.

Le titulaire sera membre du Comité de Pilotage.

Ce comité sera libre d'associer et de consulter différents partenaires locaux.

Article 7 – DUREE ET VALIDATION DE L'OPERATION :

La présente convention est prévue pour une durée de trois ans. Elle prendra effet à la date de sa signature.

Au-delà de la date d'expiration de la convention, les demandes de subventions auprès de l'Anah seront instruites par l'Anah selon leur réglementation générale dite de droit commun, et les subventions des collectivités locales ne seront plus attribuées.

Seuls les dossiers déposés auprès l'Anah avant la date d'expiration de la présente convention, seront instruits dans le cadre de l'OPAH par l'Anah, dans le respect de la réglementation en vigueur, puis par les collectivités selon les termes fixés dans la présente Convention.