



Opération Programmée  
d'Amélioration de l'Habitat

CONVENTION

Communauté d'Agglomération du Soissonnais

11 Septembre 2009 / 10 Septembre 2012

Avec la participation financière de :



ACY - BAGNEUX - BELLEU - BERZY LE SEC - BILLY SUR AISNE - CHAUGHNY - COURMELLES - CROUY - CUFFIES - CUISY EN ALMONT - JUVIGNY LEURY -  
MERCIN ET VAUX - MISSY AUX BOIS - NOYANT ET ACOHM - OSLY COURTEL - PANSY - PLOISY - POMMERS - SEPTAKONTS - SERCHES BERMOISE - SOISSONS  
- VAUXBOIN - VAUXREZIS - VENIZEL - VILLENEUVE SAINT GERMAIN - VREGNY

11 Avenue François Mitterrand - Les Terrasses du Mail - 02800 CUFFIES ☎ 03.23.53.88.40 📠 03.23.53.88.41

Entre :

La Communauté d'Agglomération du Soissonnais,  
11 avenue François Mitterrand – Les Terrasses du Mail – 02880 Cuffies  
Représentée par son Président, Jean-Marie CARRE.

Et

L'Agence Nationale pour l'Habitat,  
8 avenue de l'Opéra – 75001 Paris  
Représentée par Jean-Marie CARRE, Président de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais,  
Délégué des aides à la pierre au sens de l'article L. 301-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

- Vu la circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et au Programme d'Intérêt Général (PIG),
- Vu la Convention de délégation de compétence en matière d'aides au logement, conclue entre l'Etat et la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, signée le 15 février 2006,
- Vu la Convention de délégation des aides à la pierre pour la gestion des aides à l'habitat privé, conclue entre l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, le 6 avril 2006, et ses avenants annuels,
- Vu l'avis favorable du Conseil Communautaire du jeudi 2 juillet 2009.

## PREAMBULE

Dans le cadre de ses compétences, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais se mobilise, depuis plusieurs années, pour mener une politique locale de l'habitat ambitieuse et volontariste.

En 1993, alors qu'elle n'est encore que la Communauté de Communes du Soissonnais, un premier Programme Local de l'Habitat (PLH) est adopté. Un deuxième PLH est ensuite élaboré en 2003 puis modifié fin 2008 pour ajuster le programme d'actions et fixer de nouveaux objectifs de construction de logements pour la période 2008 / 2013.

Depuis 2006, la Communauté du Soissonnais est déléguée des aides à la pierre. Le Programme d'Actions Territorial 2009 a ainsi été le document de référence pour établir les objectifs de l'OPAH.

Dans les années 1990, 3 OPAH ont été conduites sur le territoire :

- une OPAH « rurale » de 1995 à 1997 sur les 20 communes rurales de l'époque,
- une OPAH sur les quartiers « Saint-Waast et Saint-Médard » de la ville de Soissons de 1995 à 1997,
- une OPAH « Cœur de Ville de Soissons » de 1999 à 2001.

Ces OPAH ont été accompagnées « d'Opérations façades » de 1996 à 2005 qui ont permis la rénovation d'environ 300 façades dans le Soissonnais.

Ces OPAH ont certes connu de bons résultats, mais elles ont principalement bénéficié à des propriétaires disposant déjà de fonds propres ainsi qu'à quelques investisseurs, mais très peu à des propriétaires à faibles revenus voire aux plus défavorisés.

La Communauté d'Agglomération du Soissonnais souhaite mettre en place, sur l'ensemble de son territoire, un dispositif opérationnel en faveur de l'amélioration du parc privé. L'OPAH a été privilégiée au FIG. En effet, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais souhaite agir en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements anciens (conformément à l'obligation d'intégrer un volet « énergie » dans toute OPAH à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009), mais aussi agir sur d'autres problématiques plus larges liées au parc privé ancien (indignité, insalubrité, logements très dégradés, conventionnement, adaptation au handicap et au vieillissement).

En effet, l'OPAH s'inscrit en écho à la politique de l'habitat menée en faveur du développement des différents segments du marché du logement. Sur le plan urbain, elle permettra d'éviter que se creuse un fossé entre un habitat vieillissant et des logements neufs. En effet, les logements neufs présenteront notamment de meilleures performances énergétiques. Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération souhaite développer des « quartiers durables » ou des « éco-quartiers ».

Sur le plan social, la Communauté d'Agglomération souhaite que se développe le conventionnement de logements privés pour répondre aux besoins de ses habitants. Elle souhaite également agir en faveur de la résorption des logements encore concernés par des situations d'insalubrité ou d'indignité. Il en va de même concernant la vacance, qui est également une situation peu problématique pour le Soissonnais, mais qui mérite cependant une action ciblée pour un certain nombre de cas.

Durant la durée de l'OPAH, dans le cas où le Conseil Général de l'Aisne s'engagerait dans un dispositif opérationnel (Programme d'Intérêt Général), la Communauté d'Agglomération du Soissonnais se réserve la possibilité de s'y associer.

Il est convenu ce qui suit :

## **Article 1 : Objet de la convention**

Dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais s'engage déjà en faveur du parc privé en partenariat avec l'Anah.

Le programme d'actions du PLH 2008 / 2013 prévoit la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat privé (action n°9). Ainsi, pour préciser les besoins relatifs à cette action programmée, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais a réalisé en régie une étude pré-opérationnelle.

La Communauté d'Agglomération du Soissonnais, l'État et l'Anah partagent la même analyse des besoins du territoire et les mêmes objectifs d'amélioration de l'habitat privé.

La présente convention a pour objet de définir les conditions de mise en œuvre de l'OPAH, les moyens afférents et les modalités d'évaluation (L 303-1 du CCH).

Il s'agit d'une OPAH classique avec un volet « énergie ou « précarité énergétique » ».

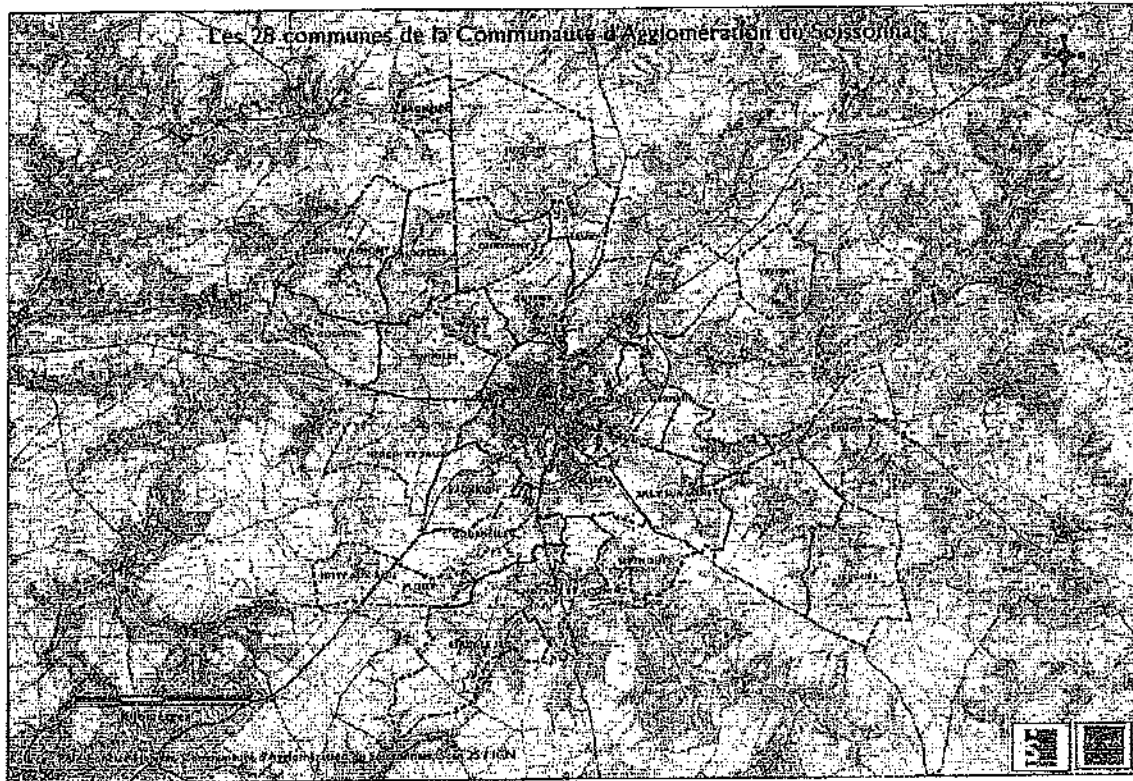
La maîtrise d'ouvrage de l'opération est assurée en régie par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais.

## **Article 2 : Périmètre**

Le périmètre de l'OPAH est celui des 28 communes membres de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, soit :

Acy, Bagnaux, Belleu, Berzy-le-Sec, Billy-sur-Aisne, Chavigny, Courmelles, Crouy, Cuffies, Cuisy-en-Almont, Juvigny, Leury, Merclin-et-Vaux, Missy-aux-Bois, Noyant-et-Aconin, Osly-Courtil, Pasy, Ploisy, Pommiers, Septmonts, Serches, Sermoise, Soissons, Vauxbuin, Vauxrezis, Venizel, Villeneuve-Saint-Germain et Vregny.

Dans le cas d'une adhésion ou du retrait d'une commune à la Communauté d'Agglomération, il devra être procédé à un avenant à la présente convention pour modifier le périmètre de l'OPAH en conséquence.



### Article 3 : Durée

L'OPAH a une durée de 3 ans.

L'opération démarre le 11 septembre 2009 et s'achève le 10 septembre 2012.

Conformément à la circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et au Programme d'Intérêt Général, cette Convention pourra faire l'objet d'un avenant pour être prolongée jusqu'à 5 ans au maximum.

### Article 4 : Objectifs qualitatifs

L'OPAH a pour objectifs qualitatifs de :

- Développer l'offre de logements à loyers maîtrisés
  - o Développer une offre de logements du parc privé adaptée aux ressources des locataires,
  - o Encourager le conventionnement social et très social,
  - o Encourager la réhabilitation de logements vacants pour la location,
  - o Améliorer les conditions de vie des locataires modestes du parc privé.
  
- Encourager les travaux de rénovation thermique
  - o Lutter contre la précarité énergétique,
  - o Améliorer les conditions de vie des habitants (confort thermique, gain d'énergie et baisse de la facture énergétique),
  - o Lutter contre le réchauffement climatique.

- **Améliorer qualitativement les logements de propriétaires modestes**
  - o Augmenter le niveau de confort par l'installation de sanitaires, salle d'eau et chauffage central quand ces éléments n'existent pas,
  - o Mettre aux normes les installations électriques,
  - o Elever le niveau de confort du parc privé.
- **Adapter les logements au vieillissement et / ou au handicap de leur propriétaire**
  - o Permettre le maintien dans le logement,
  - o Améliorer la sécurité des occupants.
- **Résorber des situations d'habitat indigne ou insalubre ponctuelles dans le Soissonnais**
- **Résorber la vacance de longue durée**
  - o Limiter ou maîtriser le risque de dégradation des logements inhabités sur le long terme,
  - o Encourager la réhabilitation pour mise en location.

### Article 5 : Objectifs quantitatifs

Les objectifs de l'OPAH ont été fixés conjointement par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais et l'Anah, en prenant en compte les objectifs existants dans le cadre de la délégation des aides à la pierre depuis 2006, du Plan de Cohésion Social et du Plan de Relance (pour l'année 2009).

Les objectifs de l'OPAH sont ainsi d'intervenir, chaque année, pour :

- **Création de 17 logements à loyers maîtrisés**
  - o 7 loyers intermédiaires,
  - o 5 conventionnés social,
  - o 5 conventionnés très social,
  - o Nota : le loyer libre n'est plus financé sur le territoire.
- **Rénovation thermique et amélioration de la performance énergétique de 25 logements**
  - o 13 Propriétaires Occupants (PO) très sociaux,
  - o 12 Propriétaires Bailleurs (PB) intermédiaires, conventionné social ou très social.
- **Amélioration de 13 logements**
  - o 6 PO standards,
  - o 7 PO « très sociaux ».
- **Adaptation de 10 logements au vieillissement et au handicap**
  - o 10 PO standards ou très sociaux.
- **Traitement de 3 logements très dégradés**
  - o 2 PO standards ou très sociaux,
  - o 1 PB.
- **Traitement de 10 logements indignes ou insalubres**
  - o 3 PO standards ou très sociaux,
  - o 2 PB intermédiaires,
  - o 3 PB conventionnés social,
  - o 2 PB conventionnés très social.
- **Remise sur le marché de 5 logements vacants depuis plus de 12 mois**

## Article 6 : Engagements financiers pour la réalisation des objectifs

Voir annexe I

### 6.1 Engagements de l'Anah

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 (CCH), du Règlement général de l'Agence, des décisions du Conseil d'Administration, des instructions du Directeur Général, des dispositions inscrites dans des conventions particulières, du contenu des Programmes d'Actions Territoriaux et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence – en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah ou de la collectivité délégataire.

Compte tenu de l'étude pré-opérationnelle, des objectifs quantitatifs de l'OPAH (voir article 5) et des conditions de financement applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2009, l'engagement financier prévisionnel de l'Anah est estimé à :

- 580 300 € pour le financement des dossiers de demande d'aide (pour une année complète),
- 22 950 € pour le financement du suivi-animation (pour une année complète).

### 6.2 Engagements de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais

Compte tenu des priorités établies, la Communauté d'Agglomération s'engage, sur ses fonds propres, à bonifier les aides de l'Anah à hauteur 5 % des travaux éligibles (en € HT), dans la limite des plafonds fixés par l'Anah, pour les dossiers suivants :

- Création de logements conventionnés social et très social,
- Amélioration de l'habitat de PO standards et très sociaux,
- Adaptation des logements au vieillissement et / ou au handicap,
- Résorption de l'habitat indigne et insalubre,
- Résorption de l'habitat très dégradé.

Elle s'engage, de même sur ses fonds propres, à doubler l'éco-prime de l'Anah pour les dossiers suivants :

- Rénovation thermique et amélioration de la performance énergétique de logements de PO très sociaux.

L'engagement financier prévisionnel de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais est estimé à :

- 61 000 € pour le financement des dossiers de demande d'aide, sous conditions (pour une année complète),
- 10 200 € pour le financement du suivi-animation (pour une année complète).

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais s'engage à mettre en place les moyens nécessaires (permanences, outils de communication, conseils et assistance ...) au suivi-animation de l'OPAH, avec l'appui de co-financeurs (voir article 7).

### 6.3 Attribution des aides

Les aides de l'Anah sont calculées suivant des taux plafonds qui peuvent être modulés en fonction des dossiers et des travaux envisageables.

Les subventions de l'Anah et de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais ne sont pas de droit.

Au moment de la liquidation de la subvention, et en application des dispositions de l'article R. 321-17 du CCH, le délégué local ou le délégataire procède, s'il y a lieu, à l'écrêtement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement produit par le bénéficiaire, conformément à l'article 12 du Règlement général de l'Anah. Cet article dispose, en effet, que le montant de la subvention versée par

l'Anah ne peut pas avoir pour effet de porter le montant des aides publiques à plus de 80 % du coût global de l'opération TTC (sauf cas exceptionnels définis par une délibération n° 2006-08 du 6 juillet 2006 du Conseil d'administration de l'Anah).

## Article 7 : Suivi de l'opération

### 7.1 Définition des missions du suivi-animation

Le suivi-animation se constitue de :

- Suivi administratif de l'OPAH
  - o Organisation du comité de pilotage, animation du réseau de partenaires,
  - o Suivi des CLAH avec l'Anah,
  - o Mise en oeuvre de tableaux de bord de suivi, de supports cartographiques, rédaction des rapports d'activité semestriels et annuels (suivi quantitatif, qualitatif et financier),
  - o Evaluation en continu,
- Animation technique de l'OPAH
  - o Accueil et information des propriétaires (propriétaires occupants, bailleurs) ou locataires,
    - Organisation des permanences,
    - Information spécifique sur les travaux d'isolation et la performance énergétique, l'adaptation au vieillissement et au handicap, la lutte contre l'habitat indigne et insalubre,
  - o Diffusion des résultats de la thermographie aérienne,
    - Présentation et explication des résultats,
- Aide au montage et suivi des dossiers / conseil aux propriétaires
  - o Information et conseil,
  - o Visite des logements si nécessaire,
  - o Réalisation et / ou commande d'évaluation de la performance énergétique,
  - o Assistance au montage financier,
- Suivi financier
  - o Mobilisation et suivi des dispositifs de financement (Anah, Communauté d'Agglomération du Soissonnais, gestion d'une caisse d'avance et attribution de prêts, mobilisation des aides des partenaires ...),
- Volet communication
  - o Réalisation et suivi de la diffusion des supports de communication spécifiques à l'opération,
    - Mise en oeuvre d'actions spécifiques (habitat dégradé, propriétaires bailleurs...),
  - o Mobilisation du milieu professionnel.

Les éléments relatifs à l'évaluation du dispositif sont présentés article 8.2.

### 7.2 Conditions de mise en œuvre

La Communauté d'Agglomération du Soissonnais assure la maîtrise d'ouvrage ainsi que la maîtrise d'œuvre de l'opération. Elle recrute à cet effet un Chargé de mission dédié au suivi-animation de l'OPAH.

Elle assure en direct l'ensemble des missions relatives à la mise en œuvre et au suivi de l'OPAH.

Elle devra renseigner, à partir d'une interface extranet dédiée, certaines informations nécessaires à la réalisation d'une synthèse des conventions de programmes.

### 7.3 Communication

Le maître d'ouvrage du programme et les signataires s'engagent à mettre en œuvre les actions

d'information et de communication détaillées ci-dessous.

Dans le cadre de la communication globale de l'opération, la mention de l'Anah est rendue obligatoire dans le respect de sa charte graphique. Celle-ci est remise sous format papier lors de la signature de la convention et téléchargeable sur le site [lesopah.fr](http://lesopah.fr). Le logo de l'Anah en quadrichromie la mention de son numéro indigo et de son site internet devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et sur internet dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la délégation locale de l'Anah, 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'Anah à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et opérateur de prendre attache auprès de la Direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants.

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

Enfin, le maître d'ouvrage et 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.

Dans le cadre de la présente OPAH, il est prévu de réaliser :

- 3 plaquettes d'information (format A4 plié en 3),
- 5 lettres d'information sur le contenu et le déroulement de l'OPAH, diffusées dans toutes les boîtes aux lettres de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais au fil de l'opération,
- 100 panneaux de chantier réutilisables en PVC,
- Une page dédiée sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais,
- Des articles dans le magazine de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais.

#### **7.4 Financement du suivi-animation**

Le financement du suivi-animation est assuré par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, l'Anah et le Fonds Régional pour l'Environnement et la Maîtrise de l'Énergie (ADEME et Conseil Régional de Picardie) tel que décrit dans l'annexe 2.

## **Article 8 : Gouvernance et Evaluation**

### **8.1 Gouvernance**

La Commission « Habitat » de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais s'assure du bon fonctionnement de l'OPAH et propose, si nécessaire, des réorientations de ses objectifs. Elle sera régulièrement informée du fonctionnement de l'OPAH et de ses résultats. Un bilan annuel lui sera présenté au cours du premier semestre de l'année suivante.

L'instance technique en charge du suivi et de l'évaluation de l'OPAH est le Comité de Pilotage.

Il se compose de :

- Les membres de la Commission « Habitat » de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais,
- Le Sous-préfet de Soissons,
- Le Délégué de l'Agence dans le département,
- Le Directeur de l'ADEME de Picardie,
- Le Président du Conseil Régional de Picardie,
- Le Président du Conseil Général de l'Aisne,
- Le Directeur de la DDASS de l'Aisne,
- Le Directeur de la CAF de Soissons,
- La Directrice de l'Urbanisme de la Ville de Soissons.

Le Comité de Pilotage se réunira au moins une fois dans l'année. Il sera amené à se réunir autant que de besoin.

Il lui sera notamment présenté le rapport d'activité annuel détaillé.

### **8.2 Evaluation**

L'opération fera l'objet d'une évaluation continue.

Il sera produit :

- Un rapport d'avancement semestriel,
- Un bilan annuel détaillé,
- Un bilan annuel synthétique pour diffusion au grand public,
- Un rapport final de l'opération dans l'année suivant son terme.

Les rapports semestriels, bilans annuels et rapport final seront adressés au Préfet de département et au Délégué local Adjoint de l'Anah qui les porteront à connaissance de la CLAH et du Chargé de mission territorial (Délégué régional).

Les bilans et l'évaluation de l'opération seront notamment établis sur la base des Indicateurs suivants :

- Personnes renseignées (contacts téléphoniques, personnes reçues en permanences, réunions publiques, commune de résidence...),
- Dossiers instruits (visites d'immeubles, évaluations thermiques réalisées, par types de dossiers, en fonction des objectifs...),
- Engagements financiers.

## **Article 9 : Conditions de révision ou de résiliation de la convention**

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

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

avenant signé de l'ensemble des parties.

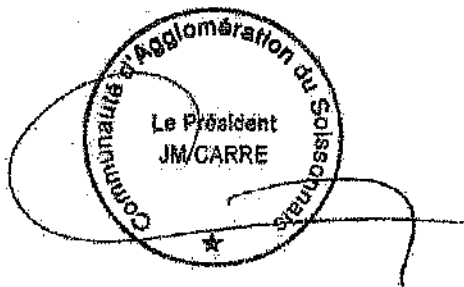
La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. 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.

Après avis de la Délégation locale de l'Anah de l'Aisne,

Fait à Cuffies, le 1-1 SEP. 2009

Pour la Communauté d'Agglomération  
du Soissonnais,

Jean-Marie CARRE, Président



Pour l'Agence Nationale de l'Habitat,  
Par délégation, conformément à l'article  
L. 303-1 du CCH

Jean-Marie CARRE, Président de Communauté  
d'Agglomération du Soissonnais

