

**Le Conseil Général de l'ALLIER**

**La commune de BELLERIVE SUR ALLIER**

**La communauté d'agglomération de VICHY VAL d'ALLIER**

**OPERATION PROGRAMMEE  
D'AMELIORATION DE L'HABITAT**

**OPAH n° 03-P-60**

# CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

## **Entre**

**La Commune de Bellerive Sur Allier**, représentée par son Maire, M. Guerre Jean-Michel, habilité par délibération de l'instance délibérante du 25 Octobre 2005,

et,

**La Communauté d'agglomération Vichy Val D'Allier**, représentée par Monsieur René BARDET habilité à cet effet par délibération du conseil de communauté en date du 27 Octobre 2005,

et,

**Le Conseil Général de l'ALLIER**, représenté par M. Gérard DERIOT, Président du Conseil Général, d'autre part,

Vu la loi d'orientation pour la ville n° 91.682 du 13 juillet 1991 et notamment ses titres I et III

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

Vu le décret 2001-358 du 21 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 la délibération de l'instance délibérante du 25 Octobre 2005 décidant, au vu de l'étude pré opérationnelle, la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la commune (avec pour priorité la résorption de l'habitat indigne et la création de logements conventionnés) et le taux des interventions de la commune auprès des propriétaires,

Vu la délibération du conseil de communauté de la communauté d'agglomération Vichy Val D'Allier, en date du 27 Octobre 2005 décidant des actions d'accompagnement de cette opération sur le territoire de la commune de BELLERIVE,

Vu l'adoption de la convention de délégation de compétence de gestion des aides à la pierre de 6 ans adoptée à l'unanimité par l'assemblée délibérante du conseil général de l'Allier lors de sa session du 30 Janvier 2006 ,

Vu la convention de délégation de compétence de six ans du 5 mai 2006 signée entre l'ETAT et le Conseil Général de l'ALLIER en application de l'article L- 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention du 9 mai 2006 pour la gestion des aides à l'habitat privé signée entre le Conseil Général de l'ALLIER et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat,

Il a été exposé ce qui suit :

### **Préambule**

La commune de Bellerive Sur Allier a décidé de s'engager dans une procédure d'OPAH dès décembre 2001, elle a réalisé un pré diagnostic, puis une étude pré opérationnelle en partenariat avec la Communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier, au titre de leur compétence Logement social/ volet vacance insalubrité.

L'étude a été réalisée sur un secteur représentant 24 % de la population bellerivoise. La commune de Bellerive Sur Allier a une population de 8 444 habitants, composant 3 725 ménages.

C'est une population vieillissante (48 % ont plus de 60 ans) et 71 % des ménages sont composés d'une ou deux personnes. 60 % de la population est inactive ou retraitée.

348 logements sont vacants (en majorité, des logements de 3 et 4 pièces), dont 80 % appartiennent à des propriétaires privés.

64 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Seulement 10 % des résidences principales sont inconfortables.

La demande locative est forte et l'offre est limitée. Des promoteurs privés ont construits des batiments locatifs, tous les logements ont été loués rapidement mais à des niveaux de loyers élevés. D'autres projets de promoteurs privés sont envisagés.

Le loyer conventionné correspond au loyer libre moyen sauf pour les logements de petite taille (< 50 m2).

Quelques logements très sociaux (logements gérés SA HLM, CCAS, Habitat Humanisme) sont présents, mais sont tous occupés.

Au vu de ces données, la commune de Bellerive Sur Allier, en partenariat avec la communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier, a décidé de mettre en place des aides visant à :

- créer des logements conventionnés
- lutter contre les logements inconfortables et/ou insalubres (propriétaires occupants ou bailleurs)
- aider les propriétaires occupants aux ressources modestes

**Il a été ensuite convenu ce qui suit :**

### **Article 1<sup>er</sup> - Dénomination de l'opération**

La commune de Bellerive Sur Allier, la communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier, l'Etat et l'A.N.A.H. décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur le territoire de la commune de Bellerive Sur Allier.

### **Article 2 - Périmètre et objectifs de l'opération**

Le champ d'application de la présente convention s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune.

Les objectifs quantitatifs d'amélioration de logements sont les suivants :

- **Pour les propriétaires occupants : réhabilitation de 63 logements répartis comme suit**
  - 24 logements réservés aux propriétaires très sociaux,
  - 12 logements réservés aux propriétaires « standard »,
  - 21 logements réservés aux propriétaires handicapées ou à mobilité réduite,
  - 6 logements réhabilités dans le cadre de la procédure de sortie d'insalubrité.
  
- **Pour les propriétaires bailleurs : réhabilitation de 51 logements répartis comme suit**
  - 27 logements vacants depuis plus d'un an dont :
    - \* 12 logements à loyer libre,
    - \* 15 logements à loyer conventionné,
  - 12 logements occupés inconfortables (il manque un ou plusieurs éléments de confort – WC, salle d'eau, chauffage) dont :
    - \* 6 logements à loyer libre,
    - \* 6 logements à loyer conventionné,
  - 6 logements occupés améliorés (disposant avant travaux des 3 éléments de confort). Le loyer sera libre après travaux.
  - 6 logements réhabilités dans le cadre de la procédure de sortie d'insalubrité d'un logement. Le loyer, après travaux, sera conventionné.

### **Concernant le volet immobilier**

Il se décline notamment par :

- la remise sur le marché des logements vacants ;
- la création d'une offre locative sociale publique ou privée, voire très sociale ;
- l'offre de nouveaux logements dans l'optique d'une diversification sociale ou de réponse à la demande ;
- le traitement des anciens commerces, l'accès aux logements situés aux étages;

### **Concernant le volet social**

Ce volet comporte toutes les mesures d'ordre social nécessaires afin de garantir que les actions menées soient effectivement engagées sans nuire aux résidents actuels du quartier et garantissent le respect de leur droit d'occupation :

- mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, services sociaux de proximité ;
- mobilisation des dispositifs existants dans le PDALPD, notamment PST ;
- offre de logements à loyers maîtrisés (conventionné, très social) et si besoin adaptés à des populations spécifiques.

### **Concernant le volet éradication de l'habitat indigne**

Ce volet comporte :

- l'engagement de la procédure d'insalubrité avec ou sans arrêté, l'engagement de la procédure d'arrêté de péril ;
- le traitement des risques d'accessibilité au plomb ;
- un programme de travaux de sortie d'insalubrité ou de péril
- l'accompagnement technique et social des propriétaires ou des locataires ;
- la recherche des financements ;
- le relogement, provisoire ou définitif des occupants.

### **Concernant le volet patrimonial**

Toutes les OPAH ont pour vocation la revalorisation d'un territoire et à ce titre doivent se préoccuper des aspects patrimoniaux et de la qualité architecturale du bâti.

Pour ce faire, elles doivent mettre en place les moyens de réponses appropriées pour faire en sorte que les travaux de réhabilitation ne soient pas le moment où l'amélioration du confort et de la sécurité des logements ne soit aussi celui d'une perte des qualités architecturales des bâtiments réhabilités. Ces actions sont à engager en partenariat avec les services de l'Etat ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (SDAP, CAUE ...) et des actions de la commune.

## Article 3 – Financement des actions

### 1 - La commune de Bellerive Sur Allier s'engage

#### A - Equipe opérationnelle

- à mettre en place et prendre en charge financièrement à hauteur de 50 % une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites à l'article 4 et dont le coût s'élève à 30 375 € H.T., soit 36 328,50 € TTC, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- année 2005: 1 687,75 € HT, soit 2 018,55 € TTC (2 mois)
- année 2006: 10 125,00 € HT, soit 12 109,50 € TTC
- année 2007: 10 125,00 € HT, soit 12 109,50 € TTC
- année 2008: 8 437, 50 € HT, soit 10 091,25 € TTC (10 mois)

#### B – Aide à l'habitat privé

B-1 – Bénéficiaires et/ou travaux financés conjointement par l'ANAH et la commune de Bellerive Sur Allier

- les travaux subventionnés conjointement par l'ANAH et la commune de Bellerive Sur Allier font obligatoirement partie de la liste des travaux subventionnables par l'ANAH à la date du dépôt de la demande de subvention,
- les critères de recevabilité des dossiers PO ou PB sont ceux applicables par l'ANAH à la date du dépôt de la demande de subvention,
- les taux de subvention ainsi que la réservation de crédits par la commune de Bellerive Sur Allier pour les 3 années de l'opération sont les suivants :

#### ○ Propriétaires occupants

	Taux de subvention	Réservation sur les 3 années
Standard	5%	5 000 €
Très sociaux	5%	12 500 €
Handicapés ou mobilité réduite (HAN)	5%	7 000 €
Sortie d'insalubrité (SIP)	7,50%	10 500 €
<b>TOTAL</b>		<b>35 000 €</b> <b>soit 11 667 €/an</b>

### Propriétaires bailleurs

	Taux de subvention	Réservation sur les 3 années
<u>Logements vacants</u>		
A loyer libre	0 %	0 €
A loyer conventionné	5 %	20 000 €
<u>Logements inconfortables</u>		
A loyer libre	0 %	0 €
A loyer conventionné	5 %	6 000 €
Logements améliorés (loyer libre)	0 %	0 €
Sortie d'insalubrité (loyer conventionné)	5 %	9 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>35 000 €</b> <b>soit 11 667 €/an</b>

#### B-2 – Bénéficiaires et/ou travaux financés par la commune de Bellerive Sur Allier seule

- la commune **peut décider** de subventionner des travaux qui ne sont pas pris en compte par l'ANAH ( ex : travaux de ravalement )
- la commune **peut décider** de subventionner les propriétaires ( PO ou PB ) selon d'autres critères de recevabilité que ceux de l'ANAH.

#### C – Aides aux actions d'amélioration du cadre de vie ( volet urbain et économique )

L'OPAH **pourra être** complétée par des opérations telles que :

- aménagements en centre bourg : restructuration ou création d'espaces publics, résorption de friches, ... ;
- actions de mise en valeur du patrimoine architectural : opérations de ravalement de façades, ... ;
- aménagements liés aux déplacements urbains : voirie, stationnement, dessertes par les transports collectifs, ... ;
- actions destinées à assurer le maintien ou l'implantation de services commerciaux ou artisanaux de proximité.

### 2 - La communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier s'engage

#### A - Equipe opérationnelle

- à mettre en place et prendre en charge financièrement à hauteur de 50 % une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites à l'article 4 et dont le coût s'élève à 30 375 € H.T., soit 36 328,50 € TTC, selon l'échéancier prévisionnel suivant :
  - année 2005: 1 687,75 € HT, soit 2 018,55 € TTC (2 mois)
  - année 2006: 10 125,00 € HT, soit 12 109,50 € TTC
  - année 2007: 10 125,00 € HT, soit 12 109,50 € TTC
  - année 2008: 8 437, 50 € HT, soit 10 091,25 € TTC (10 mois)

**B – Aide à l’habitat privé**

Bénéficiaires et/ou travaux financés conjointement par l’ANAH et la commune de Bellerive Sur Allier

- les travaux subventionnés conjointement par l’ANAH, la commune de Bellerive Sur Allier et Vichy Val d'Allier font obligatoirement partie de la liste des travaux subventionnables par l’ANAH **à la date du dépôt de la demande de subvention,**
- les critères de recevabilité des dossiers PO ou PB sont ceux applicables par l’ANAH **à la date du dépôt de la demande de subvention,**
- les taux de subvention ainsi que la réservation de crédits par Vichy Val d'Allier pour les 3 années de l’opération sont les suivants :

<b>Propriétaires occupants</b>
--------------------------------

	Taux de subvention	Réservation sur les 3 années
Standard (PAH)	0%	0 €
Très sociaux (TSO)	5%	12 500 €
Handicapés ou mobilité réduite (HAN)	0%	0 €
Sortie d’insalubrité (SIP)	7,50%	10 500 €
<b>TOTAL</b>		<b>23 000 €</b> <b>soit 7 667 €/an</b>

<b>Propriétaires bailleurs</b>
--------------------------------

	Taux de subvention	Réservation sur les 3 années
<u>Logements vacants</u> A loyer libre	0 %	0 €
A loyer conventionné	5 %	20 000 €
<u>Logements inconfortables</u> A loyer libre	0 %	0 €
A loyer conventionné	5 %	6 000 €
Logements améliorés (loyer libre)	0 %	0 €
Sortie d’insalubrité (loyer conventionné)	5 %	9 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>35 000 €</b> <b>soit 11 667 €/an</b>

### 3 - L'Etat s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles :

#### A – Aide à la personne

L'aide personnalisée au logement sera versée dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitat.

#### B – Conditions du loyer privé conventionné

Au vu du marché locatif, pour les logements de petite surface, il est nécessaire de déroger au plafond de loyer conventionné privé, (circulaire n°2004-70 du 23 Décembre 2004 de la DGUHC relative à la fixation du loyer maximal des conventions).

Pour les logements conventionnés après travaux, les loyers mentionnés dans les conventions ne pourront pas excéder, selon la surface habitable du logement :

Surface habitable m2	Loyer mensuel en €/m2 de surface « fiscale » Valeur au 01/07/05
< 35	6,18
> 35	5,24

### 4 - L'ANAH s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées :

#### A – Equipe opérationnelle

- à subventionner la commune de Bellerive Sur Allier à hauteur de 20% sur sa part du montant HT du coût de l'équipe opérationnelle, pour un montant de 30 375 € versés suivant l'échéancier prévisionnel suivant :

#### - A BELLERIVE SUR ALLIER :

année 2005: 337,50 € (2 mois)  
année 2006: 2025,00 €  
année 2007: 2025,00 €  
année 2008: 1687,50 € (10 mois)

#### - A VICHY VAL D'ALLIER :

année 2005: 337,50 € (2 mois)  
année 2006: 2025,00 €  
année 2007: 2025,005 €  
année 2008: 1 687,50 € (10 mois)

#### B – Aide à l'habitat privé

- à accorder prioritairement ses aides, selon les conditions déclinées dans son programme d'action départemental 2003-2006 (PAD), et selon les critères de priorité définies chaque année lors de la 1<sup>er</sup> séance annuelle de la commission d'amélioration de l'habitat. Les dossiers déposés dans le cadre de l'OPAH sont prioritaires dès lors que les objectifs définis ci-après ne sont pas atteints.

**et pour cela réserve un crédit global de : 725 000 € sur les 3 années de l'opération.**

Ces aides se répartissent ainsi :

**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) :

**15 000 €** correspondant à l'amélioration estimée de **12 logements**, selon l'échéancier suivant :

- année 2005 : 1 logement soit environ 1 250 € (2 mois)
- année 2006 : 4 logements soit environ 5 000 €
- année 2007 : 4 logements soit environ 5 000 €
- année 2008 : 3 logements soit environ 3 750 € (10 mois)

- 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).

**75 000 €** correspondant à l'amélioration estimée de **24 logements**, selon l'échéancier suivant :

- année 2005 : 2 logements soit environ 6 250 € (2 mois)
- année 2006 : 8 logements soit environ 25 000 €
- année 2007 : 8 logements soit environ 25 000 €
- année 2008 : 6 logements soit environ 18 750 € (10 mois)

**Il ne sera possible de fongibiliser les deux lignes précédentes que dans le sens des propriétaires autres que très sociaux vers les propriétaires très sociaux.**

- c) **Propriétaires occupants handicapés ou à mobilité réduite :**

**95 000 €** correspondant à l'amélioration estimée de **21 logements**, selon l'échéancier suivant :

- année 2005 : 1 logements soit environ 4 000 € (2 mois)
- année 2006 : 7 logements soit environ 32 000 €
- année 2007 : 7 logements soit environ 32 000 €
- année 2008 : 6 logements soit environ 27 000 € (10 mois)

- d) **Propriétaires occupants pour sortie d'insalubrité de leur logement**

**70 000 €** correspondant à l'amélioration estimée de **6 logements**, selon l'échéancier suivant :

- année 2006 : 2 logements soit environ 23 000 €
- année 2007 : 2 logements soit environ 23 500 €
- année 2008 : 2 logements soit environ 23 500 €

► à appliquer aux dossiers déposés dans le cadre de l'opération pendant la durée d'effet de la convention les règles générales arrêtées, à la date de signature de la présente convention, par le Conseil d'Administration de l'ANAH,

**propriétaires bailleurs :**

**a) loyers libres :**

80 000 € correspondant à l'amélioration estimée de **24 logements**, décomposée en

- **55 000 €** correspondant à l'amélioration estimée de **12 logements vacants depuis plus d'une année avant travaux**
- **14 000 €** correspondant à l'amélioration estimée de **6 logements occupés inconfortables** (il manque 1 ou plusieurs éléments de confort avant travaux)
- **11 000 €** correspondant à l'amélioration estimée de **6 logements améliorés** (le logement est doté des 3 éléments de confort avant travaux)

et selon l'échéancier suivant :

Année	Logements vacants		Logements occupés inconfortables		Logements améliorés	
	Nombre	Réservation	Nombre	Réservation	Nombre	Réservation
2005	1	4 800 €	0	€	0	0,00 €
2006	3	14 200 €	2	4 700 €	2	4 000 €
2007	4	18 000 €	2	4 700 €	2	4 000 €
2008	4	18 000 €	2	4 600 €	2	3 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>55 000 €</b>	<b>6</b>	<b>14 000 €</b>	<b>6</b>	<b>11 000 €</b>

**b) loyers conventionnés :**

390 000 € correspondant à l'amélioration estimée de **27 logements**, décomposée en

- **220 000 €** correspondant à l'amélioration estimée de **15 logements vacants depuis plus d'une année avant travaux**
- **70 000 €** correspondant à l'amélioration estimée de **6 logements occupés inconfortables** (il manque 1 ou plusieurs éléments de confort avant travaux)
- **100 000 €** correspondant à l'amélioration estimée de **6 logements dans le cadre de la procédure de sortie d'insalubrité** et selon l'échéancier suivant :

Année	Logements vacants		Logements occupés inconfortables		Logements en « sortie d'insalubrité »	
	Nombre	Réservation	Nombre	Réservation	Nombre	Réservation
2005	1	16 000 €	0	€	0	€
2006	4	58 000 €	2	23 000 €	2	33 000 €
2007	5	73 000 €	2	23 500 €	2	33 500 €
2008	5	73 000 €	2	23 500 €	2	33 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>220 000 €</b>	<b>6</b>	<b>70 000 €</b>	<b>6</b>	<b>100 000 €</b>

**Il ne sera possible de fongibiliser que dans le sens des loyers libres vers les loyers maîtrisés.**

**Nota : La contractualisation en loyer libre n'est plus recherchée, notamment au regard des priorités du PAD. Si celle-ci devait toutefois l'être, les loyers libres résultant d'opérations à mixité sociale négociée seraient déclarés prioritaires. Dans le cas d'opérations mixtes (logements à loyer libre et à loyer conventionné), au moins 50 % des logements devront être conventionnés.**

► à appliquer aux dossiers déposés dans le cadre de l'opération pendant la durée d'effet de la convention les règles générales arrêtées, **à la date de signature de la présente convention**, par le Conseil d'Administration de l'ANAH, complétées par les taux et majorations particuliers ci-après :

*1) Logements conventionnés :*

une subvention complémentaire de 5 %, pour les logements pour lesquels le demandeur a passé une convention avec l'Etat en application de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et pour lesquels la commune de Bellerive Sur Allier et Vichy Val d'Allier apportent, chacun, une subvention complémentaire de 5 % des dépenses subventionnées par l'ANAH.

Le taux maximum de subvention sera de  $50 + 5 = 55$  %.

*2) Logements financés dans le cadre de la procédure de sortie d'insalubrité :*

Ces logements seront systématiquement conventionnés.

Au titre des travaux de sortie d'insalubrité ou de péril, une subvention complémentaire de 20 % de la dépense subventionnée sera apportée par l'ANAH, la commune de Bellerive Sur Allier et Vichy Val d'Allier apportent, chacun, une aide complémentaire de 5 %.

Le taux de subvention pour l'ANAH, sera au plus de  $50 + 20 = 70$  %.

**Tableau récapitulatif des taux de subventions applicable au 1er Janvier 2006 :**

Type d'intervention	Taux maxi ANAH	Taux Commune de Bellerive Sur Allier	Taux Vichy Val d'Allier	TOTAL
Loyer libre	20 %	0 %	0 %	20 %
LC classique	50 + 5 %	5 %	5 %	65 %
LC insalubrité	50 + 20 %	5 %	5 %	80 %
PO très social	30 %	5 %	5 %	40 %
PO classique	15 %	5 %	0 %	20 %
PO « Handicap »	50% ou 70%*	5 %	0 %	55% ou 75%
PO insalubrité	50 + 5 %	7,5 %	7,5 %	70 %

\* selon type de travaux liés au du handicap

Ce tableau est donné à titre indicatif et regroupe les principaux cas rencontrés.

Sous certaines conditions, d'autres collectivités ou organismes peuvent intervenir sous forme de subventions (conseil régional, ...) ou de prêts (crédit immobilier pour les propriétaires occupants bénéficiant de la procédure d'insalubrité,...).

## **Article 4 – suivi de l’opération**

### **1 – Equipe opérationnelle**

Au titre des moyens exposés à l’article 3, la collectivité locale a désigné le PACT ARIM de l’Allier, représenté par son président, M. Dalbera, comme équipe opérationnelle chargée d’assurer l’information, l’animation, le suivi de l’opération.

Elle lui confie les missions suivantes :

#### **A. Une mission d’information, de mobilisation et de prospection :**

Cette mission comprend :

- Elaboration et diffusion d’une plaquette d’information annonçant le début de l’opération à tous les ménages du secteur de l’OPAH,
- Permanences :  
Mise en place de permanences, dans un local de la commune, selon un calendrier approuvé en début d’opération.
- Autres moyens d’information :
  - Presse quotidienne locale,
  - Bulletin d’information de la communauté,
  - Panneaux à implanter sur les chantiers,
  - Documentations spécifiques.
- Information des propriétaires de logements vacants :  
Un repérage des logements vacants sera fait et la mise à jour sera effectuée une fois par an. Un courrier d’information sera adressé à tous les propriétaires de logements vacants pour les inciter à réhabiliter leur patrimoine.
- Actions d’information auprès des locataires et des propriétaires dans les domaines administratif, juridique, social, financier, technique, architectural.

#### **Mobilisation des différents partenaires :**

- Réunions : au début de l’opération, une réunion sera organisée afin de recentrer l’action sur les différents objectifs à atteindre et de mobiliser l’ensemble des intervenants.

#### **•B. Une mission d’assistance :**

Conseils et assistance gratuite auprès des propriétaires et locataires ainsi que des collectivités locales. 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 l’équipe opérationnelle ou à tout autre homme de l’art ou organisme spécialisé de son choix ;

- Suite aux demandes enregistrées, des visites à domicile seront systématiques,
- Conseils en matière d’aménagement et de réhabilitation : aspects architecturaux, techniques, maîtrise des charges,
- Conseils en maîtrise de l’énergie,
- Estimations des coûts des travaux pour l’habitat locatif,
- Estimations des primes et subventions, simulation des différentes possibilités de taux de subventions suivant les travaux retenus (pour l’habitat locatif),
- Etablissement de plans de financement,
- Constitution et suivi administratif et financier des dossiers de demande de subventions et de prêts sociaux,
- Etablissement des conventions entre l’Etat et les propriétaires bailleurs (relations suivies avec le service des Hypothèques),
- Constitution des dossiers de paiement des subventions et primes,

### ● **C. Une mission de coordination et de suivi de l'opération :**

L'animateur assurera le secrétariat du Comité de pilotage défini ci-après.

### ● **D. Une mission sociale :**

Il s'agit d'organiser les missions nécessaires à l'atteinte d'objectifs sociaux (réponse et offre de logements tant sur le plan des niveaux de sortie de loyer que des types de logements), adaptés à des populations particulières et "ciblées" avec notamment :

- l'aide à la constitution des dossiers de conventionnement,
- la mise en place de l'APL.

En outre, cette mission sociale devra être approfondie par des actions d'accompagnement spécifiques aux sorties d'insalubrité :

- repérage et vérification des logements potentiellement indignes en coordination avec la DDASS et les services sociaux de la commune,
- diagnostic technique et social (état des lieux, évaluation des travaux, situation sociale de l'occupant, besoin en relogement éventuel...),
- Recherche de solutions, tant financière que juridique, en collaboration avec l'ensemble des partenaires (services communaux, DDASS, CAF, MSA, ANAH)
- information du propriétaire et du locataire suite aux diagnostics sur les aspects techniques, réglementaires et sur les mesures à prendre pour remédier aux problèmes,
- recherche et mise en œuvre des solutions financières et juridiques,
- saisine de l'administration compétence afin d'enclencher la procédure juridique.

Un dispositif d'évaluation devra être mis en place dès le démarrage de l'opération de façon à permettre au Comité de pilotage (défini ci-dessous) de réorienter certaines actions et de modifier la convention pendant l'opération, si nécessaire.

### ● **E. Une mission spécifique :**

Compte tenu du contexte local et des spécificités mises en évidence lors des différentes études, il y aura lieu de prévoir, éventuellement :

- la prise en compte de la réalisation de logements sociaux (recherche d'opportunités, utilisation du portefeuille communal existant) et réalisation éventuelle de diagnostics techniques et financiers, plans de financement.

Ces missions se feront en coordination avec l'ensemble des acteurs locaux du secteur.

## **2 – Indicateurs de résultats**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis dans le préambule et les objectifs quantitatifs énumérés dans l'article 2 dont la réalisation sera suivie grâce à l'ensemble des indicateurs de résultats suivants et permettra la réalisation puis la présentation de bilans :

### ● **Effets immobiliers**

- La réalisation quantitative par rapport aux objectifs. (nombre et type de logements).
- La dynamique engendrée sur l'ensemble du parc.
- Les restructurations d'immeubles.
- La remise sur le marché des logements vacants.
- La mise aux normes totale d'habitabilité.
- Les variations des loyers pendant et après l'OPAH.

### ● **Effets financiers**

- Les mutations d'immeubles.
- La dynamique de vente attribuée à l'OPAH.
- La valorisation immobilière donnée par l'OPAH.
- Les coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>.

- L'incidence économique sur le BTP (artisans, maîtrise d'œuvre) : emploi créés ou maintenus, chiffre d'affaires global, provenance géographique des entreprises.
- Les effets bancaires (nombre et type de prêts).
- La masse financière de la réhabilitation liée à l'opération.
- **Effets sociologiques**
  - 1 – le nombre et le type de logements conventionnés et leur occupation
  - 2 – les taux de conventionnement
  - 3 – l'effort des locataires
  - 4 – l'attribution des logements sociaux
  - 5 – le maintien dans les lieux des habitants
  - 6 – la population logée dans les logements vacants
  - 7 – les causes de départ et de rotation
  - 8 – les itinéraires résidentiels
  - 9 – l'appréhension de l'opération par les propriétaires
  - 10 – la perception, l'image de l'opération pour les locataires
  - 11 – l'efficacité des services d'assistance (technique, financière, juridique, fiscale)
  - 12 – la solvabilisation des propriétaires occupants
- **Effet en terme d'aménagement**
  - Cartographie des réhabilitations.
  - Actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité locale
  - Maintien ou création de services et/ou équipements.

### **3 – Rapport d'avancement et rapport final**

Des rapports annuels d'avancement et un rapport faisant le bilan final de l'opération sont établis par l'équipe opérationnelle et adressée par le Maire de la commune, au Préfet du département et au délégué local de l'ANAH, qui le portera à la connaissance de la commission d'amélioration de l'habitat et du délégué régional.

### **4 – Comité de pilotage**

Un comité de pilotage est présidé par le Maire de la commune.

Il sera composé :

- De représentants de la commune de Bellerive Sur Allier,
- De représentants de la Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier,
- Du Directeur Départemental de l'Équipement de l'Allier ou son représentant,
- Du délégué Local de l'ANAH ou son représentant
- D'un représentant du Conseil Général de l'Allier,
- D'un représentant du Conseil Régional d'Auvergne,
- De deux représentants des travailleurs sociaux (Conseil Général, MSA),
- De représentants des différents partenaires ayant un lien avec l'opération : organisme HLM, CAUE, Architecte des Bâtiments de France, CAF, ADEME...

Le secrétariat de ce comité est assuré par l'animateur de l'opération.

Ce comité se réunira dès le démarrage de l'OPAH puis au moins une fois par an, à l'initiative de son Président. Il est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, d'apporter une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

### **Article 5 – Durée**


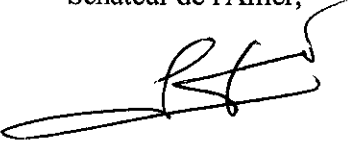


La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires (date à date). Elle portera ses effets du 1<sup>er</sup> Novembre 2005 au 31 Octobre 2008.

Au de-là de cette dernière date, les demandes de subvention 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.

### Article 6 – Révision et/ou résiliation de la convention

En fonction de l'évolution du contexte, notamment budgétaire ou de politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération ( analyse des indicateurs de résultats ), chacune des parties peut demander les mesures de renégociation, de redressement nécessaires voire la résiliation de la convention. Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.

Fait à Moulins, le **01 JAN. 2006**

<p>Le Maire de la Commune de Bellerive Sur Allier</p>  <p>M. GUBRRE</p>	<p>Le Président du Conseil Général, Sénateur de l'Allier,</p>  <p>Gérard DERIOT</p>
<p>Président de Vichy Val d'Allier</p>   <p>M. BARDET</p>	