

**ETAT**

**ANAH**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
LE DONJON VAL LIBRE**

**DEPARTEMENT DE L'ALLIER**

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

**OPAH n°**      *03- P- 59*

**Juillet 2005**

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

**Entre**

**La Communauté de communes Le Donjon Val Libre**, représentée par son Président, M. Cortez Jacques, habilité par délibération de l'instance délibérante du 23 Mars 2005,

d'une part,

et,

**L'Etat**, représenté par M. le préfet du département de l'Allier (03),

et,

**L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat**, établissement public à caractère administratif, 8, Avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par son Directeur Général, M Serge CONTAT agissant dans le cadre des articles R 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « A.N.A.H. » et représentée par M. le Délégué Local de l'ANAH,

et,

**Le département de l'Allier (03)** représenté par son président M. DÉRLOT Gérard,

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/DGÛHC 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 23 Mars 2005 relative au bilan de la concertation et aux interventions de la communauté de communes Le Donjon Val Libre

Il a été exposé ce qui suit :

### **Préambule**

La communauté de communes Le Donjon Val Libre est constituée de 14 communes regroupant 4 860 habitants. Ces communes sont :

Avrilly, Le Bouchaud, Le Donjon, Le Pin, Lenax, Loddès, Luneau, Montaiguët en Forez, Montcombroux Les Mines, Neuilly en Donjon, Saint Didier en Donjon, Saint Léger Sur Vouzance, Sorbier et Varennes Sur Tèche.

La Communauté de Communes du Donjon Val Libre s'est engagée dans une démarche de contractualisation avec le département de l'Allier dans le cadre d'un Contrat d'Intercommunalité qui lui permet de définir les axes de développement et d'élaborer un programme d'actions très opérationnel à 3 ans.

De différentes études, notamment, du diagnostic territorial réalisé en Septembre 2004, de l'étude relative à la vacance de logements en milieu rural réalisée en 2002 et de l'étude réalisée à la demande de la DDE et de la DDASS sur le pourcentage de logements privés potentiellement indignes, se dégagent quelques données essentielles :

- un territoire qui se dépeuple (-18.4 % entre 1982 et 1999) et qui vieillit (34 % de la population a plus de 60 ans). De nombreux secteurs approchent le seuil de désertification (15 hab/km<sup>2</sup>).
- un parc de résidences principales (2 053) stable, mais très ancien (81 % des résidences ont été construites avant 1949). Le niveau de confort des logements se situe dans la moyenne départementale des communes rurales du fait de la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en 1996, 1997 et 1998.
- le taux de locataires de résidences principales, 29 %, est plus fort que la moyenne départementale des communes rurales. La quasi totalité du parc est de l'habitat individuel. Le parc de logement social est peu important.
- 14 % des logements sont vacants,
- une demande locative constante, insatisfaite face à une offre de plus en plus réduite (fermette et maisons à la périphérie des bourgs mais aussi, logement de taille moyenne de la part de personnes âgées qui cherchent à se rapprocher des services et des commerces)
- une population à faibles revenus : 65 % environ de foyers fiscaux non imposés.
- selon des critères statistiques, 20.1 % des logements privés sur le territoire de la Communauté de Communes seraient potentiellement indignes (le pourcentage pour le département de l'Allier serait de 9,6 %).

La Communauté de Communes s'engage dans une politique de revitalisation, de développement économique et touristique.

Les enjeux et les leviers de développement de la communauté de communes passent par :

- le développement de l'emploi qui passe nécessairement par l'activité des services (notamment, un projet de structure pour l'accueil d'adultes handicapés a été validé)
- une agriculture dynamique et créatrice d'emplois, avec un projet interactif d'échanges de produits avec d'autres territoires
- un développement du tourisme (aménagement du canal, aboutissement du projet de balisage des chemins de randonnée et l'édition d'un topoguide, le projet d'un complexe touristique)
- le renforcement de sa vocation d'accueil résidentiel.

Le développement économique, touristique, ... ne peut aboutir que si la communauté de communes peut satisfaire une demande locative, notamment une demande locative sociale compte tenu du type d'emploi créé (emploi de services, tourisme, ...). Une première OPAH s'étant déroulée, il y a 8 ans, ce sont les maisons nécessitant une lourde réhabilitation qui restent à restaurer et à remettre sur le marché.

De plus, la communauté de communes est consciente des problèmes d'insalubrité sur son territoire et, malgré ses ressources faibles, a décidé de s'engager dans une lutte contre l'insalubrité en apportant une aide complémentaire de 5 % pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs. Les objectifs, (60 logements de propriétaires occupants et 30 logements en propriétaires bailleurs) sont ambitieux pour leur budget. Cette opération servira de test pour le département.

Pour ces raisons, la délégation départementale a souhaité soutenir la communauté de communes en acceptant la procédure d'opération programmée d'amélioration de l'habitat de revitalisation rurale.

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

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

La Communauté de communes Le Donjon Val Libre, l'Etat, l'A.N.A.H. et le Conseil Général de l'Allier décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de revitalisation rurale sur le territoire de la Communauté de communes Le Donjon Val Libre.

#### **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 communauté de communes.

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

- **Pour les propriétaires occupants : réhabilitation de 300 logements répartis comme suit**
  - 130 logements réservés aux propriétaires très sociaux,
  - 50 logements réservés aux propriétaires « standard »,
  - 60 logements réservés aux propriétaires handicapés ou à mobilité réduite,
  - 60 logements réhabilités dans le cadre de la procédure de sortie d'insalubrité.
- **Pour les propriétaires bailleurs : réhabilitation de 135 logements répartis comme suit**
  - 40 logements vacants depuis plus d'un an dont :
    - \* 20 logements à loyer libre,
    - \* 20 logements à loyer conventionné,
  - 30 logements occupés inconfortables (il manque un ou plusieurs éléments de confort –WC, salle d'eau, chauffage) dont :
    - \* 15 logements à loyer libre,
    - \* 15 logements à loyer conventionné,
  - 10 logements occupés améliorés (disposant avant travaux des 3 éléments de confort). Le loyer sera libre après travaux.
  - 30 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 communauté de communes.

### Article 3 – Financement des actions

#### ● La communauté de communes Le Donjon Val Libre s'engage

##### A - Equipe opérationnelle

- à mettre en place une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites à l'article 4 et dont le coût s'élève à 184 483 € TTC, soit 154 250 € HT, selon l'échéancier prévisionnel suivant :
  - année 2005 : 12 298.87 € TTC, soit 10 283.33 € HT (4 mois)
  - année 2006 : 36 896.60 € TTC, soit 30 850.00 € HT
  - année 2007 : 36 896.60 € TTC, soit 30 850.00 € HT
  - année 2008 : 36 896.60 € TTC, soit 30 850.00 € HT
  - année 2009 : 36 896.60 € TTC, soit 30 850.00 € HT
  - année 2010 : 24 597.73 € TTC, soit 20 566.67 € HT (8 mois)

##### B – Aide à l'habitat privé

B-1 – Bénéficiaires et/ou travaux financés conjointement par l'ANAH et la communauté de communes

- les travaux subventionnés conjointement par l'ANAH et la communauté de communes Le Donjon Val Libre 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 communauté de communes pour les 5 années de l'opération sont les suivants :

##### ○ Propriétaires occupants

	Taux de subvention	Réservation sur les 5 années
Standard (PAH)	0 %	0 €
Très sociaux (TSO)	5 %	67 500 €
Handicapés ou mobilité réduite (HAN)	0 %	0 €
Sortie d'insalubrité (SIP)	5 %	70 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>137 500 €</b> <b>soit 27 500 €/an</b>

o Propriétaires bailleurs
---------------------------

	Taux de subvention	Réservation sur les 5 années
<u>Logements vacants</u>		
A loyer libre	0 %	0 €
A loyer conventionné	0 %	0 €
<u>Logements inconfortables</u>		
A loyer libre	0 %	0 €
A loyer conventionné	0 %	0 €
Logements améliorés (loyer libre)	0 %	0 €
Sortie d'insalubrité (loyer conventionné)	5 %	47 250 €
<b>TOTAL</b>		<b>47 250 €</b> <b>soit 9 450 €/an</b>

**B-2 – Bénéficiaires et/ou travaux financés par la communauté de communes Le Donjon Val Libre seule**

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- la communauté de communes <b>peut décider</b> de subventionner des travaux qui ne sont pas pris en compte par l'ANAH ( ex : travaux de ravalement )</li> <li>- la communauté de communes <b>peut décider</b> de subventionner les propriétaires ( PO ou PB ) selon d'autres critères de recevabilité que ceux de l'ANAH.</li> </ul> |
|--|

**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.

**●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 m <sup>2</sup>	Loyer mensuel en €/m <sup>2</sup> de surface « fiscale » Valeur au 01/07/05
< 40	5.55
> 40	4.72

### **● L'ANAH s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées,**

#### A – Equipe opérationnelle

- à subventionner la communauté de communes Le Donjon Val Libre à hauteur de 50 p.100 du coût de l'équipe opérationnelle, pour un montant de 77 125 € versés suivant l'échéancier prévisionnel suivant :

- année 2005 : 15 425 €
- année 2006 : 15 425 €
- année 2007 : 15 425 €
- année 2008 : 15 425 €
- année 2009 : 15 425 €

#### 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>re</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 : 2 597 000 € sur les 5 années de l'opération**

se décomposant en

- <b>propriétaires occupants :</b>
------------------------------------

- a) **Propriétaires occupants autres que « très sociaux »** : (demandes déposées par les propriétaires mentionnés au 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> 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).

**105 000 €** correspondant à l'amélioration estimée de **50 logements**, selon l'échéancier suivant :

- année 2005 : 3 logements soit environ 6 300 € (4 mois)
- année 2006 : 10 logements soit environ 21 000 €
- année 2007 : 10 logements soit environ 21 000 €
- année 2008 : 10 logements soit environ 21 000 €
- année 2009 : 10 logements soit environ 21 000 €
- année 2010 : 10 logements soit environ 14 700 € (8 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).

**475 000 €** correspondant à l'amélioration estimée de **130 logements**, selon l'échéancier suivant :

- année 2005 : 6 logements soit environ 22 000 € (4 mois)
- année 2006 : 20 logements soit environ 75 000 €
- année 2007 : 28 logements soit environ 101 000 €
- année 2008 : 28 logements soit environ 101 000 €
- année 2009 : 28 logements soit environ 101 000 €
- année 2010 : 20 logements soit environ 75 000 € (8 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 :**

**275 000 €** correspondant à l'amélioration estimée de **60 logements**, selon l'échéancier suivant :

- année 2005 : 4 logements soit environ 18 000 € (4 mois)
- année 2006 : 10 logements soit environ 46 000 €
- année 2007 : 12 logements soit environ 55 000 €
- année 2008 : 12 logements soit environ 55 000 €
- année 2009 : 12 logements soit environ 55 000 €
- année 2010 : 10 logements soit environ 46 000 € (8 mois)

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

**770 000 €** correspondant à l'amélioration estimée de **60 logements**, selon l'échéancier suivant :

- année 2005 : 2 logements soit environ 25 000 € (4 mois)
- année 2006 : 8 logements soit environ 104 000 €
- année 2007 : 13 logements soit environ 167 000 €
- année 2008 : 13 logements soit environ 167 000 €
- année 2009 : 13 logements soit environ 167 000 €
- année 2010 : 11 logements soit environ 140 000 € (8 mois)

► 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 :

- **Propriétaires occupants « très sociaux »** : une subvention complémentaire de 5 % de la dépense subventionnée par l'ANAH, la communauté de communes apportant une aide complémentaire de 5 %. Le taux de subvention pour l'ANAH sera au plus de  $30 + 5 = 35 \%$ .
- **Propriétaires occupants pour sortie d'insalubrité de leur logement** : une subvention complémentaire de 5 % de la dépense subventionnée par l'ANAH, la communauté de communes apportant une aide complémentaire de 5 %. Le taux de subvention pour l'ANAH sera au plus de  $50 + 5 = 55 \%$ .

- **propriétaires bailleurs :**

a) **loyers libres :**

152 000 € correspondant à l'amélioration estimée de 45 logements, décomposée en

- 96 000 € correspondant à l'amélioration estimée de 20 logements vacants depuis plus d'une année avant travaux
- 36 000 € correspondant à l'amélioration estimée de 15 logements occupés inconfortables (il manque 1 ou plusieurs éléments de confort avant travaux)
- 20 000 € correspondant à l'amélioration estimée de 10 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 €	1	2 400 €	1	2 000 €
2006	2	9 600 €	2	4 800 €	2	4 000 €
2007	4	19 200 €	3	7 200 €	2	4 000 €
2008	5	24 000 €	3	7 200 €	2	4 000 €
2009	5	24 000 €	3	7 200 €	2	4 000 €
2010	3	14 400 €	3	7 200 €	1	2 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>96 000 €</b>	<b>15</b>	<b>36 000 €</b>	<b>10</b>	<b>20 000 €</b>

b) **loyers conventionnés :**

820 000 € correspondant à l'amélioration estimée de 65 logements, décomposée en

- 192 000 € correspondant à l'amélioration estimée de 20 logements vacants depuis plus d'une année avant travaux
- 108 000 € correspondant à l'amélioration estimée de 15 logements occupés inconfortables (il manque 1 ou plusieurs éléments de confort avant travaux)
- 520 000 € correspondant à l'amélioration estimée de 30 logements dans le cadre de la procédure de sortie d'insalubrité

et selon l'échéancier suivant :

Année	Logements vacants		Logements occupés inconfortables		Logements améliorés	
	Nombre	Réservation	Nombre	Réservation	Nombre	Réservation
2005	1	9 600 €	1	7 200 €	3	53 000 €
2006	2	19 200 €	2	14 400 €	4	70 000 €
2007	4	38 400 €	3	21 600 €	5	87 000 €
2008	5	48 000 €	3	21 600 €	7	120 000 €
2009	5	48 000 €	3	21 600 €	7	120 000 €
2010	3	28 800 €	3	21 600 €	4	70 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	<b>192 000 €</b>	<b>15</b>	<b>108 000 €</b>	<b>30</b>	<b>520 000 €</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 le Conseil Général de l'Allier apporte une subvention complémentaire de 5 % des dépenses subventionnées par l'ANAH.

Le taux maximum de subvention sera de  $30 + 5 = 35$  %.

*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 (travaux sur parties communes, travaux M), une subvention complémentaire de 5 % de la dépense subventionnée sera apportée par l'ANAH, la communauté de communes apportant une aide complémentaire de 5 %.

Le taux de subvention pour l'ANAH, (travaux sur parties communes, travaux M) sera au plus de  $50 + 5 = 55$  %.

❶ **Le CONSEIL GENERAL de l'ALLIER s'engage :**

Dans le cadre de sa politique d'aide au logement des personnes défavorisées à accorder aux propriétaires bailleurs une aide de 5 % du montant de la dépense subventionnée par l'ANAH pour les logements conventionnés.

**Tableau récapitulatif des subventions**

Type d'intervention	Taux maxi ANAH	Taux Communauté de communes	Taux Conseil Général 03	TOTAL
LL classique	20 %	0 %	0 %	20 %
LC classique	30 + 5 %	0 %	5 %	40 %
LC insalubrité				
* Travaux L	30 + 5 %	5 %	5 %	45 %
* Travaux M	50 + 5 %	5 %	5 %	65 %
PO TSO	30 + 5 %	5 %	Pour les PO, aide aux RMistes	40 %
PO standard	15 %	0 %		15 %
PO « Han »	70 %	0 %		70 %
PO insalubrité	50 + 5 %	5 %		60 %

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 des secteurs OPAH,
- Permanences :  
Mise en place de permanences au moins deux fois par mois dans un local de la Communauté de communes et une fois par mois pour les 13 autres Communes, 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 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,
- Prise en compte des dossiers des opérations réalisées à l'initiative des Communes,

**• 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 sortics d'insalubrité :

- repérage et vérification des logements potentiellement indignes en coordination avec la DDASS et les services sociaux des communes,
- 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 participation du chargé d'animation aux réunions de travail des études conduites par les différentes collectivités sur l'aménagement des bourgs,
- 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 :

### **1. 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.

### **2. 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.

### **3. 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

### **4. 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 adressés par le Président de la communauté de communes, au Préfet de 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 Président de la communauté de communes.

Il sera composé :

Des représentants de la Communauté de communes Le Donjon Val Libre,  
 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 ILM, 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



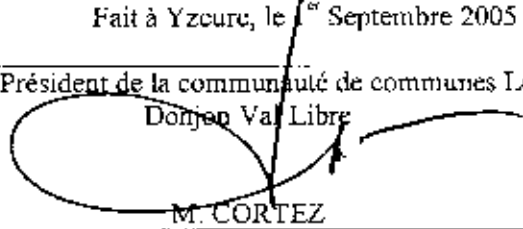
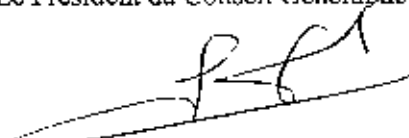
La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires (date à date). Elle portera ses effets du 1<sup>er</sup> Septembre 2005 au 31 Août 2010.

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 Yzeure, le 1<sup>er</sup> Septembre 2005

<p>Le Préfet de l'Allier</p>  <p>M. PIERRARD</p> <p>Le Directeur Général de l'ANAH        Pour le Directeur et par délégation        Le Délégué Local</p>  <p>M. VERGNE</p>	<p>Le Président de la communauté de communes Le Donjon Val Libre</p>  <p>M. CORTEZ</p> <p>Le Président du Conseil Général de l'Allier</p>  <p>M. DERIOT</p>
---	---