

Le Conseil Général de l'ALLIER

La Communauté de communes Bocage Sud

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

OPAH n° 61

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

Entre

La Communauté de communes Bocage Sud, représentée par son Président, M. Yves SIMON, habilité par délibération de l'instance délibérante du 26 février 2007, d'une part,

et,

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.301-5-2, L.303-1, L.321-1 à 12, R.321-1 à 22

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 26 février 2007 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 communauté (avec pour priorité la résorption de l'habitat indigne et la création de logements conventionnés) et le taux des interventions de la communauté auprès des propriétaires,

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, et ses avenants successifs

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 de l'Habitat, et ses avenants successifs

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

La Communauté de communes Bocage Sud (CCBS) est située dans le département de l'Allier.

La Communauté de communes Bocage Sud, comprend 14 communes : Châtel-de-Neuvre, Châtillon, Cressanges, Deux-Chaises, Gipy, Le Montet, Meillard, Meillers, Noyant d'Allier, Rocles, Saint-Hilaire, Saint-Sornin, Treban, Tronget.

Il s'agit d'un secteur rural : la superficie de l'intercommunalité est de 333 km² pour une population de 6 342 habitants recensés en 1999. La densité de la population est de 19 habitants par km².

Population

30% de la population a plus de 60 ans.

On note une augmentation de 3% du nombre des ménages entre 1990 et 1999 causée par la diminution de la taille des ménages et le phénomène de décohabitation.

41% des ménages recensés en 1999 avaient emménagé entre 1990 et 1999. 46% étaient constitués de personnes de moins de 30 ans, 17% de plus de 55 ans.

Le revenu moyen des ménages est inférieur de 9 à 10% à celui de l'ensemble des ménages français.

Les employés et ouvriers représentent 62% des actifs. ¼ des actifs travaillent dans les secteurs agricoles ou agroalimentaire, près d'1/3 dans le secteur de la santé et ¼ dans le commerce.

Parc de logement

88% des logements ont plus de 20 ans : plus de ¾ des résidences principales ont été construites avant 1949.

Le nombre total de logements a augmenté de 3,3% entre 1990 et 1999, notamment grâce à la diminution du nombre de logements vacants. Cependant, en 1999, on comptait encore 13% de logements vacants, principalement des maisons individuelles inconfortables.

92% des résidences principales sont des maisons individuelles.

22% des logements considérés comme potentiellement indignes (au regard d'un croisement de données statistiques sur les revenus et le classement cadastral ; étude DDE/DDASS de 2001/2002).

En 1999, 66% des résidences principales étaient occupées par des propriétaires occupants.

Propriétaires occupants

Ils occupaient 1669 logements en 1999, dont 98% de maisons individuelles

46% des résidences principales sont inconfortables,

En 2001, 68% des propriétaires occupants avaient des ressources inférieures au plafond majoré de l'ANAH.

Parc locatif privé

En 1999, il était composé de 587 logements, datant tous d'avant 1949. 52% étaient inconfortables. Dans 50% des cas, les locataires des logements locatifs très inconfortables sont âgés de plus de 60 ans.

Acquisitions

Le nombre et la qualité des biens vendus ou disponibles à la vente a augmenté régulièrement de la fin des années 1990 à 2005 mais la tendance était à la stabilisation en 2006 avec une moyenne de 150 ventes d'immeubles par an sur le territoire.

Les acquéreurs sont plutôt jeunes (30 à 50 ans), actifs avec des enfants. Ils accèdent à la propriété pour leur résidence principale.

Locations

L'offre de logements locatifs est faible en quantité. La taille moyenne des logements est de 50 à 60m² habitables pour des F3/F4.

Les locataires sont de condition modeste, mais il n'y a pas plus d'impayés que dans d'autres secteurs de l'Allier.

Les propriétaires bailleurs privés sont en général de petits propriétaires qui gèrent eux-même leur patrimoine immobilier.

Il a été ensuite convenu ce qui suit :

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

La Communauté de communes Bocage Sud, le Conseil Général, l'Etat et l'A.N.A.H. décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur le territoire de la Communauté de communes Bocage Sud.

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 Bocage Sud

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

- **Pour les propriétaires occupants : réhabilitation de 250 logements répartis comme suit**
 - 100 logements réservés aux propriétaires très sociaux,
 - 50 logements réservés aux propriétaires « standard »,
 - 70 logements réservés aux propriétaires handicapés ou à mobilité réduite,
 - 30 logements réhabilités dans le cadre de la procédure de sortie d'insalubrité.

 - **Pour les propriétaires bailleurs : réhabilitation de 120 logements répartis comme suit**
 - 45 logements vacants depuis plus d'un an, conventionnés, dont :
 - * 35 logements à loyer conventionné classique,
 - * 10 logements à loyer conventionné très social,
 - 15 logements occupés conventionnés classiques

 - 10 logements occupés améliorés ne disposant pas d'au moins l'un des deux éléments de confort avant travaux). Le loyer sera modéré¹ après travaux.
 - 10 logements réhabilités à loyer modéré dans le cadre d'opérations mixtes².
 - 40 logements réhabilités dans le cadre de la procédure de sortie d'insalubrité d'un logement dont :
 - 10 logements vacants insalubres conventionnés classiques
 - 5 logements vacants insalubres conventionnés très sociaux
 - 25 logements occupés insalubres conventionnés classiques
- Le loyer, après travaux, sera conventionné.

¹ C'est-à-dire un loyer dans la limite de 10% au dessus du loyer conventionné

² Dans les immeubles d'habitation collective, et afin, de favoriser la mixité sociale, certains logements déjà occupés pourront disposer d'un loyer modéré après les travaux de réhabilitations, dans la mesure où l'opération globale entreprise sur l'immeuble comprendra aussi des logements à loyers conventionnés, ceci afin de ne pas compromettre l'amélioration de l'immeuble dans sa globalité.

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,
- 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. Il s'agit de faire en sorte que les travaux de réhabilitation ou d'amélioration du confort et de la sécurité des logements n'engendrent pas 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.

Article 3 – Financement des actions

1 – La Communauté de communes Bocage Sud s'engage :

A - Animation

- à mettre en place et prendre en charge financièrement une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites à l'article 4 et dont le coût s'élève à 130 000 € H.T., soit 155 480 € TTC, selon l'échéancier prévisionnel suivant :
 - année 2007 : 14 764,83€ HT, soit 17 658,73€ TTC (7mois)
 - année 2008 : 25 311,13€ HT, soit 30 272,11€ TTC
 - année 2009 : 25 311,13€ HT, soit 30 272,11€ TTC
 - année 2010 : 25 311,13€ HT, soit 30 272,11€ TTC
 - année 2011 : 25 311,13€ HT, soit 30 272,11€ TTC
 - année 2012 : 10 546,30€ HT, soit 12 613,38€ TTC (5mois)

B – Aide à l'habitat privé (subventions intercommunales)

B-1 – Bénéficiaires et travaux financés :

- les travaux subventionnés conjointement par l'ANAH et la Communauté de communes Bocage Sud 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 Bocage Sud pour les 5 années de l'opération sont les suivants :

o Propriétaires occupants

	Taux de subvention	Réservation sur les 5 années
Sortie d'insalubrité (SIP)	5%	45 000€
TOTAL		Soit 9000 €/an

Propriétaires bailleurs

	Taux de subvention	Réservation sur les 5 années
Sortie d'insalubrité (loyer conventionné)	5%	37 500€
TOTAL		soit 7 500 €/an

B-2 – Bénéficiaires et/ou travaux financés par la Communauté de communes Bocage Sud seule

- la **Communauté de communes Bocage Sud peut décider** de subventionner des travaux qui ne sont pas pris en compte par l'ANAH (ex : travaux de ravalement)
- la **Communauté de communes Bocage Sud 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 – Le conseil général s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement inscrites au budget :

A – Aide aux propriétaires occupants

- à accorder aux propriétaires occupants bénéficiaires du R.M.I une aide égale à l'aide de l'ANAH, plafonnée à 3 811,23 €
- à accorder une prime de 1 600 € par logement insalubre.

B – Aide aux propriétaires bailleurs qui conventionnent

- à accorder une prime de 1 600 € par logement vacant remis sur le marché
- à accorder une prime de 1 600 € par logement insalubre
- à accorder une aide complémentaire à l'ANAH de 5% des travaux subventionnables

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 en vigueur 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 :

Logements conventionnés classiques :

Surface habitable m ²	Loyer mensuel en €/m ² de surface « fiscale »
≤ 40	5,68
> 40	4,82

Logements d'insertion privés :

Surface habitable m ²	Loyer mensuel en €/m ² de surface « fiscale »
S ≤ 30	5,15
30 < S ≤ 40	4,63
S > 40	4,07

Ces loyers sont fixés par la circulaire UHC/DH2/ n°2006-51 du 17 juillet 2006 et revalorisés annuellement.

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

A – Equipe opérationnelle

- à subventionner la Communauté de communes Bocage Sud, à hauteur de 20% sur sa part du montant HT du coût de l'équipe opérationnelle, pour un montant de 25 311€ versés suivant l'échéancier prévisionnel suivant :

année 2007 : 2 953€ (7mois)
année 2008 : 5 062 €
année 2009 : 5 062 €
année 2010 : 5 062 €
année 2011 : 5 062 €
année 2012 : 2 109€ (5mois)

B – Aide à l'habitat privé

- à accorder prioritairement ses aides, selon les conditions déclinées dans son programme d'action départemental arrêté chaque année par le Président du Conseil Général, après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

et pour cela réserve un crédit global de : 2 500 000€ sur les 5 années de l'opération.

Il sera possible de fongibiliser ces enveloppes pour chaque catégorie (bailleurs ou occupants). Par contre, un transfert d'une catégorie vers l'autre nécessitera un avenant à la présente convention.

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 dans la circulaire du 2006-01 du 22 décembre 2006) :

82 500€ correspondant à l'amélioration estimée de **50 logements**, selon l'échéancier suivant :

- année 2007 : 6 logements soit environ 9 900 € (7 mois) ✓
- année 2008 : 10 logements soit environ 16 500 € ✓
- année 2009 : 10 logements soit environ 16 500 € ✓
- année 2010 : 10 logements soit environ 16 500 € ✓
- année 2011 : 10 logements soit environ 16 500 € ✓
- année 2012 : 4 logements soit environ 6 600 € (5 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 dans la circulaire du 2006-01 du 22 décembre 2006).

330 000 € correspondant à l'amélioration estimée de **100 logements**, selon l'échéancier suivant :

- année 2007 : 12 logements soit environ 39 600 € (7 mois)
- année 2008 : 20 logements soit environ 66 000 €
- année 2009 : 20 logements soit environ 66 000 € ✓
- année 2010 : 20 logements soit environ 66 000 € ✓
- année 2011 : 20 logements soit environ 66 000 € ✓
- année 2012 : 8 logements soit environ 26 400 € (5 mois) ✓

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

300 000€ correspondant à l'amélioration estimée de **70 logements**, selon l'échéancier suivant :

- année 2007 : 8 logements soit environ 34 286 € (7 mois)
- année 2008 : 14 logements soit environ 60 000 €
- année 2009 : 14 logements soit environ 60 000 € ✓
- année 2010 : 14 logements soit environ 60 000 € ✓
- année 2011 : 14 logements soit environ 60 000 € ✓
- année 2012 : 6 logements soit environ 25 714 € (5 mois) ✓

On considèrera comme relevant d'un handicap léger les cas pour lesquels une adaptation partielle du logement au handicap est nécessaire pour permettre le maintien à domicile.

On considèrera comme relevant d'un handicap lourd les cas pour lesquels une adaptation complète du logement au handicap est nécessaire pour permettre le maintien à domicile.

d) Propriétaires occupants pour sorte d'insalubrité de leur logement

450 000€ correspondant à l'amélioration estimée de 30 logements, selon l'échéancier suivant :

- année 2007 : 4 logements soit environ 60 000 € (7 mois)
- année 2008 : 6 logements soit environ 90 000 €
- année 2009 : 6 logements soit environ 90 000 € ✓
- année 2010 : 6 logements soit environ 90 000 € ✓
- année 2011 : 6 logements soit environ 90 000 € ✓
- année 2012 : 2 logements soit environ 30 000 € (5 mois) ✓

propriétaires bailleurs :

a) loyers modérés³ :

63 000€ correspondant à l'amélioration estimée de 20 logements, décomposée selon l'échéancier suivant :

Année	Opérations mixtes		Logements occupés inconfortables	
	Nombre	Réservation	Nombre	Réservation
2007	1 ✓	3 150	1 ✓	3 150
2008	2 ✓	6 300	2 ✓	6 300
2009	2 ✓	6 300	2 ✓	6 300
2010	2 ✓	6 300	2 ✓	6 300
2011	2 ✓	6 300	2 ✓	6 300
2012	1 ✓	3 150	1 ✓	3 150
TOTAL	10	31 500	10	31 500

Ces logements concernés devront être des logements occupés pour lesquels l'application d'un loyer conventionné entrainerait, après travaux, une stagnation ou une diminution du loyer.

b) loyers conventionnés :

1 126 500 € correspondant à l'amélioration estimée de 100 logements, décomposée selon l'échéancier suivant :

Année	Vacants		Vacants insalubres		Occupés		Occupés insalubres		Logements d'insertion privés	
	Nbre	Réservation	Nbre	Réservation	Nbre	Réservation	Nbre	Réservation	Nbre	Réservation
2007	4 ✓	33 428	1 ✓	13 100	2 ✓	16 667	3 ✓	42 900	2 ✓	29 400
2008	7 ✓	58 500	2 ✓	26 200	3 ✓	25 000	5 ✓	71 500	3 ✓	44 100
2009	7 ✓	58 500	2 ✓	26 200	3 ✓	25 000	5 ✓	71 500	3 -	44 100
2010	7 ✓	58 500	2 ✓	26 200	3 ✓	25 000	5 -	71 500	3 -	44 100
2011	7 ✓	58 500	2 ✓	26 200	3 ✓	25 000	5 ✓	71 500	3 -	44 100
2012	3 ✓	25 072	1 ✓	13 100	1 ✓	8 333	2 ✓	28 600	1 ✓	14 700
TOTAL	35	292 500	10	131 000	15	125 000	25	357 500	15	220 500

^{3 3} C'est-à-dire un loyer dans la limite de 10% au dessus du loyer conventionné

Concernant les logements d'insertion privés, la priorité devra être donnée aux dossiers concernant des logements situés à proximité des commerces et services

► 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 Communauté de communes Bocage Sud apporte une subvention complémentaire de 5 % des dépenses subventionnées par l'ANAH.

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.

Le montant de travaux sera déplafonné par l'ANAH exclusivement lorsque le logement est occupé avec maintien dans les lieux de l'occupant après travaux.

Tableau récapitulatif des taux de subventions applicable au 1er Janvier 2007 :

Type d'intervention	Taux maxi ANAH	Taux Conseil Général	Taux Communauté de communes Bocage Sud	TOTAL
Loyer modéré	15 %			15%
LC classique	30 + 5 %	5%		40%
LC insalubrité	50 + 5 %	5%	5%	65%
LIP	50 + 5 %	5%		60%
LIP insalubrité	70 + 5 %	5%		80%
PO très social	30%			30%
PO classique	15%			15%
PO « Handicap »	50% ou 70%*			50 ou 70%
PO insalubrité	50 + 5 %		5%	60%

* 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 Communauté de communes Bocage Sud a retenu le Pact-Arim de l'Allier, représenté par son président, Jean 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 et déposée en mairies pour informer les nouveaux arrivants
- Permanences :
Mise en place de permanences, dans un local de la communauté et en différents points du territoire, 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,
 - Réunions d'information (artisans, secrétaires de mairies,...)
- 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. 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'ANAH et les propriétaires bailleurs,
- Constitution des dossiers de paiement des subventions et primes,

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.

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 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 compétente 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 m².
 - 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**
 - le nombre et le type de logements conventionnés et leur occupation
 - les taux de conventionnement
 - l'effort des locataires
 - l'attribution des logements sociaux
 - le maintien dans les lieux des habitants
 - la population logée dans les logements vacants
 - les causes de départ et de rotation
 - les itinéraires résidentiels
 - l'appréhension de l'opération par les propriétaires
 - la perception, l'image de l'opération pour les locataires
 - l'efficacité des services d'assistance (technique, financière, juridique, fiscale)
 - 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 Pact-Arim au Président du Conseil Général, au Préfet du département et au délégué local de l'ANAH, qui le portera à la connaissance de la commission locale 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 Bocage Sud

Il sera composé :

- 4 représentants de la communauté de communes Bocage Sud
- Du Directeur départemental de l'Équipement de l'Allier ou de son représentant
- De Monsieur le Président du Conseil Général de l'Allier ou de son représentant
- Du délégué local de l'ANAH ou de son représentant
- De représentants des différents partenaires ayant un lien avec l'opération : *organisme HLM, CAUE, architecte des bâtiments de France, CAF, ADEME, MSA...*

Le secrétariat de ce comité est assuré par l'animatrice 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^{er} juin 2007 au 31 mai 2012.

Au delà 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.

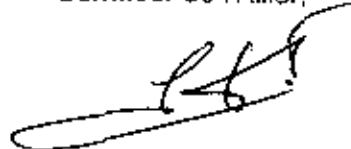
Article 6 – Révision et/ou résiliation de la convention

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 **03 JUL. 2007**

Le Président de *la Communauté
de communes Bocage Sud*

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
BOCAGE SUD
1, place du 8 Mai
03240 LE MONTET
Tél. 04 70 47 37 76
Y. SIMON

Pour l'Etat et l'ANAH, par délégation de
compétence du 5 mai 2006
Le Président du Conseil Général
Sénateur de l'Allier,



Gérard DERIOT

AVENANT N° 1
à la convention OPAH n° 61
Convention d'OPAH sur le territoire de la
Communauté de Communes Bocage Sud

Conclue entre :

La Communauté de Communes Bocage Sud, représentée par son président, M. Yves SIMON,
et

Le Conseil Général de l'Allier, représenté par son président, M. Gérard DERIOT.

Le présent avenant a pour but de modifier l'article 3 de ladite convention.

A - PERIMETRE CONCERNE

L'avenant concerne uniquement le périmètre de la cité de la Brosse à NOYANT D'ALLIER, dont un plan est annexé au présent document.

Sur le reste du territoire de la Communauté de Communes Bocage Sud, seules s'appliquent les dispositions de la convention signée le 3 juillet 2007.

B - ENGAGEMENT FINANCIER

L'ANAH s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement notifiées, à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans son programme d'action départemental arrêté chaque année par le Président du Conseil Général, après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat et pour cela réserve un crédit global de 350 000 € sur les cinq années de cette opération spécifique de la Cité de la Brosse de NOYANT D'ALLIER.

Ces aides se répartissent :

Propriétaires occupants : 26 logements pour 190 000 €

- autres que « très sociaux »
5 logements pour 20 000 €
- « très sociaux »
12 logements pour 80 000 €
- handicapés ou à mobilité réduite
7 logements pour 50 000 €
- en sortie d'insalubrité
2 logements pour 40 000 €

Propriétaires bailleurs : 11 logements pour 160 000 €

- loyers conventionnés
 - vacants
4 logements pour 50 000 €
 - vacants insalubres :
1 logement pour 35 000 €

- occupés
4 logements pour 30 000 €
- occupés insalubres
1 logement pour 25 000 €
- très sociaux
1 logement pour 20 000 €

Il sera possible de fongibiliser ces enveloppes pour chaque catégorie (bailleurs ou occupants). Par contre, un transfert d'une catégorie sur l'autre nécessitera un avenant.

C - MODALITES PARTICULIERES

Compte tenu du caractère particulier de cette opération, l'ANAH apporte un pourcentage complémentaire de 10 points au taux maxima de subvention et majore de 25 % les plafonds de travaux éligibles prévus par la réglementation dans les cas suivants.

- Travaux classiques réalisés par les propriétaires occupants standards ou très sociaux,
- Travaux de sortie d'insalubrité ou de péril réalisés par les propriétaires occupants standards ou très sociaux (en complément des aides de la communauté de communes),
- Interventions spécifiques à caractère social (lutte contre le saturnisme, accessibilité et adaptation des logements aux personnes handicapées) réalisées par les propriétaires occupants standards ou très sociaux,
- Travaux réalisés par les propriétaires bailleurs s'engageant à conventionner (social ou très social) leurs logements (en complément des aides du Conseil Général),
- Travaux de sortie d'insalubrité ou de péril réalisés par les propriétaires bailleurs s'engageant à conventionner (social ou très social) leurs logements (en complément des aides du Conseil Général et de la Communauté de Communes),
- Interventions spécifiques à caractère social (lutte contre le saturnisme, accessibilité et adaptation des logements aux personnes handicapées, propriétaires bailleurs à ressources modestes, organismes agréés par le Préfet) réalisées par les propriétaires bailleurs,
- Travaux de mise aux normes de décence réalisés par les locataires.

Toutefois, le plafond complémentaire prévu par la réglementation pour les travaux de sortie d'insalubrité ne sera appliqué aux propriétaires bailleurs que lorsque le logement est occupé avec maintien dans les lieux du locataire après travaux.

L'ANAH majore de 25 % ses aides forfaitaires suivantes :

- Primes visant à la mobilisation de logements locatifs vacants
- Primes attribuées aux propriétaires bailleurs ou occupants installant des matériels répondant aux critères de qualité requis par l'ANAH dans le cadre de sa politique en faveur du développement durable.

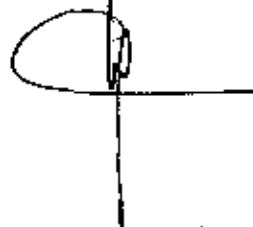
**TABLEAU RECAPITULATIF DES TAUX DE SUBVENTION APPLICABLES
A LA CITE DE LA BROUSSE A NOYANT-D'ALLIER**

Type d'intervention	Taux ANAH	Taux Conseil Général	Taux Communauté de Communes	Total
Loyer modéré	15 %	-	-	15 %
LC classique	40 %	5 %	-	45 %
LC « insalubrité »	60 %	5 %	5 %	70 %
LCTS	60 %	5 %	-	65 %
LCTS « insalubrité »	80 %	5 %	5 %	90 %
PO classique	30 %	-	-	30 %
PO très social	45 %	-	-	45 %
PO « handicapé »	80 %	-	-	80 %
PO « insalubrité »	60 %	-	5 %	65 %

A MOULINS, le 23 NOV. 2007

Le Président de la Communauté
de Communes Bocage Sud

Yves SIMON



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
LE MONTET SUD
1, place du 8 Mai
03240 LE MONTET
Tel. 04 70 47 37 76

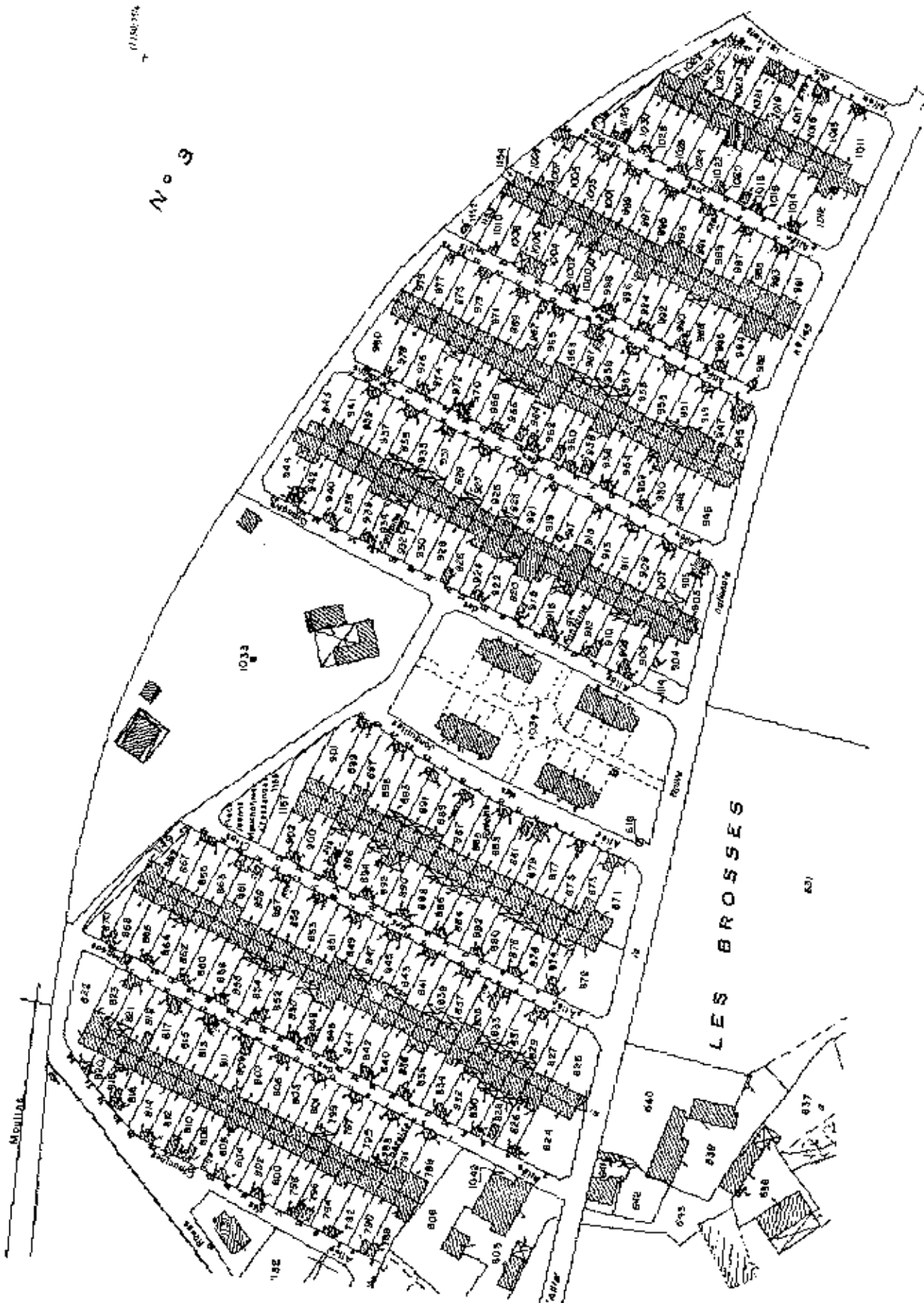
Pour l'Etat et l'ANAH, par délégation de
compétence du 5 mai 2006
Le Président du Conseil Général
Sénateur de l'Allier

Gérard DERIOT



17/10/1974

N° 3



LES BROSSES

Moulin

Rue