

Le Conseil Général de l'Allier

L'Agence Nationale de l'Habitat

La Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise

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

OPAH n° 64



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

Entre

La Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise, représentée par Monsieur François SZYPULA, Président, habilité par délibération de l'instance délibérante du 19 juin 2008,

L'Agence Nationale de l'Habitat, représentée par Monsieur Jean-Paul DUFREGNE, Président du Conseil Général de l'Allier, par délégation de compétence du 9 mai 2006,

Le Conseil Général de l'Allier, représenté par Pascal PERRIN, Vice Président du Conseil Général de l'Allier,

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 d'amélioration de l'habitat et aux programmes d'intérêt général,

Vu 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, et signée le 5 mai 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,

Vu la circulaire n°MLVU0807405C UHC/IUH3 du 26 mars 2008 relative à la mise en œuvre des opérations de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale spécifique insalubrité,

Vu la délibération de l'Assemblée Départementale du 1^{er} juillet 2008 relative au programme de lutte contre l'habitat indigne,

Vu l'instruction de la Direction Générale de l'ANAH du 30 juillet 2008,

Vu la délibération de la Commission Permanente du Conseil Général du 12 septembre 2008 relative à la convention d'OPAH de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise,

Vu la délibération de l'instance délibérante du 12 septembre 2008 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 de Communes,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

La Montagne Bourbonnaise, située au sud est du département de l'Allier, aux limites du Puy de Dôme et de la Loire, s'étend d'ouest en est entre les deux pôles urbains de Vichy et de Roanne. Le territoire se caractérise par deux entités paysagères : la « Haute Montagne » tournée vers le Roannais et la « Basse Montagne » tournée vers la plaine de Vichy.

Ce territoire regroupe 15 communes : Arfeuilles, Arronnes, Châtel-Montagne, Chatelus, Ferrières sur Sichon, La Chabanne, La Chapelle, La Guillermie, Laprugne, Lavoine, Le Mayet de Montagne, Molles, Nizerolles, Saint Clément et Saint Nicolas des Biefs. Elles sont constituées de bourgs et de multiples hameaux ou villages. Parmi ces 15 communes, un pôle d'attraction, Le Mayet de Montagne, rassemble les principaux services, commerces et loisirs.

La qualité de l'environnement naturel de la Montagne favorise une forte intensité du tourisme vert. Le patrimoine architectural est extrêmement diversifié et contribue également à l'attractivité du territoire.

Population

Le dernier recensement officiel de l'INSEE, réalisé en 1999, chiffrait à 6 486 habitants, la population de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise. Le Mayet de Montagne, seule commune de plus de 1 000 habitants, représente 23% de la population du territoire.

Parc de logement

On dénombre 4 863 logements en Montagne Bourbonnaise (INSEE, 1999) qui se répartissent comme suit :

- 2 758 résidences principales,
- 1 352 résidences secondaires
- 753 logements vacants.

Caractéristiques du marché du logement.

Le marché des transactions

Relativement atone jusqu'au début des années 2000, le marché local des transactions immobilières s'est beaucoup accru. A cela plusieurs facteurs : la prise de conscience par les propriétaires de la qualité de leur bien, la croissance des prix de l'immobilier liée à la proximité des agglomérations vichyssoise et roannaise et la qualité du cadre de vie. Un acquéreur sur deux provient du département de l'Allier, 10 % sont des européens du nord, 9 % des franciliens et 6 % des rhodaniens (Chambre des Notaires, 2003).

Le marché des locations

La demande locative dans le parc privé (relativement difficile à cerner, faute d'interlocuteur) existe. Elle peut être approchée en interrogeant les maires qui répondent, en fonction des communes, recevoir entre 2 demandes par mois et 2 demandes par an. Plus on se rapproche de Vichy, plus la demande est forte, mais les biens à louer peu nombreux.

La demande locative dans le parc public est connue par l'intermédiaire du « numéro unique ». Entre 2001 et 2006, cette demande s'est accrue de 100 % et le délai moyen d'attribution d'un logement HLM est passé de 1 à 2 mois en 2001 à 5 mois en 2004, malgré l'augmentation du parc de 56 logements.

Il a été ensuite convenu ce qui suit :

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

La Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise, le Conseil Général de l'Allier, 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 de la Montagne Bourbonnaise.

Article 2 - Périmètre et objectifs de l'opération

La présente convention s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise et vise une intervention sur l'ensemble des quatre volets déclinés ci-dessous :

Concernant le volet immobilier

Dans la vision du futur exprimée par les élus du territoire apparaît le développement de l'accueil des populations nouvelles.

Pour rendre concrète cette orientation souhaitée, une approche volontariste en matière de logements en constitue la pierre angulaire ce qui signifie :

- lutte contre la vétusté et contre la vacance d'habitations (lutte qui a fait l'objet d'une O.P.A.H. lors de la 3^{ème} charte intercommunale ayant permis de remettre sur le marché plus de 80 logements vacants),
- disponibilités foncières et immobilières et cahier des charges de constructibilité,
- médiation des offres du territoire.

Concernant le volet social

La Montagne Bourbonnaise connaît le plus faible taux (30%) de foyers fiscaux imposés du département. La majorité des revenus sont faibles avec des retraites à dominante agriculture /ylviculture. En 2002, selon l'Observatoire de l'Habitat du Département de l'Allier, le revenu médian déclaré par unité de consommation (revenu déclaré avant abattement pondéré selon le nombre de personnes constituant le ménage) est d'un montant maximal de 13 700 euros avec certaines disparités. Par comparaison, dans l'Allier, le revenu déclaré médian est de 14 159 €, pour la France métropolitaine, le revenu médian est de 15 447 €.

Une majorité du territoire est concernée par des revenus placés sous le seuil de précarité (soit un revenu annuel de 8 628 € : 719 € mensuel par unité de consommation). En 2005, au moins 15 % des ménages allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales et âgés de moins de 65 ans vivent sous le seuil de précarité. Fin 2006, 107 RMIstes sont comptabilisés.

Au niveau des locataires du parc privé, plus de 60 % d'entre eux ont des ressources inférieures à 60 % du plafond HLM (plafond de revenus applicable pour les logements très sociaux).

Concernant le volet éradication de l'habitat indigne

Selon une étude DCE de 2001, le territoire de la Montagne Bourbonnaise comporte une part importante (20%) de logements potentiellement indignes.

Le parc privé potentiellement indigne est essentiellement composé de logements de propriétaires occupants. Il s'agit essentiellement de personnes âgées, célibataires ou de personnes sans famille.

27 propriétaires occupants et 7 logements locaux privés ont pu être répertoriés sur 9 communes, malgré la difficulté de repérage et d'appréciation de ces logements.

En ce qui concerne les locataires, il s'agit le plus souvent de familles ne disposant que du RMI comme ressources, soit de personne âgée, seule, parfois handicapée.

Concernant le volet patrimonial

La gestion au coup par coup des extensions des bourgs et des villages (hors du Mayet de Montagne ayant son P.L.U.) ont conduit la CCM, les services de l'Etat et le C.A.U.E de l'Allier, à doter le territoire d'une charte de mise en œuvre de la loi Montagne en 2003 complétant ainsi la charte architecturale et paysagère en place afin d'indiquer les secteurs préférés de développement de l'habitat. La volonté exprimée est de favoriser une urbanisation respectueuse de l'identité du territoire.

Cependant, la dispersion des communes en de nombreux hameaux ne facilite pas la tâche pour concilier la demande d'habitat et son insertion dans le paysage alors que 14 communes n'ont pas de documents d'urbanisme.

L'éloignement des villages ne rend pas réalisable un assainissement collectif, et c'est vers un assainissement individuel que les futurs propriétaires devront se tourner introduisant ainsi une contrainte supplémentaire pour mener à bien leur construction. Seuls le Mayet de Montagne, Arteilles et Ferrières sur Sichon disposent d'un assainissement collectif.

Pour favoriser au mieux l'extension dans la continuité des bourgs, villages et hameaux, la Charte tient compte des 3 aspects suivants :

- Implantations par rapport aux lignes de force du paysage naturel et bâti.
- Périphéries de constructibilité.
- Couleurs, volumes et caractéristiques architecturales.

Ces aspects sont déclinés sous formes de préconisations variant selon une typologie de village établie par le cabinet d'étude :

- VILLAGE GROUPE sur butte ou sur un sommet ou au milieu d'un plateau
- VILLAGE LINEAIRE le long d'une pente ou le long d'un axe parallèle aux courbes de niveau
- VILLAGE TAS en fonds de vallée, à mi-pente, serré, disjoint.

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

- **Propriétaires occupants : réhabilitation de 260 logements répartis comme suit,**
 - 50 logements réservés aux propriétaires « standard »,
 - 30 logements indignes remis aux normes d'habitabilité,
 - 120 logements réservés aux propriétaires très sociaux,
 - 45 logements réservés aux propriétaires handicapés dans le cadre de travaux légers
 - 15 logements réservés aux propriétaires handicapés dans le cadre de travaux lourds
- **Propriétaires bailleurs : réhabilitation de 70 logements répartis comme suit**
 - 40 logements vacants depuis plus d'un an, conventionnés, dont :
 - 30 logements conventionnés sociaux,
 - 10 logements conventionnés très sociaux,
 - 15 logements vacants indignes, dont :
 - 10 logements conventionnés sociaux,
 - 5 logements conventionnés très sociaux,
 - 10 logements occupés inconfortables conventionnés sociaux,
 - 5 logements indignes occupés conventionnés.

Les objectifs déclinés par année civile de validité de la convention sont déterminés à partir des objectifs globaux ci-dessus, au prorata de la durée de la convention sur chaque année civile par rapport à la durée totale de la convention.

Article 3 – Engagement des signataires

3-1 - L'ANAH s'engage,

A – Equipe opérationnelle

à subventionner la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise à hauteur de 30% sur sa part du montant HT du coût prévisionnel de l'équipe opérationnelle, pour un montant de 54 599€ versés suivant l'échéancier prévisionnel suivant :

année 2008 : 2 729€ (3 mois de fonctionnement)
année 2009 : 10 921 €
année 2010 : 10 921 €
année 2011 : 10 921 €
année 2012 : 10 921 €
année 2013 : 8 186 € (9 mois de fonctionnement)

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.
- à réserver un crédit global de 1.400.000 €, sur la durée de l'opération, au titre des aides à l'habitat privé réparti en 1.000.000 € pour les propriétaires bailleurs et 400.000 € pour les propriétaires occupants selon l'échéancier suivant :

Propriétaires bailleurs
année 2009 : 200.000 €
année 2010 : 200.000 €
année 2011 : 200.000 €
année 2012 : 200.000 €
année 2013 : 200.000 €

Propriétaires occupants

année 2009 : 80.000 €

année 2010 : 80.000 €

année 2011 : 80.000 €

année 2012 : 80.000 €

année 2013 : 80.000 €

Il sera possible de fongibiliser ces enveloppes pour chaque catégorie (bailleurs ou occupants) sous réserve de l'adoption d'un avenant à la présente convention.

En tout état de cause, si, en cours d'année, le rythme de consommation des crédits réservés laisse supposer que les enveloppes annuelles ne seront pas totalement utilisées, le délégataire procédera aux ajustements nécessaires.

Dans ce cas il n'y aura pas de report des enveloppes sur l'année suivante. Si la dotation annuelle réservée s'avère insuffisante, les dossiers qui s'inscrivent dans les priorités locales pourront être pris en compte sous réserve des disponibilités de crédits au niveau de l'enveloppe départementale et dans le cadre d'un avenant à la présente convention. Dans une telle hypothèse, les dossiers seront examinés en fonction des règles qui prévalent en secteur diffus.

L'ANAH s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées.

Règles particulières à appliquer aux dossiers déposés dans le cadre de l'opération :

A la date de signature de la présente convention, les taux et majorations particuliers arrêtés par le Conseil d'Administration de l'ANAH figurent en annexe. Ils sont donnés à titre indicatif. Ils pourront être ajustés en fonction des conditions d'attribution des subventions arrêtées par le Conseil d'Administration de l'ANAH et des priorités annuelles fixées par le délégataire.

Ainsi, conformément aux délibérations du Conseil d'Administration du 3 juillet 2008, la prime de résorption de la vacance et les primes aux équipements seront supprimées pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2009.

Elles seront remplacées par des éco-primes destinées aux propriétaires réalisant des travaux permettant un gain énergétique substantiel. De même les travaux dépassant un certain seuil seront soumis à une évaluation énergétique avant et après travaux.

1) Logements conventionnés :

Une subvention complémentaire de 5% pourra être accordée par l'ANAH aux propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements auxquels la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise apporte une subvention complémentaire d'au moins 5% des dépenses subventionnées par l'ANAH.

Les niveaux de loyers conventionnés, conformément à l'instruction n°2007-04 du 31 décembre 2007 de l'ANAH, sont fixés par le délégataire, après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat.

Les loyers applicables à la date de signature de la convention sont donnés à titre indicatif en annexe.

2) Logements financés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne :

Les logements locatifs seront systématiquement conventionnés.

Au titre des travaux de lutte contre l'habitat indigne (grille de cotation normalisée), une subvention complémentaire de 20% de la dépense subventionnée pourra être apportée par l'ANAH. Le montant des travaux sera dé plafonné par l'ANAH exclusivement lorsque le logement est occupé avec maintien dans les lieux de l'occupant après travaux.

Une subvention complémentaire de 5% pourra être accordée par l'ANAH aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants au titre des travaux auxquels la Communauté de

Communes de la Montagne Bourbonnaise apporte une subvention complémentaire d'au moins 5% des dépenses subventionnées par l'ANAH.

3-2– La Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise s'engage :

A - Equipe opérationnelle :

- A mettre en place et prendre en charge financièrement une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites à l'article 4 (hors lutte contre l'habitat indigne) et dont le coût s'élève à 130.000 € HT, soit 155.480 € TTC, selon l'échéancier prévisionnel suivant :
 - année 2008 : 6.500 € HT, (pour 3 mois de fonctionnement)
 - année 2009 : 26.000 € HT,
 - année 2010 : 26.000 € HT,
 - année 2011 : 26.000 € HT,
 - année 2012 : 26.000 € HT,
 - année 2013 : 19.500_€ HT, (pour 9 mois de fonctionnement)

- A mettre en place et prendre en charge financièrement une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites à l'article 4 §E (lutte contre l'habitat indigne) et dont le coût s'élève à 52 000 € HT, soit 61 672 € TTC, selon l'échéancier prévisionnel suivant :
 - année 2008 : 2 596 € HT, (pour 3 mois de fonctionnement)
 - année 2009 : 10 404 € HT,
 - année 2010 : 10 404 € HT,
 - année 2011 : 10 404 € HT,
 - année 2012 : 10 404 € HT,
 - année 2013 : 7 788 € HT, (pour 9 mois de fonctionnement)

B – Aide à l'habitat privé

B-1 – Bénéficiaires et/ou travaux financés par la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise

Pour les propriétaires occupants :

- 5 % du montant des travaux subventionnés par l'ANAH, pour les propriétaires très sociaux
- 5 % du montant des travaux subventionnés par l'ANAH, pour la lutte contra l'habitat indigne

Pour les Propriétaires bailleurs

En logements vacants :

- ↳ 5% du montant des travaux subventionnés par l'ANAH.
- ↳ Prime forfaitaire de 1 600 € par logement si besoin de mise aux normes dans le cadre de l'amélioration de l'assainissement non collectif pour les logements vacants (LCTS) et l'habitat indigne (conventionnés et LCTS).

En logements occupés :

- ↳ 5% des travaux subventionnés par l'ANAH hors adaptation au handicap et propriétaires bailleurs très sociaux.

Les travaux subventionnés par la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise 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 sauf pour les primes accordées dans le cadre des travaux d'amélioration du système de chauffage tenant compte de l'aspect environnemental, dans les mêmes conditions que celles du Conseil Général de l'Allier.

B-2 – réservations de crédits

La participation de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise s'élève à 252 500 € sur la durée de la convention.

Les réservations annuelles des crédits pour les années 2008 à 2013 sont de :

- pour les propriétaires bailleurs : 101 250 € sur 5 ans ce qui représente 20 250 euros par an
- pour les propriétaires occupants : 151 250 € sur 5 ans ce qui représente 30 250 euros par an

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

L'OPAH sera complétée par la création de 4 logements très sociaux, dont la Communauté de Communes vient de se rendre acquéreuse mais qui nécessitent des travaux de mise aux normes. Ces travaux ne seront programmés qu'à partir de l'année 2009. La Communauté de Communes assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération et sollicitera les aides de droit commun de l'Etat et du Département.

3-3 – Le Conseil Général s'engage,

A - Equipe opérationnelle

- à subventionner la **Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise** à hauteur de 35 % du coût HT les 3 premières années d'animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, la 4^{ième} et 5^{ième} année à hauteur de 50 % du coût HT dans la limite de 100 % du montant versé en 3^e année.
- Dans le cadre de la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale départementale d'une durée de trois ans, **le Conseil Général assurera, en régie, le calage partenarial et le repérage des logements à traiter sur l'ensemble du périmètre départemental, y compris le périmètre de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise**, en lien avec l'opérateur qui animera l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

B - Aide à l'habitat privé

- à subventionner les propriétaires occupants sous conditions de ressources et les propriétaires bailleurs sur la base des dispositifs en vigueur (cf tableaux en annexe) dans la limite des autorisations d'engagement inscrites au budget.

A la date de signature de la présente convention, les taux et primes forfaitaires en vigueur figurent en annexe. Ils sont donnés à titre indicatif. Ils pourront être ajustés en fonction des orientations du Conseil Général.

Article 4 – Animation de l'opération

La Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise élabore un cahier des charges reprenant l'ensemble des objectifs de la présente convention afin de choisir un bureau d'études chargé d'animer la présente OPAH, tant sur sa partie propriétaire occupant et propriétaire bailleur que sur le volet lutte contre l'habitat indigne, 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 :

- Distribution d'une plaquette d'information annonçant le début de l'opération à tous les ménages du secteur ;
- Des permanences :
 - o 3 fois par mois dans les locaux de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise au Mayet de Montagne,
 - o 1 fois par an en mairie des 14 autres communes concernées ;
- Autres moyens d'informations :
 - o utilisation systématique de la presse locale

- diffusion de l'OPAH dans les bulletins municipaux et les autres supports
 - diffusion de l'OPAH sur le site internet de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise
 - Affichages en mairies, dans les permanences à caractère social et chez les professionnels de l'immobilier volontaires ;
- Information des propriétaires de logements vacants. Une fois par an, un repérage des logements sera fait et la mise à jour effectuée. Un courrier d'informations sera adressé à tous les propriétaires de logements vacants identifiés pour les inciter à réhabiliter leur patrimoine ;
 - Au début de l'opération, l'ensemble des partenaires (élus, professionnels de l'immobilier, entreprises et artisans du bâtiment, acteurs sociaux...) seront invités à une réunion qui sera organisée pour présenter l'OPAH et les différents objectifs à atteindre. Au cours de l'opération, un courrier rappelant ces informations leur sera adressé.

B. Une mission d'assistance :

- Visites à domicile systématiques suite aux demandes enregistrées ;
- Conseils aux porteurs de projets :
 - en matière d'aménagement et de réhabilitation
 - en maîtrise de l'énergie
 - en matière de financement...
- Etudes préalables pour les projets d'habitat locatifs :
 - croquis du logement et propositions d'aménagement
 - estimation des coûts des travaux
 - établissements de plans de financement (simulation des différentes possibilités de taux de subventions suivants les travaux retenus, estimation des loyers maximum envisageables, simulation de prêts...)
- Constitution, suivi administratif et financier des dossiers de demandes de subventions ;
- Etablissement des conventions de modération de loyer (conclue entre l'ANAH et les propriétaires bailleurs) ainsi que les fiches de calcul de surface habitable dite « fiscale » ;
- Réalisation des grilles de cotation mesurant le degré de vétusté des logements indignes.

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

- Mise en place d'un Comité de Pilotage. Il est important que l'OPAH s'effectue sous l'autorité d'un Comité de Pilotage qui assure la coordination de la maîtrise d'ouvrage entre les principaux partenaires du projet sous l'impulsion de la Communauté de Communes.
- Un dispositif d'évaluation devra être mis en place dès le démarrage de l'opération de façon à permettre au Comité de Pilotage de réorienter certaines actions et de modifier la convention, si nécessaire. Des rapports annuels évaluant l'avancement de l'opération et permettant le cas échéant les réajustements nécessaires et un bilan final à l'issue des 5 années d'animation de l'OPAH seront produits.

D. Une mission sociale :

L'équipe d'animation accompagnera également les bénéficiaires potentiels éligibles dans le montage de leurs projets de financement complémentaires à leur demande de subventions OPAH, notamment auprès des organismes bancaires adaptés ou sociaux.

Si besoin, cette équipe se fera assister dans ses démarches par les assistantes sociales et les maires concernés.

E. Une mission spécifique de lutte contre l'habitat indigne

- Identification et repérage des logements à traiter à l'achèvement de la MOUS départementale ;
- Diagnostic de la situation sociale et économique des occupants ;
- Diagnostic technique du bâti ;

- Diagnostic juridique ;
- Phase de médiation (négociation avec le propriétaire) ;
- Ingénierie du bail à réhabilitation (le cas échéant) ;
- Accompagnement technique et administratif de la maîtrise d'ouvrage (notamment constitution des dossiers de demande de financements) ;
- Aide aux occupants (recherche de solutions d'hébergement) ;
- Appui aux collectivités locales au regard de la maîtrise d'ouvrage de travaux d'office (le cas échéant).

Article 5 : Suivi de l'opération

Un comité de pilotage, présidé par le Président de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise est composé :

- des représentants de la Communauté de Communes (Commission Social Cadre de Vie)
- du Président du Conseil Général de l'Allier ou de son représentant ;
- du délégué local de l'ANAH ou de son représentant ;
- du Directeur Départemental de l'Équipement ou de son représentant ;
- des représentants des travailleurs sociaux
- des représentants des différents partenaires ayant un lien avec l'opération : organisme HLM, CAUE, Architectes des Bâtiments de France, Caisse d'Allocations Familiales...

Le secrétariat de ce comité est assuré par l'équipe d'animation de l'OPAH, validé par le Président de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise.

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 6 – Durée

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires (date à date). Elle portera ses effets du 1^{er} octobre 2008 au 30 septembre 2013.

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 7 – 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 19 SEP. 2008

Le Président de la Communauté
de Communes de la Montagne
Bourbonnaise



François SZYPULA

Pour l'ANAH, par délégation de
compétence du 9 mai 2006
Le Président du Conseil Général,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jean-Paul Dufregne'.

Jean-Paul DUFREGNE

Pour le Conseil Général de l'Allier
Le Vice-Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pascal Perrin'.

Pascal PERRIN

ANNEXE

Taux de subvention de l'ANAH et des différents partenaires, applicables à la date de signature de la convention (donnés à titre purement indicatif)

1- Propriétaires occupants

Les taux de subvention ANAH présentés ci-dessous sont donnés à titre indicatif à la date de signature de la convention. Ils pourront être ajustés en fonction des conditions d'attribution des subventions arrêtées par le Conseil d'Administration de l'ANAH et des priorités annuelles fixées par le délégataire. Ils s'appliquent aux dépenses subventionnables plafonnées par la réglementation de l'ANAH.

Les taux de subventions ou primes forfaitaires sont ceux en vigueur à la date de signature de la convention et peuvent être ajustés en fonction des orientations du Conseil Général.

| Catégories | Nombre de logements | ANAH | Conseil Général | Commune de | TOTAL | |
|---|---------------------|------|------------------------------------|------------|-------|--|
| | | | | | 260 | |
| Propriétaires très sociaux | 120 | 35% | PAH Plafonnée à 381€ (miste) | 5% | | |
| Propriétaires standards | 50 | 15% | - | - | | |
| Habitat indigne | 30 | 55% | 12,50% | 5% | | |
| Adaptation personnes âgées et/ou handicap léger | 45 | 50% | - | - | | |
| Adaptation handicap lourd | 15 | 70% | - | - | | |
| TOTAL | 260 | | | | | |

Propriétaires standards : 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 annuellement.

Propriétaires très sociaux : 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 annuellement.

On considérera 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 considérera 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.

2- Propriétaires bailleurs

Les taux de subvention ANAH présentés ci-dessous sont donnés à titre indicatif à la date de signature de la convention. Ils pourront être ajustés en fonction des conditions d'attribution des subventions arrêtées par le Conseil d'Administration de l'ANAH et des priorités annuelles fixées par le délégataire. Ils s'appliquent aux dépenses subventionnables plafonnées par la réglementation de l'ANAH.

Les taux de subventions ou primes forfaitaires sont ceux en vigueur à la date de signature de la convention et peuvent être ajustés en fonction des orientations du Conseil Général.

| Catégories | Nombre de logements | ANAH | Conseil Général | Communauté de Communes |
|---|---------------------|------|---|------------------------------|
| LOGEMENTS VACANTS | 55 | | | |
| Conventionnés | 30 | 35% | 5% +1600€ | 5% |
| LCTS (logements conventionnés très sociaux) | 10 | 55% | 5% +1600€ | 5% +1600€ (si besoin ANC) |
| Habitat indigne | | | | |
| Conventionnés | 10 | 55% | 5% + 1 600€ | 5% +1600€ (si besoin ANC) |
| LCTS | 5 | 75% | 3200€ (centre ville ou centre bourg – public relevant de la loi DALO) | 5% +1600€ (si besoin ANC) |
| LOGEMENTS OCCUPES | 15 | | | |
| Conventionnés | 10 | 35% | 5% | 5% |
| LCTS | pm | 55% | 5% | 5% |
| Habitat indigne | | | | |
| Conventionnés | 5 | 55% | 7,5% + 5% | 5% |
| LCTS | pm | 75% | 7,5% + 5% | 5% |
| Adaptation au handicap | pm | 70% | - | - |
| PB très sociaux | pm | 70% | - | - |
| TOTAL | 70 | | | |

Niveaux de loyers conventionnés applicables à la date de signature de la convention (donnés à titre purement indicatif)

Logements conventionnés sociaux = 4,95 €/m²

Logements conventionnés très sociaux = 4,76 €/m²