

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES ECRINS

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

CONVENTION D'OPAH RR

(Opération Programmée à l'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale)
Avec thématique de qualité environnementale

Entre :

- **La Communauté des communes du Pays des Ecrins**, représentée par son Président, Monsieur Pierre CHAMAGNE, habilité par délibération n° 9 du Conseil communautaire du 22 décembre 2006.
- **Les communes du canton du Pays des Ecrins**, représentées par leurs maires, respectivement habilités par leurs conseils municipaux des :
 - L'Argentière la Bessée : le 17 novembre 2005
 - La Roche de Rame : le 15 décembre 2006
 - Vallouise : le 19 décembre 2005
 - Pelvoux : le 15 décembre 2005
 - Saint Martin de Queyrières : le 15 juin 2006
 - Les Vigneaux : le 27 juillet 2006
 - Champcella : le 6 décembre 2005
 - Freissinières : le
 - Puy Saint Vincent : le 2 décembre 2005
- **L'Etat**, représenté par Monsieur le Préfet du département des Hautes-Alpes
- **L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)**, représentée par le directeur du service habitat de la DDE des Hautes-Alpes, Monsieur LECORDIX,
- **Le Conseil Général des Hautes-Alpes** représenté par son Président Monsieur Auguste TRUPHEME,
- **La Région Provence Alpes Côte d'Azur** représenté par le Président de la Région, autorisé à signer la présente convention par délibération du conseil Régional n° du .
- **Le Parc National des Ecrins** représenté par son Président.

Vu la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain n°2000-1208 du 13 décembre 2000,
Vu la circulaire n°2002-68 du 8 novembre 2002 relative aux OPAH,
Vu la délibération du 22 décembre 2006, du conseil communautaire du Pays des Ecrins relative à l'engagement de l'OPAH,

Vu l'adoption du démarrage de l'opération par la Commission d'Amélioration de l'Habitat au cours de sa séance du

Vu la circulaire n°2005-11 UC/IUH et C-2005-01 ANAH du 14 février 2005 relative à la mobilisation du parc de logements privés dans le cadre du plan de cohésion sociale, et des priorités nationales des l'ANAH :

- production de logements à loyers maîtrisés,
- remise sur le marché de logements vacants,
- lutte contre l'habitat indigne et le traitement des problèmes de salubrité et de sécurité dans l'habitat,
- adaptation des logements aux situations de handicap,
- prise en compte du développement durable.

Vu la circulaire UHC /DH2/n°2006-51 relative à la fixation du loyer maximal des conventions,

Vu la note de l'ANAH 2006-04 relative aux niveaux de loyers et des plafonds de ressources applicables aux logements à loyers maîtrisés subventionnés par l'ANAH.

Vu le relevé de décision du conseil d'administration de l'ANAH du 23/06/2005.

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Préambule :

La **Communauté de Communes du Pays des Ecrins** s'est engagée dans une vaste réflexion pour un Schéma de Cohérence Territoriale, et dans ce cadre, pour la mise en place d'une **Opération Programmée à l'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RR)** avec une thématique de qualité environnementale.

En effet, son territoire jouit d'une excellente attractivité due à un bon niveau de services, à un environnement de qualité exceptionnelle et également, de la proximité directe du pôle du Briançonnais.

Toutefois, cet attrait masque de réelles difficultés :

- ✓ fragilité de l'économie touristique et industrielle,
- ✓ flambée immobilière et pression touristique,
- ✓ offre de logements indigente,
- ✓ marché locatif « impalpable »,
- ✓ possibilités d'extensions limitées tant par la volonté de préserver l'environnement que par les risques naturels.

Dans ce cas, comment répondre à la demande sans cesse croissante d'implantation de jeunes actifs ?

Comment améliorer le niveau de confort des logements existants lorsque l'on s'adresse à des propriétaires pluriactifs insolubles ?

Comment maintenir les « anciens » le plus longtemps possible dans leur logement ?

Comment préserver le capital « environnement / patrimoine » ?

Tels sont les ENJEUX de la future OPAH.

Rappel du diagnostic :

9 communes, 5 945 habitants, 6 749 logements dont 2 441 résidences principales et 3 823 résidences secondaires (RGP 99).

La synthèse du diagnostic révèle :

- ▶ Près de 60 % des logements en résidences secondaires dans un contexte de pénurie, et de pression venant du Briançonnais (essentiellement),
- ▶ des logements sous occupés dans plus de la moitié des cas,
- ▶ de réels besoins en matière de logement sur tout le territoire du Pays des Ecrins, que ce soit pour les résidents principaux ou pour les travailleurs saisonniers,

Les principaux atouts du territoire de cette O.P.A.H. sont :

- Un bâti ancien avec de grands volumes inoccupés offrant un potentiel intéressant de création de logements locatifs,
- 243 logements vacants au dernier recensement.
- Une réelle attente des habitants et une bonne motivation des propriétaires bailleurs et occupants, ainsi qu'un attachement profond au patrimoine bâti,
- Un secteur rural privilégié avec un cadre naturel exceptionnel et un patrimoine bâti très riche,
- Un fort intéressement pour la prise en compte de l'environnement (Energies renouvelables...)

Les principaux obstacles que l'O.P.A.H. permettra de surmonter sont :

- Les aides à l'amélioration de l'habitat classiques sont insuffisantes par rapport aux travaux qu'il faut envisager sur le territoire du Pays des Ecrins :
 - ⇒ Réhabilitations lourdes,
 - ⇒ Surcoûts liés aux précautions en zone de montagne et à la préservation du patrimoine,
 - ⇒ Création de logements dans les locaux non affectés à l'habitation,
- Le marché du logement est happé par la résidence secondaire et les locations touristiques,
- Les logements locatifs privés existants sont à des prix excessifs et en état médiocre,
- Les réhabilitations encadrées vont le plus souvent vers l'habitat touristique (subventions gîtes, ORIL...).
- Les jeunes et les saisonniers rencontrent des difficultés récurrentes pour se loger.
- La pratique répandue de « l'auto réhabilitation » qui sort de tout dispositif encadré et ne garantit pas la mise sur le marché de la location à l'année.
- Le caractère « familial » des projets et l'insolvabilité des propriétaires.

Objectifs et moyens de l'OPAH RR :

L'OPAH de Revitalisation Rurale du Pays des Ecrins répond aux objectifs suivants :

- Répondre aux besoins réels des habitants (propriétaires, locataires),
- S'adapter aux réalités locales pour que le dispositif soit efficace,
- Valoriser les potentiels architecturaux et environnementaux,
- Solutionner les difficultés particulières de certaines populations vis à vis du logement,

Les actions :

- Inciter à la réhabilitation du parc de logements des résidents principaux qu'il s'agisse des logements des propriétaires ou ceux des locataires,
- Solvabiliser les propriétaires avec des aides financières plus avantageuses que celles du droit commun, (travaux subventionnables, conditions de ressources, critères retenus...),
- Créer une nouvelle offre locative par la remise sur le marché de logements vacants, les transformations d'usage ou la division de logements sous occupés.
- Tempérer les niveaux de loyers après travaux avec une incitation forte aux loyers maîtrisés : conventionnés ou intermédiaires,
- Créer ou améliorer l'offre de logements pour les jeunes et les saisonniers,
- Promouvoir le respect et la conservation du patrimoine architectural et paysager,
- Promouvoir la qualité environnementale des réhabilitations et le développement durable (énergies renouvelables, matériaux recyclables, prise en compte des risques...).

Les moyens qui seront mis en oeuvre :

- **Le suivi- animation et l'aide à la décision :**

Pendant la durée de l'O.P.A.H., une équipe d'opérateurs techniques et sociaux sera chargée d'assurer le suivi et l'animation du programme. Son rôle comprend la diffusion de l'information et la coordination du dispositif auprès des différents protagonistes, dont les demandeurs, que l'équipe sera chargée de guider pas à pas. En plus de cette mission généraliste, les opérateurs devront :

- *réaliser des diagnostics pour le maintien à domicile des personnes âgées*
- *établir les bilans de qualité environnementale pour les projets dont les travaux s'inscrivent dans cette démarche,*
- *assister les bailleurs pour la rédaction des conventions de logements à loyers maîtrisés.*

- **Les subventions pour les travaux de réhabilitation :**

Le dispositif d'aides financières ciblé et « sur mesure », sera majoré en cas :

- *d'occupation sociale du logement, de loyers maîtrisés et de location à des jeunes ou à des travailleurs saisonniers,*
- *de création de logement (en exploitant le parc vacant ou sous-utilisé, les granges ...),*
- *de travaux s'inscrivant dans une éthique environnementale ou patrimoniale.*

Objectifs de logements :

⇒ LES OBJECTIFS QUALITATIFS :

1) Répondre aux besoins soulevés :

- a. Prévention des risques dans l'habitat avec des diagnostics ciblés préalables aux travaux,
- b. Amélioration de l'état des logements des résidences principales (décence, confort, adaptation, sécurisation et remise aux normes),
- c. Amélioration et augmentation de l'offre de logements locatifs en résidence principale,
- d. Remise sur le marché de logements vacants et création de logements nouveaux dans des locaux non affectés à l'habitation ou par division de logements sous occupés.

2) S'adapter aux réalités locales pour un dispositif efficace :

- a. Tenir compte de la pratique d'auto réhabilitation, des surcoûts de travaux, de l'insolvabilité des propriétaires, du caractère « familial » des projets...
- b. Mettre en place des loyers maîtrisés qui restent attractifs pour les propriétaires (contexte de loyers libres élevés, coût des travaux...) comme pour les locataires aux revenus modestes.

3) Valoriser les potentiels présents sur le secteur :

- a. Promouvoir une approche environnementale forte,
- b. Préserver et restaurer le patrimoine architectural.

4) Solutionner les difficultés particulières de certaines populations vis à vis du logement :

- a. Créer une offre adaptée pour les jeunes et les saisonniers,
- b. Adapter les logements pour le maintien à domicile des personnes âgées,
- c. Trouver des leviers efficaces pour voir cesser toutes les situations d'habitat indigne.

⇒ LES OBJECTIFS QUANTITATIFS :

1) Les diagnostics préventifs, les bilans d'évaluation de la qualité environnementale :**60 diagnostics** chez les propriétaires occupants ou les locataires :

Diagnostiques « Maintien à domicile » Propriétaires Occupants max « Plafond Majoré » ou locataires de plus de 65 ans	24
Diagnostiques « Maintien à domicile » Autre PO ou autres locataires de plus de 65 ans	6
Prévention des risques liés au plomb, à l'amiante, au radon Propriétaires Occupants max « Plafond Majoré »	15
Prévention des risques liés au plomb, à l'amiante, au radon, Autre PO, PB ou Locataire	15

69 bilans d'évaluation de la qualité environnementale chez les occupants ou pour le compte des bailleurs :

Bilan chez les occupants	54
Bilan sur les projets locatifs	15

2) Les logements à améliorer / propriétaires occupants :**72 logements à améliorer** par des propriétaires occupants répartis par catégories de revenus suivantes :

Propriétaires Occupants « Très Sociaux »	28
Propriétaires Occupants « Standard »	13
Propriétaires Occupants « Plafond Majoré » (adaptation)	13
Propriétaires Occupants « Plafond Majoré » (Travaux classiques)	18

Répartis par catégorie de travaux :

Amélioration de l'habitat	57
Adaptation / saturnisme / Insalubrité / péril	15
Dont interventions de « qualité environnementale »	54

3) Les logements locatifs à améliorer :

14 logements loués à améliorer par des propriétaires bailleurs répartis de la façon suivante :

Anciens logements à loyer libre adoptant un loyer intermédiaire	7
Logements restant en loyer libre	7

4) Création de logements locatifs :

31 logements locatifs créés soit, par mobilisation d'une partie du parc vacant, soit par transformation d'usage ou encore division :

Logements créés adoptant un loyer intermédiaire	12
Logements créés adoptant un loyer conventionné	19

Ventilation de l'origine des logements créés :

Remise sur le marché de logements vacants	12
Création par transformation d'usage et division	19

Dont 13 logements qui seront loués à des jeunes ou à des travailleurs saisonniers :

Total de logements « jeunes /travailleurs saisonniers » Loyer Intermédiaire	10
Total de logements « jeunes et travailleurs saisonniers » Loyer conventionné	3

SYNTHESE DES OBJECTIFS QUANTITATIFS à TROIS ANS 117 logements, dont 99 répondants aux critères de l'ANAH.

	LOGEMENTS DES OCCUPANTS	LOGEMENTS LOCATIFS					
	LOGEMENTS DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS	LOGEMENTS LOCATIFS AMELIORES			LOGEMENTS LOCATIFS CREEES (vacants et transformations d'usage)		
	Nombre de logements	Nombre de logements locatifs améliorés	loyers maîtrisés	loyers libres	Nombre de logements locatifs créés	Loyers intermédiaires	Loyers conventionnés
	72 dont 54 critères ANAH + 18 hors critères	14	7	7	31	12	19
% critères ANAH	55 %	45 %					

IL A ENSUITE ETE CONVENU CE QUI SUIT :

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

La Communauté de communes et les communes du Pays des Ecrins, l'ETAT, l'ANAH, le Conseil Général des Hautes-Alpes et la Région Provence Alpes Côte d'Azur décident de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale : « **OPAH RR du Pays des Ecrins** ».

Article 2 : Périmètre de l'opération

Le champ d'application de la présente convention recouvre tout le territoire du Pays des Ecrins, à savoir, les communes de l'Argentière la Bessée, Champcella, Freissinières, Pelvoux, Puy Saint-Vincent, la Roche de Rame, Saint-Martin de Queyrières, Vallouise et les Vigneaux.

Article 3 : Aides aux travaux

A) GENERALITES :

- **Taux de subvention** : les taux de subvention de l'ANAH indiqués dans la présente convention sont des taux maximum d'intervention, sous réserve de stabilité de ces taux.
- **Participation des collectivités locales** : lorsqu'il est mentionné dans cette convention des participations des « collectivités locales », il s'agit pour moitié de la communauté des communes et pour moitié des communes. Par exemple un taux de subvention des collectivités locales de 20% correspond à 10% émanant de la communauté des communes et 10 % de la commune où se situe le projet. **En cas de non-participation d'une des communes, le taux annoncé sera donc minoré de moitié.**
- **Les plafonds de revenus retenus pour les propriétaires occupants** sont ceux de l'ANAH, 2^o et 3^o de l'article R.321-12 du C CH :
 - « **TSO** » = plafonds de revenus des propriétaires très sociaux, défini par la délibération du CA de l'ANAH 2001-30, correspond à 50% des plafonds dits « Majorés ».
 - « **STD** » = plafonds de revenus standards, ou « de base », prévu à l'article 1 de l'arrêté du 31 décembre 2001.
 - « **INTER** » ou « **MAJ** » = revenus intermédiaires, correspond au plafond majoré de l'ANAH, prévu à l'article 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001.
- **Plafonds de travaux retenus pour les occupants et les bailleurs :**
 Pour les travaux classiques chez les occupants et les bailleurs, on retiendra les critères classiques de l'ANAH pour les OPAH RR.

Le déplafonnement des travaux retenus pourra être demandé dans les cas suivants, étudiés au cas par cas :

- **Travaux d'intérêt architectural** (par exemple les toitures en bardeaux de mélèze = prise en compte du surcoût en sus des plafonds, soit 60 €/m² de toiture plus les éventuels renforts de la charpente ainsi que la zinguerie en cuivre et les gouttières en bois...),
- **Travaux d'enlèvement de l'amiante des toitures** = prise en compte du surcoût lié aux travaux et au recyclage en sus des plafonds, **soit 35 € HT/m² de toiture traitée**,
- **Travaux pour remédier à l'insalubrité ou au péril.**

Honoraires de maîtrise d'œuvre et de diagnostics suivis de travaux : comptés en sus des travaux..

Dans tous les cas, le plafond maximum d'aides publiques s'élève à 80 % du coût de l'opération, l'ANAH écrêtera les subventions dépassant ce plafond.

- **Travaux subventionnables :**

Les travaux subventionnables sont ceux retenus par l'ANAH, étant précisé qu'ils intègrent les travaux de « qualité environnementale », et ceux destinés à sécuriser le logement, entre autre vis à vis des risques naturels.

Par ailleurs, les auto-réhabilitations seront subventionnables dès lors qu'elles sont encadrées suivant la trame décrite dans le relevé de décisions de l'ANAH du 23 juin 2005. Il est précisé que cet encadrement devra être assuré par un maître d'œuvre, un architecte ou tout autre organisme habilité et dûment assuré (entreprise, entreprise d'insertion, association) **librement choisi par le demandeur**. Cette mission d'encadrement devra comprendre :

- aide à la définition des travaux et diagnostic technique,
- choix des matériaux,
- établissement du budget,
- organisation du chantier,
- définition des artisans intervenant en amont ou en complément de l'autoréhabilitation le cas échéant,
- aide à la réalisation des travaux effectués par le bénéficiaire,
- suivi du chantier,
- contrôle de la réalisation du chantier.

Les coûts pris en compte pour le calcul de la dépense subventionnée sont l'achat des matériaux et de petit matériel, et la location de matériel pour le chantier.

Les honoraires d'encadrement sont en sus des plafonds, subventionnables au taux de l'opération, la part de la subvention de l'ANAH correspondant à l'encadrement technique étant limitée à 1500 €.

- **Les diagnostics préventifs et de détection des risques pour la santé :**

Les diagnostics seront subventionnables dans la limite de 300 € HT par logement, aux conditions précisées dans le projet d'OPAH.

- **Règle de division des logements :**

Il sera admis le partage de grands appartements en petits (strict minimum 20 m² par logement) sans quotas, dès lors que le propriétaire bailleur s'engage à pratiquer un loyer maîtrisé et à louer les logements à des jeunes ou à des travailleurs saisonniers.

- **Loyers maîtrisés :**

Les surfaces indiquées pour le calcul des loyers sont les surfaces habitables dites « fiscales » (soit surfaces habitables + 50% des surfaces des annexes dans la limite de 8 m² par logements).

Les valeurs suivantes sont données pour avril 2007, et sont actualisables chaque année suivant l'indice de référence (IRL).

Par dérogation, **le loyer conventionné** sera porté à **5.25 €/ m²**,

Par dérogation, **le loyer très social (LIP)** sera porté à **4,89 €/ m²**,

Compte tenu de l'écart important entre le loyer libre et celui conventionné, **un loyer intermédiaire** est mis en place à **6,68 €/m²**.

Dans le cas d'engagement de location à un **jeune** (moins de trente ans à l'entrée dans le logement) **ou à un travailleur saisonnier** (personne pouvant justifier, à l'entrée, d'une activité professionnelle à durée déterminée durant les saisons touristiques ou agricoles), **avec un loyer maîtrisé :**

- le loyer intermédiaire pourra être porté exceptionnellement au plafond « PLS » soit **6,79 €/m²** maximum si la location est saisonnière (6 mois maximum sur la période d'hiver), et basculera vers la grille de loyer intermédiaire (6,68 €/m²) dans le cas d'une location à l'année.
- possibilité pour le bailleur d'utiliser un bail de meublé.
- Le propriétaire pourra basculer d'un système « à l'année » à un système « saisonnier » à chaque fin de bail durant les 9 ans d'engagement.

Il est précisé que le propriétaire devra s'engager à communiquer ses coordonnées à la SEM des Ecrins qui gèrera le foyer de travailleur saisonniers de Puy-Saint-Vincent et à louer prioritairement à des jeunes qui lui seront adressé par cette dernière.

- **Primes :**

Pour la présente OPAH, la mobilisation des primes de l'ANAH est demandée en ce qui concerne :

La résorption de la vacance (logements vacant depuis + d'1 an), la prime ANAH de **2 000 €/ logement** à loyer maîtrisé, sous réserve d'un montant minimum de 15 000 € de travaux par logements. Cette prime est abondée :

- par les collectivités locales (cf ci-après « prime pour transformation d'usage »),
- par la Région Provence Alpes Côte d'Azur :
 - logement à loyer conventionné : **1 500 €** pour un T1 et T2, **2500 €** pour un T3 ou plus.
 - Logement à loyer très social (LIP) : **2 200 €** pour un T1 /T2 et **3000 €** pour un T3 et plus.

Le développement durable, l'ensemble des primes ANAH pourront être sollicitées, dont celles pour la pose de fenêtres thermiques ou acoustiques, les chaudières à condensation et les énergies renouvelables... Cette action est abondée par les collectivités locales (communauté de commune + communes) sous la forme d'une majoration du taux de subvention pour travaux de qualité environnementale. Les demandeurs pourront également solliciter les aides relatives aux énergies renouvelables (ENR) mises en place par la Région Provence Alpes Côte d'Azur et le Conseil Général des Hautes Alpes, via le point info énergie.

Une prime « transformation d'usage » est mise en place par les collectivités locales (communauté de communes + communes) pour favoriser la création de logements locatifs à loyers maîtrisés : aménagement de grange, division de grands espaces, résidence secondaire ou logement touristique devenant location à l'année (« opération volets clos ») et logements vacants remis sur le marché locatif : **1 000 €** par nouveau logement créé.

Prime LIP : une prime additionnelle sera accordée par la Région Provence Alpes Côte d'Azur pour les opérations de **logement locatif d'insertion privé** (loyer très social) à hauteur de **2 200 €**.

B) PRISE EN CHARGE DES DIAGNOSTICS :

- **Détection des risques liés au plomb, à l'amiante et au radon, dans la limite de 300 € HT par logement.**

	TAUX DE SUBVENTION (collectivités locales) <small>(communauté de commune + communes)</small>	ANAH
PO TSO PO STD PO MAJ/INTER	20 %	Néant (Sauf si prescriptions suivies de travaux dans le cadre de l'OPAH)
Autre PO Logements actuellement loués Projets de logements OPAH	10 %	

- **Maintien à domicile des personnes âgées.**

Pris en charge dans le cadre du suivi-animation pour les résidents principaux du pays des Ecrins dont les revenus ne dépassent pas les plafonds MAJ de l'ANAH, dans la limite des objectifs de la présente convention.

C) ACTIONS EN DIRECTION DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS :

- Les Subventions

AIDES AUX TRAVAUX			FINANCEURS			
Types d'intervention	Plafonds maxi de ressources	Taux de subvention	ANAH	Collectivités locales (Com Com + communes)	Conseil Régional	Autre
Travaux classiques	PO TSO	70%	40%	20%	10%	
	PO STD	50%	35%	10%	5%	
	PO MAJ	20%	0%	20%	/	
Travaux d'adaptation âge / handicap	PO TSO PO STD PO MAJ	80%	70%	/	10%	
Travaux Insalubrité saturnisme	PO TSO PO STD	Max. 80%	70%	/	10 % lorsque le logement est occupé	
	PO MAJ	20%	0%	20%		
Travaux insalubrité et péril sans arrêté	PO TSO PO STD	Max. 75%	55%	10%	10 % lorsque le logement est occupé	
	PO MAJ	20%	0%	20%	/	
Travaux insalubrité et péril avec arrêté	PO MAJ	65%	55%	10%	/	
Travaux de qualité environnementale		= taux de l'opération + 5% par type d'intervention soit une majoration possible de 20 % + primes ANAH	= taux de l'opération + Primes pour le développement durable	= taux de l'opération + 5% par type d'intervention soit une majoration possible de 20 %	+ primes de la Région pour les ENR	+ primes du Conseil Général pour ENR

NB : La grille d'analyse des projets de qualité environnementale incluant les 4 thèmes : « écoconstruction », « écogestion », « santé/ sécurité » et « confort », est annexée à la présente convention. Chaque thématique traitée ouvrant droit à la majoration de 5%.

D) ACTIONS PROPRIETAIRES BAILLEURS ET LOCATAIRES

- Les Subventions

Type d'Intervention	Type de loyer (opération)	Taux de subvention Et primes <small>Appliqué sur les plafonds retenus par l'ANAH</small>	Financiers			
			ANAH	Collectivités locales (Com Com + communes)	Conseil Régional	Conseil Général
Travaux classiques	Libres <small>logements occupés seulement</small>	20% maximum	20% maximum	/	/	/
	Intermédiaire	Maxi 45%	25%	10%	5% sur parties communes	5%
	Conventionné	75%	35%	20%	10%	10%
	Très social	100% + Prime 2 200 €	55%	20%	10% + prime LIP 2200 €	15%
Primes pour Création de logements (par transformation d'usage)	Intermédiaires Conventionnés Très social	Prime 1 000 €	/	1 000 €	/	/
Primes pour remise sur le marché de logements vacants (critères ANAH)	Intermédiaires	prime 3 000 €	2000 €	1 000 €	/	/
	Conventionnés	Prime maxi 5 500 €	2000 €	1000 €	Maxi 2500 €	/
	Très social (LIP)	Prime maxi 6 000 €	2 000 €	1 000 €	Maxi 3 000 €	/
Trav.d'adaptation / accessibilité / saturnisme		80%	70%	/	10%	/
Trav. décence locat. défavorisés		80%	70%	/	10%	/
Bailleurs revenus modestes		70%	70%	/	/	/
Locations jeunes et travailleurs saisonniers	Intermédiaires	Maxi 60%	25 %	+ 20%	+ 10% sur parties communes	5%
	Conventionnés & Très social	90 % & 115 %	35 % & 55 %	30 %	+ 15 %	10 % & 15 %
Insalubrité / péril		Au taux de l'opération + 20%	Taux de l'opération + 20 %	Taux de l'opération	10 %	Taux de l'opération
Travaux de qualité environnementale		Taux de l'opération + 5% /thématique soit jusqu'à + 20% + primes	Taux de l'opération + Primes pour le développement durable	= taux de l'opération + 5% par thématique soit jusqu'à + 20 %	+ primes énergies renouvelables	+ primes énergies renouvelables

E) CONTROLE DE L'ENGAGEMENT DE LOCATION

Des contrôles des engagements seront effectués par la Communauté de Communes, les communes, la délégation ANAH, et la SEM des Ecrins en ce qui concerne le logement des jeunes et des travailleurs saisonniers.

Article 4 : *Financement des actions*

I - LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES ECRINS, LES COMMUNES DU PAYS DES ECRINS, L'ANAH, L'ETAT, LA REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR et LE CONSEIL GENERAL S'ENGAGENT SUIVANT LES PLANS DE FINANCEMENTS CI-APRES ENONCES :

A – EQUIPE OPERATIONNELLE

A mettre en place une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites à l'article 7. et à financer son coût de fonctionnement d'un montant prévisionnel de 300 000 € sur trois ans comme suit :

	<i>COUT / 3 ANS</i>	<i>COUT 1ère année</i>	<i>COUT 2ème année</i>	<i>COUT 3ème année</i>
Coût du suivi-animation (opérateur)	300 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Participation de l'ANAH	150 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €
Participation REGION PACA*	50 000 €	16 667 €	16 667 €	16 667 €
Restant à charge de la COM COM du Pays des Ecrins + des communes	100 000 €	33 333 €	33 333 €	33 333 €

* *prévisionnel, et sous réserve de son inscription dans le cadre du programme d'Aménagement Solidaire en cours de définition.*

B – AIDES AUX DIAGNOSTICS

	30 Diagnos- tics Préventifs Risques santé	Première année	2ème année	3ème année
MONTANTS SUBVENTIONNABLES	9 000 €	3000 €	3000 €	3000 €
SUBVENTIONS Collectivités locales Pays des Ecrins	900 €	300 €	300 €	300 €

C – AIDES AUX TRAVAUX• **Les propriétaires occupants :**

	Amélioration de l'habitat	Adaptation et saturnisme	Insalubrité péril	Travaux de qualité environnement et développement durable	COUT TOTAL	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année
TOTAL TRAVAUX Subventionnables	513 000 €	65 000 €	130 000 €	inclus	736 500 €	245 500	245 500	245 500
Primes & Subventions ANAH	110 700 €	27 300 €	39 000 €	16 400 €	193 400 €	64 467	64 467	64 467
Primes & Subventions Collectivités locales Pays des Ecrins	93 600 €	5 200 €	18 200 €	16 200 €	133 200 €	44 400	44 400	44 400
Primes et subventions REGION	46 800 €	3 000 €	12 100 €	subv. ENR (via pt info énergie)	61 900 €	17 000	20 000	24 900
Primes et Subventions CONSEIL GENERAL	/	/	/	Primes pour les ENR				

• **Les propriétaires bailleurs :**

	Loyers libres	Loyers intermédiaires	Loyers conventionnés et très social (LIP)	Primes Vacants/ transformés	qualité environnementale développement durable	Logement des jeunes et travailleurs saisonniers	COUT TOTAL Sur 3 ans	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année
TOTAL TRAVAUX	84 000 €	516 000 €	684 000 €	inclus	inclus	inclus	1 284 000 €	428 000	428 000	428 000
Primes & Subventions ANAH	16 800 €	129 000 €	239 400 €	24 000 €	22 500 €	Cf mesures classiques	431 700 €	143 900	143 900	143 900
Primes & Subventions Collectivités locales Pays des Ecrins	/	51 600 €	136 800 €	31 000 €	34 800 €	35 100 €	289 300 €	96 433	96 433	96 433
Primes & Subventions REGION	/	15 000 €	70 000 €	45 000 €	+ subv. ENR (via pt info énergie)	14 100 €	144 600 €	43 000 €	47 000	54 600 €
Primes et Subventions CONSEIL GENERAL	/	25 800 €	68 400 €	/	Primes pour les ENR (via le point info énergie)	cf dispositif départemental pour mémoire	92 200 €	31 400	31 400	31 400 €

II- LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES ECRINS, S'ENGAGE, DANS LA LIMITE DES OBJECTIFS DE L'OPAH :

A assurer la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH et à financer une partie des coûts :

- du suivi animation incluant les diagnostics de maintien à domicile et les bilans de qualité environnementale suivant l'échéancier ci-après.
- des enveloppes de subvention pour la réhabilitation de 117 logements, et les participations nécessaires à la réalisation des diagnostics de prévention.

Par ailleurs, la communauté de communes sera le relais de l'ensemble des aides des collectivités locales du pays des Ecrins. Elle sera l'interlocuteur unique des principaux financeurs (REGION, ANAH, CONSEIL GENERAL et ETAT) et assurera l'avance des participations (subventions) des communes et de l'Etat (suivi-animation).

Plan de financement et échéancier

	LES OCCUPANTS	LES BAILLEURS	EQUIPE DE SUIVI ANIMATION	BUDGET TOTAL 3 ANS
TOTAL TRAVAUX /DEPENSES SUBVENTIONNABLES	736 500 €	1 284 000 €	300 000 €	2 320 500 €
SUBVENTIONS ANAH (versées directement aux demandeurs)	193 400 €	431 700 €		625 100 €
SUBVENTIONS REGION (versées directem. via l'ANAH)	61 900 €	144 600 €		206 500 €
SUBVENTION du Conseil Général (versées directement)	/	92 200 €	/	92 200 €
Collectivités locales Pays des Ecrins Budget avancé par la COM COM du Pays des Ecrins	135 210 €	289 300 €	300 000 €	724 510 €
Moins Participation des communes du pays des Ecrins	67 605 €	144 650 €	50 000 €	262 255 €
Moins Participation de l'ANAH (au suivi animation)	/	/	150 000 €	150 000 €
Moins participation REGION* (au suivi animation)			50 000 €*	50 000 €*
Reste à charge de la COM COM du Pays des Ecrins	67 605 €	144 650 €	50 000 €	262 255 €

* prévisionnel, et sous réserve de son inscription dans le cadre du programme d'Aménagement Solidaire en cours de définition.

III - LES COMMUNES DU PAYS DES ECRINS, S'ENGAGENT, DANS LA LIMITE DES OBJECTIFS DE L'OPAH :

A reverser une participation forfaitaire à la communauté de commune du Pays des Ecrins en fonction du nombre de logements réhabilités sur son territoire :

Commune	nombre de logements	Forfait de 2 241.50 € /logt	Participation annuelle
L'Argentière la Bessée	38	85 177 €	28 292 €
Champcella	4	8 966 €	2 989 €
Freissinières	4	8 966 €	2 989 €
Pelvoux	8	17 932 €	5 977 €
Vallouise	13	29 140 €	9 713 €
St Martin de Queyrières	19	42 589 €	14 196 €
Puy St Vincent	8	17 932 €	5 977 €
La Roche de Rame	17	38 106 €	12 702 €
<i>Les Vigneaux*</i>	6	<i>Suspendu *</i> <i>(13 449 €)</i>	<i>Suspendu*</i> <i>(4 483 €)</i>
TOTAL	117	262 255 €	87 418 €

* La commune des vignaux a suspendu sa décision de participer financièrement à ce dispositif. Néanmoins, elle pourra réintégrer cette action pendant toute la durée de l'OPAH par simple délibération du conseil municipal actant la participation financière ci-dessus.

IV - L'ANAH S'ENGAGE, SUIVANT LE PLAN DE FINANCEMENT CI-APRES ENONCE :

- A accorder prioritairement ses aides à l'OPAH RR du pays des Ecrins pour la réhabilitation de **99** logements dans la limite de sa dotation et suivant le plan de financement et l'échéancier ci-après :

117 logements dont 99 critères ANAH	LES OCCUPANTS 54 ANAH +18 LOGEMENTS	LES BAILLEURS 45 LOGEMENTS	BUDGET TOTAL 3 ANS	BUDGET ANNUEL
TOTAL TRAVAUX /DEPENSES SUBVENTIONNABLES	736 500 €	1 284 000 €	2 020 500 €	673 500 €
SUBVENTIONS ANAH	193 400 €	431 700 €	625 100 €	208 367 €
Autres subventions (COM COM + communes + Conseil Général + Région)	202 815 €	556 150 €	758 965 €	252 988 €

- A financer une partie du coût du suivi animation suivant le plan de financement prévisionnel et l'échéancier ci-après :

	LE SUIVI ANIMATION	BUDGET 1ère année	BUDGET 2ème année	BUDGET 3ème année
TOTAL TRAVAUX /DEPENSES SUBVENTIONNABLES	300 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Communauté de Communes + communes du Pays des Ecrins	100 000 €	33 333 €	33 333 €	33 333 €
ANAH	150 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €
SUBVENTIONS REGION	50 000 €	16 667 €	16 667 €	16 667 €

V- LE CONSEIL GENERAL S'ENGAGE :

- A accorder des subventions aux bailleurs qui s'engageront à pratiquer des loyers maîtrisés avec les objectifs suivants : 19 logements à loyer intermédiaire et 19 logements à loyer conventionné ou très social.

	LES BAILLEURS Loyers maîtrisés BUDGET TOTAL 3 ANS	BUDGET ANNUEL
TOTAL TRAVAUX /DEPENSES SUBVENTIONNABLES	1 284 000 €	428 000 €
CONSEIL GENERAL	92 200 €	30 733 €

- A traiter de façon prioritaire les demandes de subventions des propriétaires du canton qui souhaiteraient faire installer des dispositifs ayant recours aux énergies renouvelables. Les demandeurs devront s'adresser leurs demandes via le point info énergie.

VI- LA REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

6.6.1. Subvention accordée aux propriétaires

A accorder, dans la limite des dotations disponibles, une subvention pour sa participation aux travaux d'amélioration de l'habitat pour un montant prévisionnel de 206 500 € sur 3 ans, répartis selon l'échéancier suivant :

- Première année : 60 000 €
- Deuxième année : 67 000 €
- Troisième année : 79 500 €

6.6.2. Travaux subventionnables

Conformément à la délibération cadre de décembre 2004, La Région en assemblée plénière du 24 juin 2005, a décidé d'apporter son soutien à l'habitat en centre ancien. Dans le cadre des OPAH, le dispositif prévoit une aide de la Région sur les parties privatives, les parties communes et les façades.

Parties privatives :

La Région aide les propriétaires bailleurs sous réserve de conventionnement des loyers et les propriétaires occupants sous condition de ressources identiques à celles de l'ANAH. Les taux de subvention applicables en la matière représentent 50 % de la part communale.

Pour la création d'un LIP, et sous réserve de l'engagement du propriétaire à louer son bien pendant 9 ans à des ménages en difficulté ou à des jeunes en recherche de logement, cette subvention est majorée d'une aide additionnelle de 2 200 €.

Parties communes :

Sur la base d'une subvention représentant 50 % de la part communale, la Région interviendra proportionnellement au pourcentage de logements conventionnés et/ou intermédiaires et de propriétaires occupants sous conditions de ressources identiques à celles de l'ANAH.

Primes pour les logements vacants depuis plus d'un an :

Pour les logements conventionnés, cette prime est de 1 500 € pour un T1 ou T2, et de 2 500 € pour un T3 et plus. Pour les logements conventionnés LIP, cette prime est de 2 200 € pour un T1 ou T2, et de 3 000 € pour un T3 et plus.

Insalubrité et non décence : dans le cadre du maintien des occupants ou dans le cas de changement de locataire lorsque le loyer est conventionné (ouvrant droit à l'APL) : 10 % des travaux subventionnés à ce titre par l'ANAH.

Travaux d'adaptation : des logements pour les personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10 % des travaux subventionnés à ce titre par l'ANAH.

Logements des saisonniers : les logements conventionnés sont éligibles à une subvention complémentaire de 5 %.

L'encadrement et le suivi animation des mesures (dont le volet de qualité environnementale et de revitalisation rurale) : participation prévisionnelle, et sous réserve de s'inscrire dans le cadre du programme d'Aménagement Solidaire en cours de définition : 50 % de la des collectivités locales (communautés de communes + communes),

Récapitulatif suivant le plan de financement « des travaux » et l'échéancier ci-après :

	SUBVENTION POUR TRAVAUX DES OCCUPANTS	SUBVENTION POUR TRAVAUX DES BAILLEURS	BUDGET TOTAL 3 ANS
TRAVAUX	736 500 €	1 284 000 €	2 020 500 €
<i>SUBVENTIONS ANAH</i>	193 400 €	431 700 €	625 100 € 46 % des subv.
<i>Communes du pays des Ecrins</i>	67 605 €	144 650 €	212 255 € 16% des subv.
<i>COM COM du Pays des Ecrins</i>	67 605 €	144 650 €	212 255 € 16% des subv.
<i>Conseil Général</i>		92 200 €	92 200 € 7% des subv.
	61 900 €	144 600 €	206 500 € 15% des subventions
Enveloppe totale de subventions d'OPAH	390 510 €	957 800 €	1 348 310 € 100%

Récapitulatif suivant le plan de financement du suivi-animation et l'échéancier ci-après.

	EQUIPE SUIVI ANIMATION 3 ans	BUDGET ANNUEL
DEPENSES SUBVENTIONNABLES (suivi-animation)	300 000 € 100%	100 000 €
<i>SUBVENTIONS ANAH + participation équipe</i>	150 000 € (50% du coût)	50 000 €
<i>Communes du pays des Ecrins</i>	50 000 € (17% du coût)	16 667 €
<i>COM COM du Pays des Ecrins</i>	50 000 € (17% du coût)	16 667 €
Participation REGION	50 000 € (17% du coût du suivi)	16 667 €

VII - LE PARC NATIONAL DES ECRINS

LE PARC NATIONAL DES ECRINS s'engage à assurer les missions suivantes durant l'OPAH en coordination avec l'équipe de suivi-animation et les services de la communauté de communes :

- Participation à la réalisation de projets pilotes en matière d'écoconstruction (formation, communication, subventions à définir),
- Assistance à l'élaboration d'une charte environnementale et à l'évaluation (commission technique),
- Participation aux actions de communication (conception et complémentarité des actions).

VIII - AUTRES AIDES :

D'autres aides pourront être sollicitées (ADEME, aide du conseil général pour la décohabitation des jeunes agriculteurs, Bâtiments de France, caisses de retraite...), directement auprès des organismes compétents. Les aides publiques devront être indiquées dans les plans de financement pour permettre un éventuel écrêtement par l'ANAH.

Article 5 – Suivi de l'opération

I- DESIGNATION DE L'EQUIPE OPERATIONNELLE

Au titre des moyens exposés dans la présente convention, la communauté de commune du Pays des Ecrins a désigné le CALHAURA PACT-ARIM dont le siège est à GAP, passage de la Citadelle, comme équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation, le suivi de l'opération.

II- INDICATEUR DE RESULTATS

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis dans le préambule. La réalisation sera suivie grâce à l'ensemble des indicateurs de résultats suivants :

- **Nombre de logements :**
 - réhabilités,
 - remis aux normes,
 - ayant fait des travaux de décence,
 - indignes ayant fait l'objet de travaux pour y remédier,
 - ayant fait des travaux d'adaptation,
 - ayant remédié au péril ou à l'insalubrité,
 - créés par transformation d'usage, par division de grands logements et par remise sur le marché de logements vacants,
 - ayant fait l'objet de travaux de qualité environnementale, bilan de la qualité obtenue après travaux,
 - ayant opté pour un loyer maîtrisé,
 - qui seront loués à des jeunes et à des travailleurs saisonniers.

- **Ménages concernés :**
 - composition familiale,
 - niveaux de revenus,
 - problèmes sociaux particuliers,
- **Travaux :**
 - coûts de réhabilitation,
 - taux de prise en charge,
- **Loyers avant et après travaux.**
- **Bilans des actions** (communication, évènements, aspects quantitatifs et qualitatifs...)

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement et le rapport final.

III - 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 Maire au Préfet du département et au délégué local de l'ANAH qui le portera à la connaissance de la commission d'amélioration de l'habitat et du délégué interrégional.

IV - COMITE DE PILOTAGE

Un comité de pilotage est constitué et présidé par le Président de la communauté de Communes, il se compose :

- des représentants du conseil communautaire,
- du délégué départemental de L'ANAH ou de son représentant,
- d'un représentant de l'Etat désigné par Monsieur le Préfet,
- d'un représentant du conseil général,
- d'un représentant du conseil régional,
- des représentants des mairies du canton,
- d'un représentant du Parc National des Ecrins.

D'autres partenaires pourront être invités à siéger à ce comité de pilotage, leurs voix étant consultatives.

Le Comité de Pilotage 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 8 : Durée

La présente convention est conclue pour une période de trois années et prend effet après signature par les parties et transmission au représentant de l'Etat chargé du contrôle de légalité et notification.

Cette opération étant conduite sur un secteur rural, il une prolongation de deux années supplémentaires à la suite pourra être sollicitée par les différentes parties. Au-delà, les demandes de subvention auprès de l'ANAH et des collectivités locales ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par l'agence selon sa réglementation générale.

Article 9 : Résiliation et révision de la convention

En fonction de l'analyse des indicateurs de résultats, chacune des parties peut demander les mesures de redressement nécessaires ou résilier la convention après en avoir débattu avec les partenaires, dont l'équipe de suivi-animation.

Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant d'accord entre les parties.

Fait à L'Argentière la Bessée, le 25 janvier 2007 en trois originaux

Signataires	Signatures
Pour l'ETAT Monsieur le Préfet des Hautes-Alpes	Signé Jean François SAVY
Pour L'ANAH Monsieur le Délégué Départemental de l'ANAH	Signé Pierre Yves LECORDIX
Pour le Conseil Général des Hautes-Alpes Monsieur le Président	Signé Auguste TRUPHEME
Pour la Communauté de Commune du Pays des Ecrins Monsieur le Président	Signé Pierre CHAMAGNE
Pour le Conseil Régional PACA Monsieur le Président	Signé Michel VAUZELLE
Pour les mairies des communes concernées :	
Monsieur le député Maire de L'Argentière la Bessée	Signé Joël GIRAUD
Monsieur le Maire de Champcella	Signé Michel CHEYLAN
Monsieur le Maire de Freissinières	Signé Cyrille DRUJON D'ASTROS
Monsieur le Maire de Pelvoux	Signé Pierre CHAMAGNE
Monsieur le Maire de Puy Saint Vincent	Signé Marcel CHAUD
Monsieur le Maire de La Roche de Rame	Signé Michel FRISON
Monsieur le Maire de Saint Martin de Queyrières	Signé Augustin DAURELLE
Monsieur le Maire de Vallouise	Signé Jean Luc ANTONY
Monsieur le Maire des Vigneaux	Signé Gilles PIERRE
Monsieur le Président du Parc National des Écrins	Signé illisible