

**OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT REVITALISATION RURALE dite  
OPAH RR des Communautés de Communes du Canton de Roisel et du canton de Combles**

**CONVENTION D'OPERATION**

**ENTRE :**

La Communauté de Communes du Canton de Roisel, représentée par son Président, Jean-Marie BLONDELLE, habilité par une délibération de son Conseil Communautaire en date du 22 juin 2009 ainsi que la Communauté du Canton de Combles, représentée par son Président, Monsieur Didier SAMAIN, habilité par une délibération de son Conseil Communautaire en date du 4 juin 2009,

d'une part,

ET,

Le Département de la Somme, représenté par son Président, Monsieur Christian MANABLE, habilité par une délibération de le Commission Permanente en date du 5 octobre 2009, dénommé ci-après le Département,

L'Etat, représenté par Michel DELPUECH, Préfet de la Région Picardie, Préfet de la Somme,

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, Etablissement public à caractère administratif, 8, avenue de l'Opéra, 75 001 Paris, représentée par son délégué local, agissant dans le cadre de l'article R321-1 à R321-17 du code de la construction et de l'habitation, dénommé ci-après « ANAH »,

d'autre part,

Vue la loi d'Orientation pour la Ville n°91-682 du 13 juillet 1991 et notamment ses titres I et III,

Vue la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux OPAH et PIG,

Vu le code de la Construction et de l'habitation et notamment son article L. 303-1,

Vu l'arrêté ministériel du 17 octobre 2006 portant approbation du Règlement général de l'ANAH,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat de la Somme, approuvé par l'Assemblée Départementale le 21 janvier 2009 et par le Comité Régional de l'Habitat de Picardie le 27 mars 2009,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisée de la Somme, approuvé par l'Assemblée Départementale le 2 juillet 2009 et par le Comité Régional de l'Habitat de Picardie le 14 septembre 2009,

Vue la délibération du Conseil Communautaire du Canton de Combles, en date 4 juin 2009, prescrivant la mise en œuvre de l'OPAH RR commune aux deux communautés de communes de Combles et Roisel,

Vue la délibération du Conseil Communautaire du Canton de Roisel, en date 22 juin 2009, prescrivant la mise en œuvre de l'OPAH RR commune aux deux communautés de communes de Combles et Roisel,

**Il a été exposé ce qui suit :**

## **Préambule**

Les principaux enjeux identifiés en phase de réflexion pré-opérationnelle sont les suivants, par ordre de priorité :

- Lutter contre la dégradation importante des logements occupés, qu'ils soient en propriété occupante ou en locatif ;
- Lutter contre la vacance tout en remettant sur le marché de l'habitat, des logements de qualité exemplaire (Loyers maîtrisés et Qualité énergétique et/ou opérations de relogement des familles en difficulté qui ne peuvent plus se maintenir dans leur logement initial)
- Lutter contre la réalisation de travaux partiels et/ou de mauvaise qualité et/ou inefficaces en matière d'économie d'énergie, en incitant les particuliers volontaires à mener des travaux complets et cohérents dans leurs habitations.

### **Concernant l'Intervention du Département :**

Le Département de la Somme, en partenariat avec l'Etat et en concertation avec les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale porteurs d'un Programme Local de l'Habitat a élaboré le Plan Départemental de l'Habitat de la Somme (PDH).

Le diagnostic du PDH confirme que la résorption de l'habitat insalubre constitue un enjeu essentiel dans notre département. C'est pourquoi, parmi les trois axes d'intervention stratégique, figurent la revalorisation du parc privé existant et particulièrement la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé ainsi que l'accompagnement des besoins spécifiques des populations les plus fragiles.

La réponse à ces besoins est déclinée dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2009-2013 récemment approuvé. La lutte contre le logement indigne et celle contre la précarité énergétique en constituent des axes forts.

Le Département a donc clairement ciblé ses interventions en matière de parc privé sur la résorption de l'habitat indigne ou très dégradé. Il prend également en compte, dans une optique de développement durable, la lutte contre la précarité énergétique dont souffrent les ménages les plus fragiles et le développement d'un habitat plus respectueux de l'environnement. Dans ce cadre, la population des propriétaires occupants à faibles revenus est donc particulièrement visée.

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

### **Article 1 - Dénomination de l'opération**

La Communauté de Communes du Canton de Combles, la Communauté de Communes du Canton de Roisel, le Département de la Somme, l'Etat, l'ANAH., décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Revitalisation rurale, dite **OPAH RR des communautés rurales de Combles et Roisel**

### **Article 2 – Périmètre de l'opération**

Le champ d'application de la présente convention se définit sur l'ensemble des communes qui constituent les communautés de communes des cantons de Combles et Roisel.

L'ensemble de ces opérations devant être engagées dans le cadre de la présente opération et poursuivies activement, jusqu'à leur terme, dans la mesure du possible, dans le délai de l'OPAH RR.

### **Article 3 – Les principaux objectifs de l'O.P.A.H. RR**

#### **Article 3 – 1 – Les objectifs quantitatifs**

Les principaux objectifs quantitatifs assignés à l'OPAH RR des communautés rurales des cantons de Comblès et Roisel, sont issus :

- Du repérage des situations identifiées sur le terrain, commune par commune, pour ce qui concerne la lutte contre la vacance, contre la non décence et l'insalubrité ;
- De l'analyse du fonctionnement du marché immobilier, de l'appréciation des élus du patrimoine de leur commune et de la capacité des communes à sortir de la dépréciation immobilière ou pas, en matière de réalisation d'opérations de valorisation patrimoniale

**Ces objectifs quantitatifs sont les suivants :**

<b>OBJECTIF GLOBAL =</b>	<b>316</b>
<b>PO standards =</b>	<b>93</b>
<b>PO sociaux =</b>	<b>122</b>
<b>PB à loyers libres plafonnés =</b>	<b>9</b>
<b>PB à loyers conventionnés =</b>	<b>49</b>
<b>PB loyers conventionnés haute qualité =</b>	<b>19</b>
<b>PB à loyers très sociaux =</b>	<b>24</b>

#### **Article 3-1-1 – Les objectifs liés aux procédures coercitives**

**Il s'agit de :**

- Déclencher, dans le cours opérationnel de l'OPAH RR, les **enquêtes d'insalubrité** sur les sites repérés dans l'enquête préalable ;
- De développer, en fonction des résultats de ces enquêtes et du comportement des propriétaires contactés, les **actions d'éradication de l'insalubrité ou de la non décence**, utiles sur tous les sites concernés (insalubrité réparable, irrémédiable, manquement à la salubrité, non décence) ;
- De mettre en place les éventuels **périmètres de Résorption de l'Habitat Indigne (RHI)** et l'ensemble du (ou des bilans) de RHI, pour les sites qui en relèveraient, en respect de la réglementation en vigueur ;
- De mettre en place, le cas échéant, une ou plusieurs opérations dites **Opération de Restauration Immobilière (ORI)**, sur un ou plusieurs immeubles désignés en stricte concertation avec les communes concernées et les communautés, qui permettront d'exiger que des travaux significatifs soient entrepris par les propriétaires d'immeubles défectueux ;
- De prendre le soin de favoriser le relogement des ménages, lorsque celui-ci sera utile au projet et au ménage, dans les meilleures conditions possibles de décence et d'accessibilité financière et sociale ;
- De proposer aux propriétaires concernés par ces mesures (hors cas général de l'insalubrité irrémédiable) l'accès aux dispositifs financiers de l'ANAH, éventuellement renforcés par d'autres incitations publiques ;
- Ces mesures doivent permettre **l'éradication d'au moins 38 logements insalubres** réparables ou irrémédiables

#### **Article 3-1-2- Les objectifs concernant les propriétaires-occupants**

**Il s'agit de :**

- De réaliser **215 opérations de réhabilitation** du parc privé des propriétaires occupants, dont **14** concerneront des sorties d'insalubrité ou de péril et **7** des projets d'accessibilité des logements. La répartition des opérations de réhabilitation par les propriétaires occupants est la suivante :
  - 93 logements de propriétaires occupants standards réhabilités,
  - 122 logements de propriétaires occupants prioritaires (sociaux) réhabilités,

- Il est prévu également de réaliser des travaux d'économie d'énergie dans **50** logements, qui ouvriront la possibilité de percevoir l'éco-prime de l'ANAH de 1000€ (pour les PO très sociaux).

### **Article 3-1-3 – Les objectifs concernant l'amélioration des logements locatifs privés**

#### **Il s'agit de :**

- De réaliser **101** opérations de réhabilitation du parc privé des propriétaires bailleurs, dont **24** concerneront des sorties d'insalubrité ou de péril et **8** l'accessibilité et la lutte contre le saturnisme.  
La répartition selon les loyers de sortie est la suivante :
  - **24** opérations respectant les objectifs de loyer conventionné très social, dont le plafond sera limité à 4,90€/m<sup>2</sup> de surface fiscale (surface habitable + annexes limitées à 8m<sup>2</sup>)
  - **49** opérations respectant les objectifs de loyer conventionné, dont le plafond sera limité à 5,09€/m<sup>2</sup> de surface fiscale
  - **9** opérations respectant les objectifs de loyer libre, dont le plafond sera limité à 7€/m<sup>2</sup> de surface fiscale
  - **19** logements initialement vacants au titre de dossiers « pilotes », respectant un engagement de location au tarif conventionné très social d'au moins 12 ans ; en respectant un plan de travaux prioritaires complet convenu avec l'opérateur ; en atteignant un niveau de performance énergétique C.
- Il est prévu également de réaliser des travaux d'économie d'énergie pour **40** logements, qui ouvriront la possibilité de percevoir l'éco-prime de l'ANAH de 2000€.

Ces plafonds de loyers sont actualisés chaque année et ne peuvent être dépassés, sauf demande de dérogation encadrée par les textes, qui devra être argumentée, par une description précise de la situation locale enregistrée, lors de la demande, ainsi que de la spécificité de l'opération.

### **Article 3-2- Les objectifs qualitatifs.**

#### **Article 3-2-1- Actions d'amélioration du cadre de vie :**

A l'intérieur du périmètre d'OPAH RR, en accompagnement de celui-ci :

- Une **opération Fonds d'Intervention pour les Services l'Artisanat et le Commerce (FISAC)** sera définie et proposée, aux deux communautés. Elle aura pour objectif de participer à la revitalisation de certains centres et de garantir aux ménages la conservation et l'amélioration d'une armature commerciale et artisanale de proximité, en difficulté. Cette opération, concertée avec les élus, les représentations commerciales et artisanales, les chambres consulaires et la Délégation Régionale du Commerce et de l'Artisanat, proposera des interventions concrètes en faveur de l'immobilier commercial et artisanal, en lien avec l'action habitat de l'OPAH RR. Ces interventions seront animées et suivies par la même équipe d'animation de l'OPAH RR.
- Des actions en faveur du développement durable seront menées, afin :
  - De garantir un bon niveau de confort thermique des logements après travaux. Une action de sensibilisation sera menée auprès des propriétaires occupants, quelque soit la nature des travaux envisagés.
  - D'inciter les propriétaires occupants et bailleurs à prendre en compte la **dimension énergétique** dans leurs travaux de réhabilitation, les communautés rurales des cantons de Roisel et de Combles ont décidé d'inclure dans la mission de suivi-animation, la réalisation de **200 diagnostics de performance énergétique (DPE)**

dès lors qu'ils seront suivis d'un engagement de travaux permettant de mettre en œuvre les préconisations de l'opérateur.

- De réduire les niveaux de consommations d'énergie et d'eau ainsi que les émissions polluantes associées par le respect des prescriptions environnementales suivantes, dès lors que les travaux porteront sur ces domaines :
  - La maîtrise des charges d'eau et d'énergie
- Le recours à des équipements permettant de limiter les consommations d'eau (chasses d'eau économiques, réducteurs de pression – exemples toilettes à double commande 3l et 6l, robinetterie à faible débit comme les mitigeurs avec butée, les limiteurs ou régulateurs de débits, douchettes économiques)
- Le recours à des équipements permettant de limiter les consommations d'énergie (régulateurs et programmeurs)
- Les déchets ménagers :
- La mise en œuvre de solutions sur le stockage et le tri des déchets ménagers dans le logement réhabilité

L'animation, le conseil et l'assistance à maîtrise d'ouvrage de ces actions (y compris projet FISAC et actions en faveur du développement durable), sont inclus dans l'OPAH RR.

**Article 3-2-2- Actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population, à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et, à favoriser le maintien sur place des occupants :**

Dans le cadre de l'O.P.A.H. RR des communautés rurales des cantons de Combles et Roisel, différentes actions sont prévues :

- **Axer, de façon prioritaire, l'intervention publique sur les logements les plus dégradés** du parc immobilier privé, occupé le plus souvent par une population en situation modeste voire précaire, ainsi que sur le parc vacant dégradé, sous certaines conditions, en développant la rencontre sur site plutôt que l'attente de la clientèle ;
- Accompagner les ménages qui occupent des logements concernés par des travaux de lutte contre l'inconfort grave, la non décence et / ou l'insalubrité, qui doivent faire l'objet d'un maintien dans les lieux dans les conditions spécifiques et/ou d'un relogement compte tenu de l'état de leur logement ;
- Inviter à l'utilisation de techniques de réhabilitation et de matériaux, qui préservent la qualité des bâtiments et générateurs d'économie d'énergie et inviter les artisans à une mise en œuvre qualitative ;
- Créer un partenariat et une dynamique avec l'ensemble des acteurs et des services sociaux intervenant dans le domaine de l'habitat, afin d'optimiser la mise en œuvre du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (P.D.A.L.P.D.).

**Récapitulatif des objectifs quantitatifs assignés au parc privé dans le cadre de l'O.P.A.H. RR des communautés rurales des cantons de Comblès et Roisel :**

- **Réhabiliter 316 logements sur cinq ans dont 101 logements à usage locatif et 215 de propriétaires occupants**

**Dont :**

- **éradiquer 38 logements concernés par l'insalubrité (remédiable ou irrémédiable),**
- **rendre accessible aux personnes handicapées ou âgées 15 logements en propriété occupante ou en locatif,**
- **réaliser des économies d'énergie mesurable dans 90 logements en propriété occupante ou en locatif,**
- **réhabiliter 19 logements initialement vacants au titre des « dossiers pilotes » haute qualité.**

## Article 4 – Détail des objectifs de l'O.P.A.H. RR

### Article 4-1- Les objectifs quantitatifs

#### Article 4-1-1- Les objectifs concernant l'habitat non décent, insalubre ou dangereux

Objectifs généraux et contenu :	Il s'agit de l'axe principal d'intervention de l'O.P.A.H. RR des communautés rurales des cantons de Comblès et Roisel, qui consiste à concentrer, de façon prioritaire, l'intervention publique sur les logements les plus dégradés du parc immobilier privé, occupés le plus souvent par une population en situation précaire ou vacants, sous certaines conditions de réhabilitation.	
Méthodologie :	<p><b>Insalubrité et non décence</b> : Elle comprend l'analyse préalable, dossier par dossier, des sites repérés en présomption, la préparation des enquêtes sanitaires DDASS, le suivi et l'accompagnement des enquêtes DDASS et le contact des propriétaires et occupants concernés.</p> <p>Selon les positions des propriétaires et les certificats établis par la DDASS, la mise au point du ou des dossiers RHI, sur tout ou partie des périmètres, comprenant l'ensemble des éléments rappelés dans la réglementation en vigueur ; les contacts avec la CAF sur les cas de non-décence et le rappel des droits du locataire</p> <p><b>Restauration Immobilière (ORI)</b> : Utilisée au coup par coup, selon les besoins et volontés des communes concernées, cette mission comprend l'assistance au lancement de la procédure publique, jusqu'aux enquêtes publiques, l'information des propriétaires concernés, les enquêtes techniques et sociales à réaliser dans les immeubles visés (et dans chaque logement) et la coordination indispensable avec l'Architecte des Bâtiments de France ou le service instructeur des permis des communes concernées.</p> <p>Selon les positions et intentions des propriétaires et celles des municipalités concernées et à la lumière des dossiers établis, lancement, sur tout ou partie, des ORI Opérationnelles, visant à imposer les travaux aux propriétaires. Suivi des projets et des travaux y compris montage des demandes de subventions.</p>	
Publics visés :	Les propriétaires des immeubles et périmètres repérés et établis dans le cadre de l'étude et de tout autre immeuble sur lequel pèserait une présomption de non-décence ou d'insalubrité. Ces repérages et périmètres sont susceptibles d'être ajustés dans le cours de l'intervention, notamment, pour tenir compte des travaux réalisés entre temps et des plaintes ou signalements déposés.	
Modalités particulières liées à cette action :	Un engagement de location à loyer maîtrisé conditionnera les aides éventuelles de l'ANAH et des autres partenaires financiers.	L'équipe d'animation veillera, par ailleurs, à proposer des dossiers complets, qui sortent réellement les immeubles et logements de la situation d'indignité subie précédemment.
Financements :	<p><b>A.N.A.H.</b> :</p> <p>Les subventions utilisées dans le cadre des ORI et des dossiers Insalubrité ou Péril relèvent des modalités de financement habituelles de l'ANAH, pour les propriétaires occupants ou bailleurs.</p> <p><b>Pour le Département :</b></p> <p>Le Département de la Somme intervient pour ces dossiers, quand ils concernent les propriétaires occupants dit « prioritaires » selon l'ANAH et les propriétaires bailleurs ayant conventionné au titre du conventionnement très social. Cette aide financière est attribuée selon les modalités précisées dans le référentiel habitat privé en vigueur à la date de l'examen de la demande de subvention.</p>	

## Article 4-1-2- Les objectifs concernant l'amélioration de l'habitat des propriétaires

### Article 4-1-2-1- L'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants standards et sociaux

Objectifs généraux et contenu :	<p><b>ANAH</b> Amélioration de <b>215</b> logements occupés par leurs propriétaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>93</b> logements occupés par des propriétaires « standards » selon les plafonds de ressource de l'ANAH,</li> <li>- <b>122</b> logements occupés par des propriétaires « sociaux » selon ces mêmes critères de ressource.</li> </ul> <p>Améliorer les conditions d'habitat des propriétaires-occupants et usagers par des travaux de mise aux normes de confort, d'habitabilité et de remise en état du bâti, sur des logements, ayant plus de quinze ans d'âge, en respectant la hiérarchisation des travaux : sécurité – accessibilité – santé - énergie.</p>
Publics visés :	Les propriétaires occupants, selon leurs ressources, établis sur l'ensemble du périmètre d'OPAH RR selon les priorités arrêtées lors de l'étude
Partenaires financiers :	Département, C.A.F., Caisses de retraite, Organismes collecteurs du 1 % patronal,...
Financements :	<p>Pour l'ANAH : taux de subvention PO standard 30% ; PO sociaux 35% ; PO insalubrité 50% ; PO handicap 70%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- propriétaires occupants standards (moyenne de travaux de 6000€) : 167 400€ (93 x 1800€) ;</li> <li>- propriétaires occupants sociaux (moyenne de travaux de 6000€) : 256 200€ (122 x 2100€) ;</li> <li>- sortie d'insalubrité (moyenne de travaux de 20000€) : 140 000€ (14 x 10000€)</li> <li>- handicap/saturnisme (moyenne de travaux de 6000€) : 29 400€ (7 x 4200€)</li> <li>- éco-primés : 50 x 1000€ = 50 000€ (PO très sociaux)</li> </ul> <p>Pour le Conseil Général de la Somme : le Département interviendra selon les modalités en vigueur dans son référentiel habitat privé. Au 15/10/2009 cette intervention concerne les cas d'habitat très dégradé pour des propriétaires occupants dits prioritaires (ou très sociaux) selon les critères de l'ANAH et pour des travaux de maintien à domicile des propriétaires occupants de plus de 70 ans éligibles aux aides de l'ANAH.</p>

### Récapitulatif des aides sollicitées pour les propriétaires occupants :

Type de primes/ Financeurs	ANAH	Département
<b>Subvention ANAH / PO / OPAH RR</b>	<b>167 400€</b>	
<b>Subvention ANAH / PO / OPAH RR sociales</b>	<b>256 200€</b>	<b>Habitat très dégradé 158 600 €</b>
<b>Subvention ANAH / PO / sortie d'insalubrité</b>	<b>140 000€</b>	<b>42 000 € et majoration éventuelle de 21 000 € si performance énergétique</b>
<b>Subvention ANAH / handicap</b>	<b>29 400€</b>	<b>7 700 €</b>
<b>Primes énergie ANAH</b>	<b>50 000€</b>	
<b>Total</b>	<b>643 000€</b>	<b>229 300 €</b>

### **Article 4-1-3- Les objectifs concernant l'amélioration des logements locatifs privés.**

#### Dispositions générales :

Le prestataire établira pour chaque propriétaire bailleur une simulation financière permettant d'évaluer l'équilibre de l'opération. Après travaux le prestataire fournira aux propriétaires bailleurs un diagnostic attestant la décence du logement.

De même le prestataire pourra être amené à accompagner le propriétaire dans la recherche de locataire en exerçant un mandat gratuit de médiation locative et en organisant une pré-commission d'attribution du logement intégrant l'ensemble des financeurs.

L'opérateur proposera également les dispositifs de garantie des risques locatifs et de gestion locative adaptée.

Dès le début de l'opération, le prestataire établira une base de demande locative du territoire en s'appuyant sur les travailleurs sociaux, les bailleurs sociaux, les entreprises, afin d'optimiser l'adéquation entre demande et offre.

### **Article 4-1-3-1- Le développement d'une offre de logements locatifs privés très sociaux**

Objectifs généraux :	Améliorer 24 logements locatifs privés en cours de location avec engagement de location au tarif conventionné très social Respecter le plan de travaux prioritaires convenu avec l'opérateur. Améliorer 19 logements initialement vacants au titre de dossiers « pilotes », respectant un engagement de location au tarif conventionné très social d'au moins 12 ans ; en respectant un plan de travaux prioritaires et complet convenu avec l'opérateur ; en atteignant un niveau de performance énergétique C.
Publics visés :	Les ménages de locataires, ayant des ressources très faibles, définis comme prioritaires dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.), identifiés par les travailleurs sociaux ou les communes et pour lesquels un projet social d'insertion est identifié, notamment dans le cadre d'un relogement, sur tout le périmètre de l'OPAH RR. Les ménages locataires à reloger occupant initialement un logement indigne. S'agissant des travailleurs à faibles revenus, le public prioritaire répondant aux plafonds de ressources éligibles sera recherché auprès des entreprises des secteurs d'activités des communautés de communes ou du bassin d'habitat du territoire.  Les logements locatifs très sociaux seront encadrés par un dispositif de garantie des risques locatifs et de gestion locative adaptée.
Partenaires financiers :	A.N.A.H., Département C.A.F., Collecteurs du 1 % patronal, etc..
Financeurs :	A.N.A.H. : taux de subvention 50% Locatifs conventionnés très sociaux (moyenne de travaux de 20000€) : 240 000€ (24 x 10000€) Logements pilotes (moyenne de travaux de 25000€) : 237 500€ (19 x 12500€) Département : le logement doit être très dégradé. Cette aide financière est attribuée selon les modalités précisées dans le référentiel habitat privé en vigueur à la date de l'examen de la demande de subvention.

**Article 4-1-3-2- Le développement d'une offre de logements locatifs privés conventionnés avec l'Etat.**

Objectifs généraux et contenu :	Améliorer <b>49</b> logements locatifs privés en cours de location et les conventionner avec l'Etat après travaux. La création de ces logements respectant un niveau de loyer de type Him est un enjeu important de l'opération, compte tenu du niveau de ressources des ménages et de la demande sociale prévisible pour le relogement transitoire ou définitif des familles, dans le cadre des opérations coercitives. Les logements après travaux devront gagner deux rangs de classement au titre de la performance énergétique.
Publics visés :	Tous les ménages logés ou à loger dans le périmètre de l'OPAH RR
Partenaires financiers :	A.N.A.H
Financements :	<u>A.N.A.H</u> : taux de subvention 30% Locatifs conventionnés sociaux (moyenne de travaux de 20000€) : 294 000€ (49 x 6000€)

**Article 4-1-3-3- Le développement d'une offre de logements locatifs à loyer libre plafonné dans le parc privé.**

Objectifs généraux et contenu :	Améliorer <b>9</b> logements locatifs privés à loyer libre plafonné en cours de location. La création de ces logements doit rester marginale dans l'OPAH RR. Les montants de loyer ne dépasseront pas 7€/m <sup>2</sup> de surface fiscale. Les logements après travaux devront gagner deux rangs de classement au titre de la performance énergétique.
Publics visés :	Les ménages locataires dont le plafond de ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par la législation sur le statut du bailleur privé dans l'ancien, dans l'ensemble du périmètre de l'OPAH RR
Niveau de loyer mensuel :	Limité à 7€ du m <sup>2</sup> de surface fiscale (surface habitable + annexes limitées à 8m <sup>2</sup> )
Financement :	<u>A.N.A.H</u> : taux de subvention 15% Moyenne de travaux de 20000€ : 27 000€ (9 x 3000€)

**Article 4-1-3-4- les aides complémentaires à l'amélioration des logements locatifs**

Objectifs généraux et contenu :	Sortir <b>24</b> logements locatifs de l'insalubrité ou du péril avec un engagement de location à loyer conventionné social et le respect d'un plan de travaux prioritaires et complets
Publics visés :	Les ménages locataires d'un logement insalubre ou dangereux
Niveau de loyer mensuel :	Limité à 5,09€ du m <sup>2</sup> de surface fiscale (surface habitable + annexes limitées à 8m <sup>2</sup> )
Financement :	<u>A.N.A.H</u> : taux de subvention 50% Moyenne de travaux de 20000€ : 240 000€ (24 x 10000€) <u>Département</u> : selon les modalités précisées dans le référentiel habitat privé en vigueur, aides pour logements conventionnés très sociaux.

Objectifs généraux et contenu : SATURNISME, ACCESSIBILITE, ADAPTATION	Réhabiliter 8 logements locatifs pour lutter contre le saturnisme, permettre l'accessibilité ou l'adaptation des logements à la vieillesse ou au handicap, en signant un engagement de location au tarif du conventionné social et en respectant un plan de travaux prioritaires
Publics visés :	Les ménages locataires âgés, handicapés ou dans un logement présentant un risque d'intoxication au plomb
Niveau de loyer mensuel :	Limité à 5,09€ du m <sup>2</sup> de surface fiscale (surface habitable + annexes limitées à 8m <sup>2</sup> )
Financement :	<u>A.N.A.H.</u> : taux de subvention 70% Moyenne de travaux de 6000€ : 33 600€ (8 x 4200€) <u>Département pour saturnisme :</u> Propriétaires conventionnés très sociaux selon les modalités prévues dans le référentiel habitat en vigueur.

Objectifs généraux et contenu : ECO-PRIMES	Aider 40 propriétaires bailleurs à réaliser des travaux liés aux économies d'énergie, en accordant une éco-prime complémentaire aux subventions pour les travaux ayant fait l'objet d'un DPE, permettant de gagner au moins deux classes d'étiquette « énergie », permettant d'atteindre au minimum l'étiquette C ou D suivant les cas. Pour les logements concernés, les propriétaires signeront un engagement de location au tarif conventionné ou conventionné très social.
Publics visés :	Les ménages locataires dont le plafond de ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par la législation sur le statut du bailleur privé dans l'ancien, dans l'ensemble du périmètre de l'OPAH RR
Niveau de loyer mensuel :	Limité à 5,09€ du m <sup>2</sup> de surface fiscale (surface habitable + annexes limitées à 8m <sup>2</sup> ) pour les logements conventionnés sociaux et à 4,90€ du m <sup>2</sup> de SF pour les logements conventionnés très sociaux
Financement :	<u>ANAH</u> : prime de 2000€ 80 000€ (40 x 2000€)

<b>Récapitulatif des subventions pour les logements locatifs privés subventionnés par l'ANAH et le Département</b>		
<b>Type de subventions</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant</b>
<b>Subvention ANAH conventionnés très sociaux</b>	<b>50 %</b>	<b>240 000€</b>
<b>Subvention Département logement très dégradés</b>	<b>15 % pour baux à réhabilitation et 5 % pour autres PB</b>	<b>129 000 €</b>
<b>Subvention ANAH conventionnés sociaux</b>	<b>30 %</b>	<b>294 000€</b>
<b>Subvention ANAH loyers libres plafonnés</b>	<b>15 %</b>	<b>27 000€</b>
<b>Subvention ANAH « dossiers pilotes »</b>	<b>50 %</b>	<b>237 500€</b>
<b>Subvention ANAH sortie d'insalubrité ou de péril</b>	<b>50 %</b>	<b>240 000€</b>
<b>Subvention Département</b>	<b>15 % pour baux à réhabilitation et 5 % pour autres PB</b>	<b>72 000 €</b>
<b>Subvention ANAH saturnisme, adaptation, accessibilité</b>	<b>70 %</b>	<b>33 600€</b>
<b>Subvention Département</b>	<b>15 % pour baux à réhabilitation et 5 % pour autres PB</b>	<b>2 400 €</b>
<b>Eco-primes ANAH travaux « énergle »</b>	<b>2000€</b>	<b>80 000€</b>
<b>Total ANAH subventions + primes</b>		<b>1 152 100€</b>
<b>Total Département</b>		<b>203 400 €</b>

## **Article 4-2- Les objectifs qualitatifs**

### **Article 4-2-1- Les actions d'amélioration du cadre de vie**

#### **Article 4-2-1-1- Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI)**

Objectifs généraux et contenu :	A la demande des maires, dès lors qu'il apparaîtra qu'un immeuble doit être conservé et valorisé et que son propriétaire refuse toute idée de travaux, étudier les programmes de travaux obligatoires de l'ensemble des immeubles concernés, rencontrer les propriétaires, définir les périmètres définitifs des ORI et assister les collectivités dans la mise en œuvre de la procédure publique (mesure limitée à quelques dossiers)
Publics visés/immeubles visés :	Les propriétaires (essentiellement bailleurs) des immeubles des périmètres d'ORI définitifs.
Maîtrise d'ouvrage :	Les communes concernées des deux communautés
Partenaires :	Etat, ANAH, Conseil Général, Architecte des Bâtiments de France
Financements :	<u>ANAH</u> : Les subventions utilisées dans les ORI relèvent des modalités de financement habituelles de l'ANAH, pour les propriétaires bailleurs et occupants.

#### **Article 4-2-1-3- Opération FISAC**

Objectifs généraux et contenu :	L'opération FISAC sensibilisera les commerçants et artisans du territoire à accompagner l'OPAH RR et pourra leur apporter des aides publiques à la rénovation, voire à l'installation.
Publics visés/immeubles visés :	Les commerçants et artisans éligibles aux aides du FISAC dans le périmètre global de l'OPAH RR, le cas échéant affiné, dans le dossier FISAC à monter
Maîtrise d'ouvrage :	Les communautés de communes, selon le montage choisi au moment du dépôt du dossier FISAC
Partenaires :	Etat, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre de Métiers, Architecte des Bâtiments de France, CAUE, ...
Financements :	<u>FISAC</u> : Subvention sur les travaux de modernisation et d'amélioration de l'outil de travail des commerçants et artisans

## **Article 5- Financements des actions prévues**

Le coût du suivi-animation de l'OPAH RR s'élève à un total général de 466 003 € HT, sur cinq ans.

### **Article 5-1- Les communautés signataires s'engagent :**

- A mettre en place les missions de conduite d'OPAH RR, dont les objectifs de suivi-animation sont précisés à l'article 6 de la présente convention, puis à financer le solde du coût des missions de suivi-animation et à procéder au règlement de l'Equipe Opérationnelle par acomptes successifs, à l'émission des rapports d'avancement de l'opération.
- Dans le dispositif de lutte pour l'éradication de l'indignité, notamment par le soutien à la mise en place éventuelle d'opérations de RHI, d'ORI,...

### **Article 5-2- l'ANAH s'engage, dans la limite des dotations budgétaires :**

**Article 5-2-1-** A financer le maître d'ouvrage à hauteur de 50% maximum du coût du suivi-animation, plafonné à 46 600 €/an, soit 233 000 € pour les cinq ans, selon l'échéancier suivant :

Année 1 : 46 600 €    Année 2 : 46 600 €    Année 3 : 46 600 €    Année 4 : 46 600 €  
Année 5 : 46 600 €

**Article 5-2-2-** Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération, découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est-à-dire du Code de la construction et de l'habitation, du Règlement général de l'Agence, des décisions du conseil d'administration, des instructions du Directeur général, des dispositions inscrites dans des conventions particulières, éventuellement du contenu des programmes d'actions territoriaux et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence, en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'ANAH ou de la collectivité délégataire.

Les conditions financières exposées dans la présente convention, applicables au 15/10/2009, sont susceptibles de modifications en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

Au moment de la liquidation de la subvention (versée au propriétaire) et en application des dispositions de l'article R.321-17 du CCH, le délégué local procède, s'il y a lieu, à l'écrêtement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement produit par le bénéficiaire, conformément à l'article 12 du règlement général de l'ANAH ;

### **Article 5-2-3- Pour l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants**

- A réserver une dotation de 215 subventions ou primes à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants pour un montant de 587 200 €.

#### **Echéancier :**

	2009 (octobre)	2010	2011	2012	2013	2014	total
Nb dossiers	10	39	40	40	40	46	<b>215</b>
Montant	29 900	116 610	119 600	119 600	119 600	137 690	<b>643 000</b>

#### **Article 5-2-4- Pour l'amélioration des logements locatifs privés**

- A accorder prioritairement ses aides et réserver pour cela un crédit de 1 152 100€ correspondant à l'amélioration de 101 logements locatifs

**Echéancier :**

	2009 (octobre)	2010	2011	2012	2013	2014	total
Nb dossiers	3	15	20	20	21	22	101
Montant	33 000	165 000	220 000	220 000	231 000	283 100	1 152 100

- A appliquer aux dossiers déposés dans le cadre de l'opération et, pendant la durée d'effet de la convention, les règles générales arrêtées par le conseil d'administration de l'ANAH.

#### **Article 5-3- Le Département s'engage :**

##### **Article 5-3-1- Pour l'équipe opérationnelle.**

A subventionner, dans le cadre du volet habitat des Contrats d'Investissement Département Territoire signé avec la Communauté de Communes du Canton de Roisel et avec la Communauté de Commune du Canton de Combles, maîtres d'ouvrage de l'opération, à hauteur de 25 % du coût HT du suivi-animation soit 116 500 € pour la période de 5 ans.

La subvention sera versée en fonction de l'état d'avancement de l'opération. Le solde sera versé au vu du bilan définitif de l'action.

##### **Article 5-3-2 - Pour le financement de l'amélioration de l'habitat**

Dans la limite des disponibilités budgétaires, à accorder des aides de façon prioritaire sur la base des dispositifs d'aide en vigueur à la date d'instruction des demandes.

A titre indicatif les modalités d'interventions contenues dans le référentiel habitat privé approuvé par la Commission Permanente du Conseil Général du 7 septembre 2009 ciblent l'habitat indigne et très dégradé et le maintien à domicile des propriétaires occupants de plus de 70 ans en précisant les critères d'éligibilité.

Cette intervention est évaluée à 432 700 € pour les cinq années

##### **Article 5-4 : Participation de la Région Picardie :**

A titre d'information, la Région Picardie a été sollicitée à hauteur de 97 370 € pour les 5 ans soit 19 274 € par an.

#### **Article 6- Les missions de l'équipe opérationnelle et le suivi de l'opération**

##### **Article 6-1- Les missions de l'Equipe Opérationnelle :**

Au titre de l'ensemble des moyens exposés dans ce présent article, les communautés rurales des cantons de Roisel et de Combles ont désigné PAGE 9 comme équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

**Elles lui confient les missions suivantes, détaillées dans le cahier des clauses techniques particulières de l'OPAH RR :**

- Mission d'assistance technico-juridique aux communes du territoire, sur les opérations coercitives,
- Mission d'assistance technico-juridique aux communes souhaitant utiliser la procédure ORI,
- Mission spécifique « indignité »\*,
- Mission de montage et d'animation d'un projet FISAC rural, en lien avec les difficultés immobilières analysées et le souci de revitalisation rurale,
- Mission de veille et de diagnostics énergétiques,
- Mission OPAH RR incitative,
- Mission d'information du public et des partenaires\*\*,
- Mission de coordination générale et de suivi,
- Mission de pilotage et d'évaluation de l'OPAH RR.

\*\* S'agissant de la maîtrise de l'énergie, la mission d'information des professionnels du bâtiment s'avère primordiale et doit faire l'objet d'un programme complet d'animation technique.

\* De même sur la précarité énergétique et les logements insalubres, dangereux ou très dégradés, une information spécifique sera assurée auprès des travailleurs sociaux.

#### **Article 6-2- Les indicateurs de résultats :**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis dans le préambule ainsi que les objectifs quantitatifs et qualitatifs énumérés aux articles 3 & 4, dont la réalisation sera suivie avec une fréquence trimestrielle, grâce à l'ensemble des tableaux de bord et indicateurs de résultats figurant au CCTP de l'OPAH RR.

#### **Article 6-2-1- Réalisation et communication des rapports d'avancement et du rapport final :**

Le maître d'ouvrage produira au moins 5 rapports d'avancement annuel et 1 rapport final de l'opération dans l'année suivant son terme. Ces rapports seront réalisés par l'équipe opérationnelle et adressés au Préfet de département et à la délégation locale de l'ANAH, qui les porteront à la connaissance de la commission d'amélioration de l'habitat, ou CLAH et du délégué régional.

L'opérateur produira également des tableaux de bord trimestriels. Les contenus des différents tableaux et bilans sont précisés au CCTP de l'opération.

#### **Article 6-2-2- Communication de l'OPAH RR concernant les interventions de l'ANAH :**

Le maître d'ouvrage de l'OPAH RR, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication suivantes :

- dans le cadre de la communication globale de l'opération, la mention de l'ANAH est rendue obligatoire dans le respect de sa charte graphique ;
- l'opérateur indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, l'origine des subventions allouées par l'ANAH ;
- les éventuels supports d'information de chantier comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ;
- le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération ;
- lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'opérateur devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale ;
- d'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la délégation locale de l'agence ;
- les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés ;
- par ailleurs, l'ANAH peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages destinés à nourrir ses publications. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations.

### **Article 6-2-3- Comité de pilotage :**

- Le comité de pilotage se réunira au minimum une fois/an. Il est chargé de veiller au bon déroulement de l'opération, d'orienter et de formuler les propositions nécessaires à toutes difficultés éventuelles qui pourraient apparaître en cours d'opération.
- Le comité de pilotage est convoqué par le Président de la CC de Roisel.

Il se compose, au minimum, des personnes suivantes :

- Le Président de la CC du Canton de Combles, ou son représentant,
- Le Président de la CC du Canton de Roisel, ou son représentant,
- Le Président du Pays Santerre Haute Somme ou son représentant,
- Le Président du Conseil Régional, ou son représentant,
- Le Président du Conseil Général, ou son représentant,
- Le Délégué Départemental de l'ANAH, ou son représentant,
- Le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de la Somme, ou son représentant,
- Le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales, ou son représentant,
- Le Directeur du CIL-SOMME ou son représentant,
- L'Architecte des Bâtiments de France,
- Un représentant de la CAPEB,
- Un représentant de la fédération du BTP,
- Un représentant de la MSA,
- Un représentant de l'ADEME.

### **Article 6-2-4- Le comité technique de suivi opérationnel :**

Le Comité de Pilotage pourra instituer un Comité technique de suivi opérationnel, chargé de suivre de manière plus régulière les difficultés techniques et sociales rencontrées dans le cadre de l'opération. Ce Comité de Suivi Opérationnel (CSO) pourra se charger de préparer les réorientations et relances nécessaires pour parvenir aux objectifs assignés ou pour s'adapter aux nouvelles conditions de la conjoncture ou de la réglementation en vigueur. Son travail sera alimenté par l'opérateur de l'OPAH RR.

Le comité de suivi opérationnel est convoqué par la CC de Roisel.  
Il est animé par l'opérateur en étroite coordination avec le maître d'ouvrage.

Il se compose de représentants des instances suivantes :

- Le Président de la Communauté de Communes, ou son représentant, maître d'ouvrage
- Le Président du Pays Santerre Haute Somme ou son représentant,
- Le Président du Conseil Régional ou son représentant,
- Le Président du Conseil Général ou son représentant,
- Le Délégué Départemental de l'ANAH ou son représentant,
- Le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de la Somme ou son représentant,
- Le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales ou son représentant,
- L'Architecte des Bâtiments de France,
- Le coordonnateur départemental de l'ADEME ou son représentant
- Le représentant du CILSOMME

Il pourra s'adjoindre des représentants d'organismes ou de professionnels compétents ou intéressés (organismes bancaires, notaires, agents immobiliers, artisans-commerçants, police, éducation nationale, mission locale, associations, représentants du monde médical, dont le service de protection maternelle infantile du Conseil Général...).

### **Article 6-3- Les relations entre l'opérateur et la délégation locale de l'ANAH :**

L'opérateur du suivi-animation de l'OPAH RR devra entretenir avec la délégation locale des relations suivies et régulières. Ce dernier apportera notamment les informations suivantes relatives :

- aux visites des immeubles,
- aux modalités de pré-instruction des dossiers par lui-même,
- aux données diverses de l'opération,
- aux modalités de contrôle des dossiers,

La délégation locale informera l'opérateur :

- des données diverses liées à l'opération,
- des objectifs du service instructeur sur le traitement des dossiers : délais d'instruction et de traitement des demandes de subventions, des paiements, dates des commissions,...

### **Article 6-4- mode d'intéressement de l'opérateur aux résultats de l'opération :**

Il est rappelé que :

- Les objectifs de l'opération sont quantitatifs et qualitatifs ;
- Des engagements financiers importants, sont mobilisés par les différents signataires de la convention ;
- Par conséquent, l'opérateur doit donc tout mettre en œuvre pour la réussite de ces objectifs quantitatifs et qualitatifs.

Si l'opérateur juge que les objectifs poursuivis ne pourront être atteints, il doit en avertir, au plus vite, les signataires. Dans ce cas, selon les causes de ce résultat – insuffisance de l'opérateur (moyens mis en œuvre, technicité, ...), conjoncture sociale et immobilière très défavorable, mobilisation insuffisante dans la lutte contre l'indignité, ... - et si le maître d'ouvrage considère que ce résultat est imputable à l'opérateur, il pourra lui infliger une pénalité de rémunération, d'un maximum de 2,5% du montant total du marché.

### **Article 7 – Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée de **cinq ans**, et portera ses effets à compter de sa date de signature et jusqu'au 14 octobre 2014.

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 sa réglementation générale.

### **Article 8 – Révision et résiliation de la Convention**

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant signé par l'ensemble des parties.

Par ailleurs, toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant signé de l'ensemble des parties.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'ANAH, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense par les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Fait à PERONNE, le 15 octobre 2009,

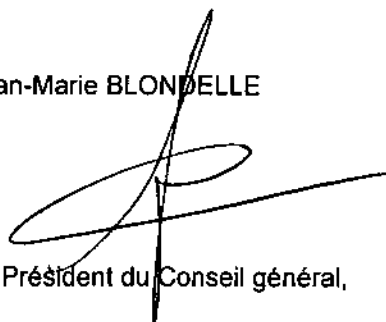
Le Préfet,  
Délégué départemental de l'Agence  
Nationale de l'Habitat,



Michel DELPUECH

Le Président de la Communauté de communes du  
canton de Roisel,

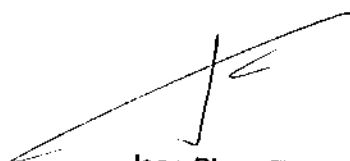
Jean-Marie BLONDELLE



Le Président de la Communauté de  
communes du canton de Combles,

Le Président du Conseil général,

Didier SAMAIN



Jean-Pierre TETU  
Vice-président du Conseil Général  
Conseiller Général  
du canton d'Amiens Sud-Ouest - Pont-de-Metz