

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'AURILLAC



OPAH de la CABA

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'AURILLAC

Du .../.../... au .../.../...

Convention numéro :

Convention signée le : .../.../...

Préambule

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d’application	14
ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D’APPLICATION DE L’OPERATION	14
1. Dénomination de l’opération	14
2. Périmètre et champs d’intervention	14
Chapitre II – Les enjeux de l’opération	14
ARTICLE 2 – LES ENJEUX	14
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération	15
ARTICLE 3 – VOLETS D’ACTION	15
3.1 - Le volet urbain	15
3.2 - Le volet immobilier	16
3.3 - La lutte contre l’habitat indigne ou très dégradé	17
3.4 - Le volet énergie et précarité énergétique	17
3.5 - Le volet travaux pour l’autonomie de la personne dans l’habitat	19
3.6 - Le volet social	19
3.7 - Les copropriétés énergivores	20
3.8 - Le volet préservation et mise en valeur du patrimoine	21
ARTICLE 4 – LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE L’OPAH EN MATIERE DE LOGEMENTS PRIVES	21
Chapitre IV – Financement de l’opération et engagements complémentaires	24
ARTICLE 5 – FINANCEMENT DU SUIVI ET DES ACTIONS DE L’OPAH	24
5.1 - Engagements de l’Anah	24
5.2 - Engagements de la Communauté d’Agglomération du Bassin d’Aurillac	25
5.3 - Engagement des communes	27
5.4 - Engagement de la SACICAP Sud Massif Central	27
5.5 - Engagement d’Action Logement	28
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	28
ARTICLE 6 – CONDUITE ET SUIVI DE L’OPERATION	28
6.1 - Pilotage de l’opération	28
6.2 - Les missions de l’équipe opérationnelle	34
Chapitre VI – Communication	34
ARTICLE 7 – COMMUNICATION	34
Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation	35
ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION	35
ARTICLE 9 – RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION	36
ARTICLE 10 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION	36
ANNEXES	38

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU BASSIN D'AURILLAC**

**OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'AURILLAC**

CONVENTION D'OPÉRATION N° :

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac, sise 3 places des Carmes, CS 80501, 15005 Aurillac cedex, maître d'ouvrage du programme, représentée par son Président, Monsieur Pierre MATHONIER, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n°...

L'État, représenté par le Préfet du Département du Cantal, Laurent BUCHAILLAT,

L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), établissement public à caractère administratif, sise 22, rue 139ème Régiment Infanterie, 15 000 Aurillac, représentée par Monsieur Laurent BUCHAILLAT, Préfet du département du Cantal, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321.1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, dénommé ci-après « Anah »,

La SACICAP Auvergne Rhône Alpes - PROCIVIS, représentée par son Président,
.....

Action Logement Auvergne-Rhône-Alpes, représenté par son Directeur,
.....

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants ;

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat ;

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002 ;

Vu le Schéma de Coordination Territorial (SCoT) du bassin d'Aurillac, du Carladès et de la Châtaigneraie approuvé le 6 avril 2018 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac approuvé le 17 décembre 2019 ;

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2018-2023 du Cantal arrêté le 16 octobre 2018 ;

Vu la convention-cadre « Action Cœur de Ville » des communes d'Aurillac et Arpajon-sur-Cère, et de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac signée le 20 septembre 2018, ainsi que ses avenants,

Vu la convention d'adhésion « Petites Villes de Demain » des communes de Jussac, Naucelles, Saint-Paul-des-Landes, Saint-Simon, Sansac-de-Marmiesse, Vézac, Ytrac, et de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac signée le 15 septembre 2021,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région en date du

Vu la délibération du conseil communautaire n°... approuvant l'engagement de la présente Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur son territoire et autorisant la signature de la présente convention en date du/..../.... ;

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du/..../.... ;

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 01/10/2022 au 30/10/2022 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Il est exposé ce qui suit :

Préambule

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA), compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, a mis en œuvre successivement plusieurs programmes d'amélioration de l'habitat : l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Développement Durable (2005-2010), le Programme d'Intérêt Général (2012-2015) et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (2017-2021).

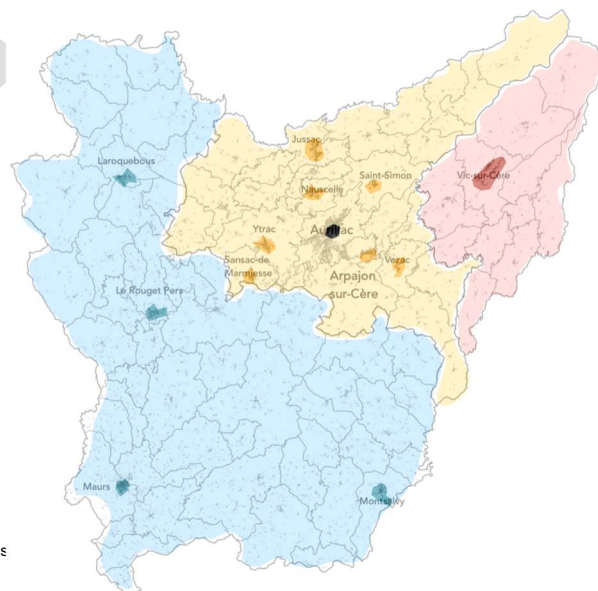
Également, la CABA a bénéficié d'un Programme d'Intérêt Général départemental (2016) faisant la transition entre les deux derniers dispositifs. En parallèle, la commune d'Aurillac a initié un dispositif d'OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) spécifique à son centre ancien (2012-2017).

Actuellement, la CABA est maître d'ouvrage d'une OPAH-RU « Action Cœur de Ville » sur l'hypercentre d'Aurillac pour la période 2019-2024.

L'amélioration de la qualité du parc privé a ainsi été une préoccupation pour la CABA qui intervient dans ce sens depuis plus de 2005. Néanmoins, elle se trouve encore confrontée à un processus de dévalorisation de son parc de logements anciens qui présente toujours un potentiel très important d'amélioration, d'adaptation et de réinvestissement. Au-delà de la question du mal-logement, la qualité du parc ancien constitue également l'une des clés de l'attractivité de l'agglomération.

C'est pourquoi la rénovation du parc ancien reste un enjeu prioritaire du PLUI-H entré en vigueur en 2020 pour la période 2020-2030. Six grandes orientations ont été définies dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) concernant l'ambition de l'intercommunalité en matière de politique de l'habitat :

- Développer une offre résidentielle contribuant au maintien de la population active sur le territoire intercommunal ;
- Poursuivre le développement de l'offre locative sociale (publique et privée) dans une logique de mixité entre les communes et les quartiers ;
- Proposer une offre innovante et diversifiée permettant la maîtrise des coûts fonciers et immobiliers et des consommations foncières ;
- Répondre aux demandes de logement ou d'hébergement spécifiques ;
- Améliorer globalement l'attractivité des centralités pour créer les conditions favorables à la reconquête de la vacance ;
- Améliorer les conditions de vie dans le logement pour les propriétaires et les locataires.



La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (25 communes), la Communauté de Communes de la Châtaigneraie Cantalienne (50 communes) et la Communauté de Communes de Cère et Goul en Carladès (11 communes) se sont associées pour mener conjointement une étude d'évaluation des programmes d'amélioration de l'habitat puis pré-opérationnelle sur leur territoire. Ces trois EPCI sont réunis au sein du Syndicat Mixte du SCoT du Bassin d'Aurillac, du Carladès et de la Châtaigneraie (BACC), dont le document du SCoT approuvé en 2018 prévoit le développement du territoire pour les 20 prochaines années.

Cette étude pré-opérationnelle menée sur l'année 2021 / 2022, déclinée pour chacun des EPCI, a permis :

- D'évaluer la pertinence et l'efficacité des précédents dispositifs sur le territoire,
- D'établir un diagnostic immobilier précis et d'évaluer le potentiel réhabilitable,
- De dessiner une stratégie territoriale d'intervention,
- D'exposer les objectifs quantitatifs et qualitatifs,
- D'évaluer les modalités de mise en œuvre des différentes actions de chacun des dispositifs proposés.

Les conclusions de cette étude ont fait l'objet de trois rapports, intitulés :

- Tome 1 – Évaluation des dispositifs
- Tome 2 – Étude pré-opérationnelle : diagnostic
- Tome 3 – Étude pré-opérationnelle : Calibrage pré-opérationnelle

L'étude pré-opérationnelle portant sur l'ensemble du territoire du BACC a statué sur **l'opportunité de mener à bien un projet d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac avec une maîtrise d'ouvrage communautaire.**

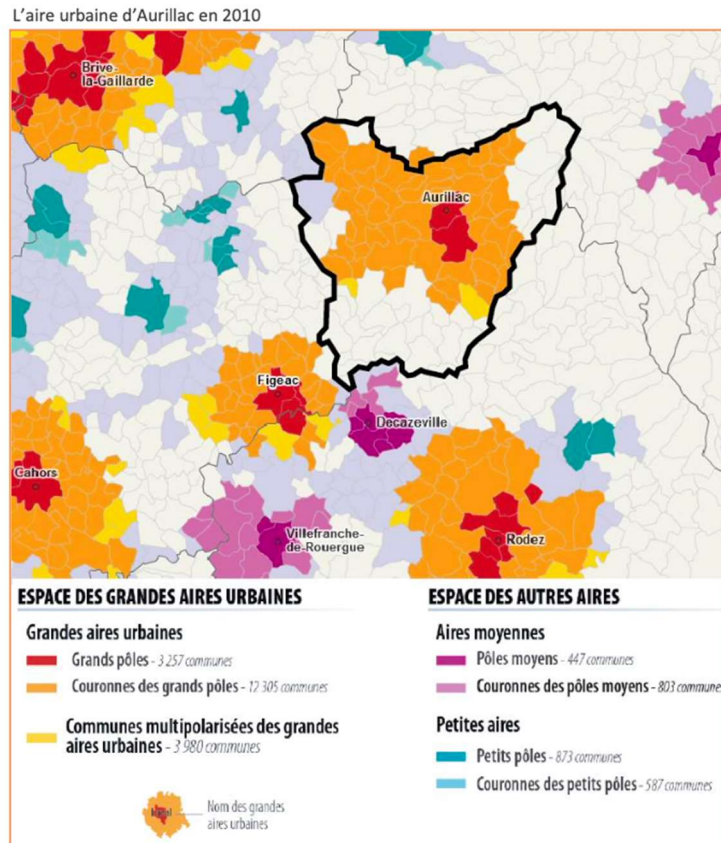
Le contexte institutionnel et les dispositifs d'amélioration de l'habitat précédents

Le contexte de la CABA

Le territoire du Bassin d'Aurillac, du Carladès et de la Châtaigneraie, localisé dans le département du Cantal, est situé à équidistance des grands pôles territoriaux (Clermont-Ferrand, Toulouse, Montpellier), mais relativement éloigné des grands axes de circulation (A20, A75). Trois grandes unités paysagères se dessinent : le Massif du Cantal et Carladès, le Bassin d'Aurillac et la Châtaigneraie. Ce territoire majoritairement rural, compte près de 2/3 des surfaces occupées par des espaces agricoles. La trame urbaine se concentre autour du pôle d'Aurillac et sa première couronne. Le tissu urbain se caractérise aussi par des bourgs importants (Maur, Laroquebrou, Saint Mamet la Salvetat, le Rouget Pers, Montsalvy) et un ensemble de villages et de hameaux dispersés au sein du tissu agricole et naturel.

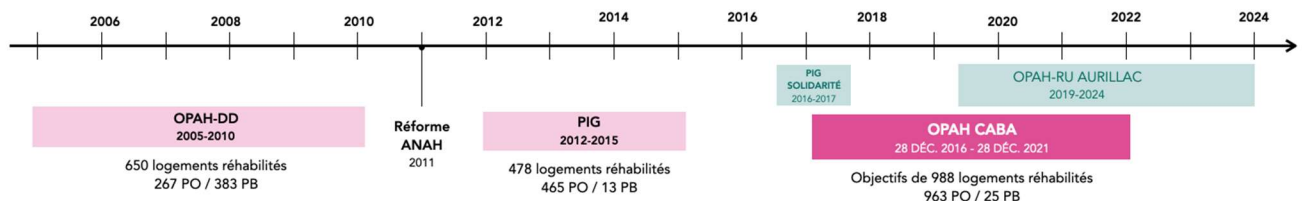
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac, composée de 25 communes, accueille plus de 53 000 habitants. Deux principales polarités démographiques constituent le pôle urbain de la CABA : Aurillac, avec 25 531 habitants, soit près de la moitié de la population de la CABA (INSEE 2018), et Arpajon-sur-Cère. Les deux communes du pôle urbain bénéficient du programme national « Action Cœur de Ville » depuis 2019. La CABA compte également deux pôles relais (Jussac et Saint-Paul-des-Landes) ainsi que cinq pôles d'appui (Naucelles, Saint-Simon, Sansac-de-Marmiesse,

Ytrac et Vézac). Ces sept communes ont été retenues dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » en 2020.



▪ **L'évolution des dispositifs d'amélioration de l'habitat, ambitieux pour les propriétaires occupants**

Le territoire de la CABA a bénéficié de plusieurs dispositifs d'amélioration de l'habitat successifs depuis 2005, avec des objectifs ambitieux pour les propriétaires occupants. Les objectifs en faveur des propriétaires bailleurs ont, a contrario, connu une diminution notable, surtout entre l'OPAH-DD 2005-2010 et le PIG de 2012-2015, passant d'un objectif de 383 logements de propriétaires bailleurs à seulement 13. Cet écart s'explique en partie par la réforme de l'ANAH de 2011 se traduisant par une baisse significative des subventions allouées aux propriétaires bailleurs.



Cette action de longue date en faveur de l'amélioration de l'habitat a permis d'aboutir à deux dispositifs distincts : une OPAH à l'échelle de la communauté d'agglomération, faisant l'objet de l'évaluation, et l'OPAH-RU « Action Cœur de Ville » sur le centre ancien d'Aurillac.

▪ **Le Bilan de l'OPAH intercommunale de la CABA en quelques chiffres (2017-2021)**

- 988 logements réhabilités, répartis en 25 logements locatifs et 963 propriétaires occupants,
- 8,4 millions d'euros de subventions totales en 5 ans, dont 7,1 million d'euros d'aides de l'Anah et 1,3 millions d'euros de la CABA.

▪ **Les principaux enseignements au bout de 5 ans de l'OPAH de la CABA**

De manière générale, on observe que l'OPAH a globalement dépassé ses objectifs (à hauteur de 179%), et a été particulièrement performante concernant les dossiers énergie et autonomie (objectifs dépassés, à hauteur de 223%). Toutefois, certaines cibles restent carencées : la remise sur le marché des logements vacants, le développement d'une offre locative, les travaux lourds.

En faisant le choix d'avenants successifs pour s'adapter aux besoins, l'OPAH a su être une opération dynamique et réactive. Pour autant, des objectifs initialement fixés dans la précédente opération, peuvent être maintenus dans le cadre du futur dispositif.

On observe une véritable dimension sociale de l'action publique avec la participation financière de la CABA qui vient abonder les aides de l'Anah existantes. Cette contribution de longue date participe à créer une véritable culture de l'amélioration de l'habitat, s'appuyant sur une structure de pilotage de maîtrise d'ouvrage bien organisée ainsi que des process structurés et systématisés.

Les principaux enjeux à relever dans le cadre du futur dispositif à vocation généraliste sur le territoire de la CABA consiste à :

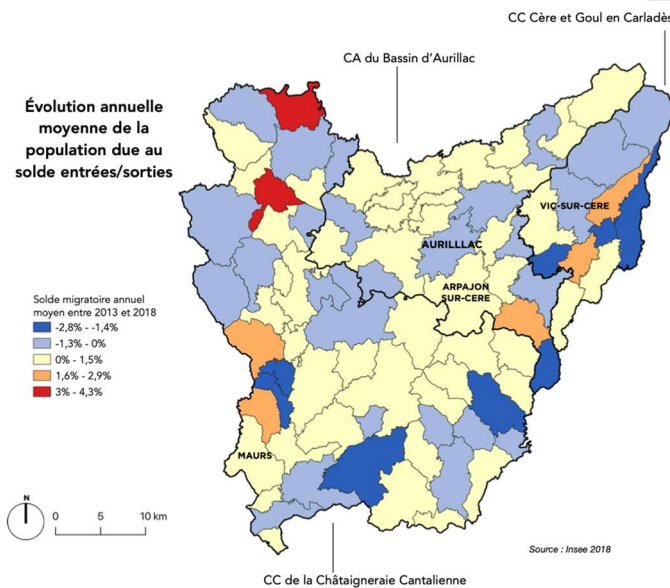
- > SE DONNER LES MOYENS D'ATTEINDRE LES CIBLES « LOURDES » : en termes de communication, de prospection, d'ingénierie d'accompagnement et de montage financier, il s'agit de réactiver l'intervention en faveur du parc vacant et du parc indigne occupé,
- > ASSOCIER L'OBJECTIF DE MASSIFICATION À CELUI DE « SUR MESURE » : apporter une réponse en termes d'ingénierie et d'accompagnement financier pour des projets « d'exception », à valeur démonstrative et pédagogique : projet éco-responsable, projet d'ingénierie sociale complexe, projets expérimentaux d'autoréhabilitation...
- > PASSER D'UN SYSTÈME D'ABONDEMENT À UNE STRATÉGIE DE COMPLÉMENT : être en capacité d'accompagner des cibles spécifiques sur fonds propres : la primo accession, le parc vacant, les projets environnementaux...
- > ANTICIPER LA NOUVELLE ARCHITECTURE OPÉRATIONNELLE QUI SE DESSINE : Cantal RÉNOV'ÉNERGIE (le Service Public de la Performance Énergétique dans l'Habitat), les programmes « Action Cœur de ville » et « Petites Villes de Demain ».

Le contexte socio-démographique et immobilier

- **Un territoire démographiquement attractif mais déséquilibré entre polarités urbaines et territoires ruraux**

La population à l'échelle du SCoT reste stable depuis 1980, un équilibre qui s'explique par l'accroissement démographique de la CABA et, simultanément, le déclin démographique des autres communautés de communes du territoire.

Néanmoins, la CABA observe plus récemment un recul démographique (variation annuelle moyenne de la population de -0,2%) qui s'explique d'une part du fait d'une nette baisse de la population d'Aurillac (-1,2% entre 2008 et 2018) et d'autre part d'une augmentation de la population sur le reste du territoire, témoin d'un phénomène de périurbanisation sur la CABA. Ainsi, le poids de la commune d'Aurillac, pôle structurant de 25 531 habitants, a fortement baissé à l'échelle intercommunale, passant de 60% à 48% de la population de l'agglomération entre 1982 et 2018.



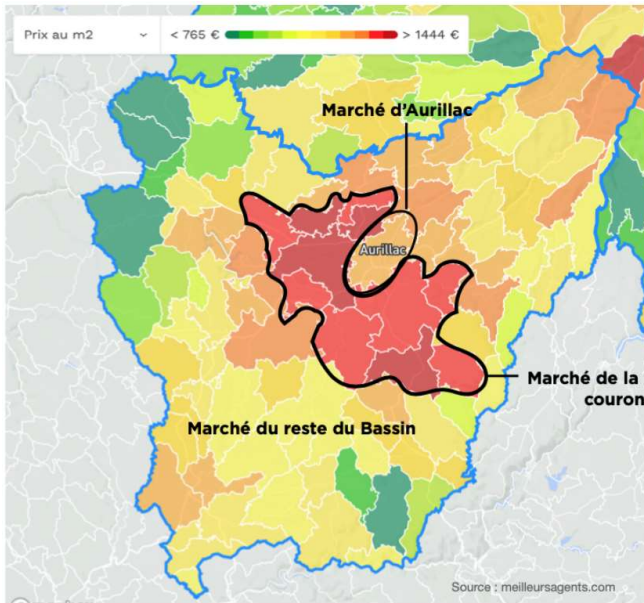
La population est touchée par un vieillissement de la population, avec une part des personnes de plus de 60 ans progressant de 24% en 2008 à 31% en 2018 sur la CABA, mais reste toutefois inférieur à la moyenne départementale (35,5% de la population cantalienne en 2018). Ce vieillissement est davantage prononcé sur certains territoires centraux : Aurillac, bourgs les plus importants. Ce phénomène est dû notamment au recul de la population des autres tranches d'âge et notamment des familles (30-44 ans avec enfants de moins de 15 ans).

▪ **Une population parfois vulnérable**

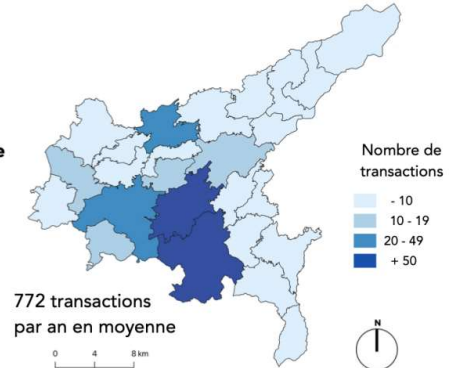
Globalement, la population de la CABA a des niveaux de ressources équivalent à la médiane nationale : environ 21 750 € par an et par unité de consommation, soit 1 800 € par mois pour une personne seule (INSEE 2019).

Les taux de pauvreté les plus élevés sont principalement situés sur la ville centre d'Aurillac et les communes plus excentrées de la vallée de la Jordanne (taux de pauvreté supérieur à 10%). Le taux de chômage s'élève à hauteur de 9,8% à Aurillac (contre 7,1% sur la CABA et 6,4% sur le Cantal).

En 2020, Aurillac compte 3 185 logements locatifs sociaux, soit 22% de ses résidences principales. Si Aurillac respecte les obligations en termes de proportion de logements sociaux, ce n'est pas le cas des deux autres communes de la CABA concernées par la loi SRU : Arpajon-sur-Cère et Ytrac (respectivement 288 et 115 logements locatifs sociaux). Néanmoins, ces deux dernières bénéficient jusqu'à présent d'une exemption.



ZONE	TYPE DE VENTE		TOTAL
	MAISON	APPARTEMENT	
Marché d'Aurillac	1462 €/m ²	1030 €/m ²	1134 €/m ²
Marché de la première couronne	1583 €/m ²	1090 €/m ²	1502 €/m ²
Marché du reste du Bassin	1181 €/m ²	517 €/m ²	1094 €/m ²

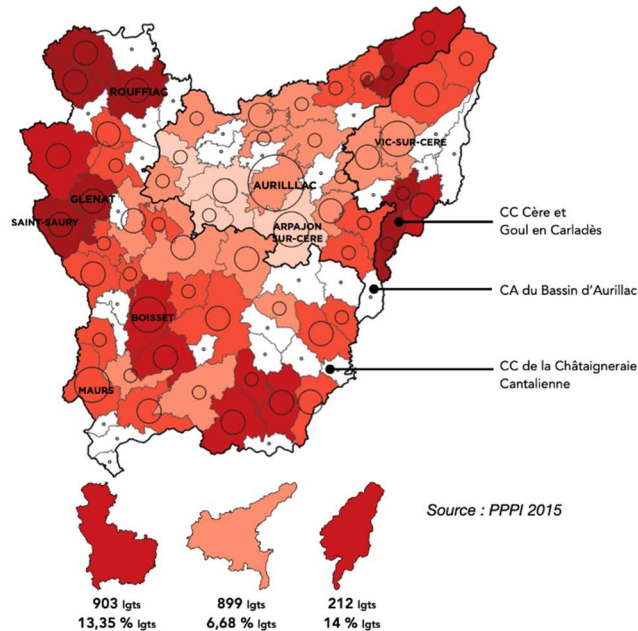
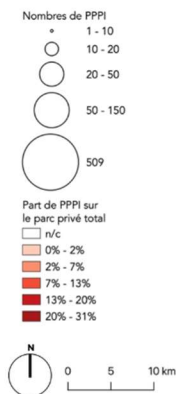


▪ **Des phénomènes de logements indignes manifestes et persistants, malgré les opérations d'amélioration de l'habitat successives**

Selon les données du Parc Privé Potentiellement Indigne, 899 logements sont considérés comme potentiellement indignes sur l'ensemble de la CABA, soit environ 4% du parc privé de l'agglomération, dont plus de la moitié est localisée sur d'Aurillac (509 logements).

10% des logements de l'agglomération relèvent du confort partiel ou sans confort (INSEE 2018). Ce taux s'abaisse à seulement 6% à Aurillac.

Gisements de logements potentiellement indignes (PPPI)

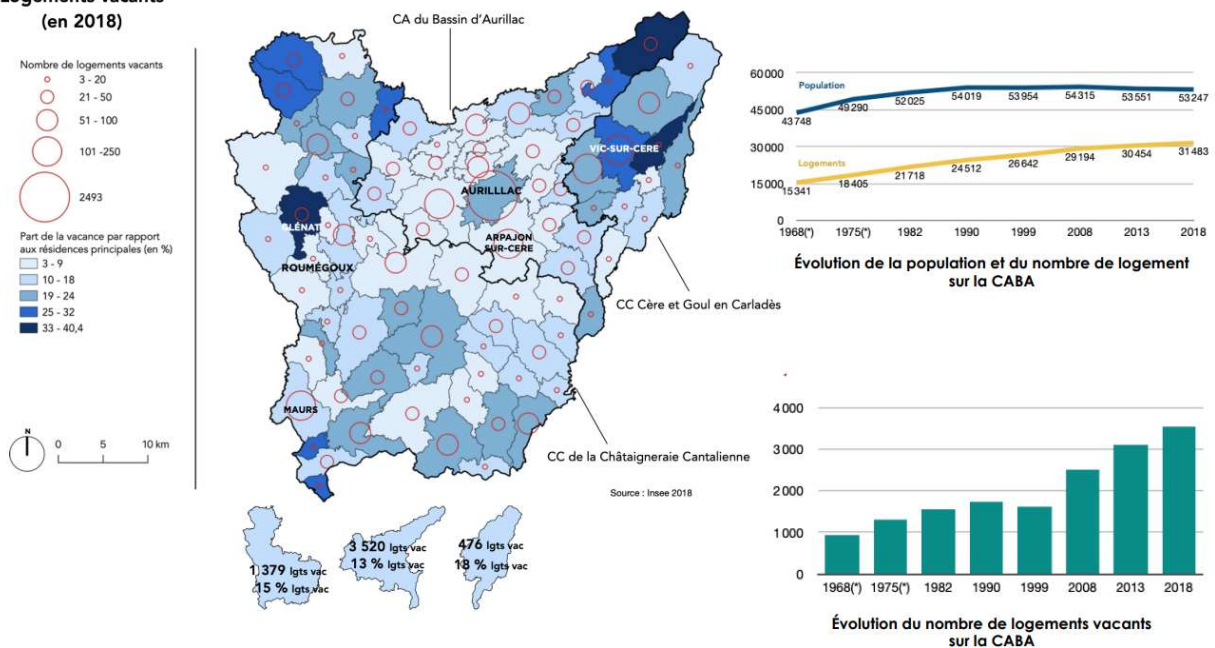


▪ **Un potentiel de biens et logements vacants non négligeable mais difficilement mobilisable**

Alors que le nombre de résidences principales décroît sur la CABA, nous constatons une augmentation marquée du parc vacant sur le territoire intercommunal depuis 50 ans, passant de 7,1% du parc de logements en 1990 à 11,2% en 2018. Ce taux reste toutefois inférieur à celui du département (11,9%). En volume, le parc vacant se concentre sur Aurillac (2493 logements vacants) et dans une moindre mesure, sur les communes d'Arpajon et d'Ytrac (183 et 137 logements vacants), soit 80% du parc vacant de la CABA. Aurillac et les communes rurales ont un taux de vacance relativement élevé : Aurillac, Laroquevieille, Saint-Cirgues-de-Jordanne et Mandailles-Saint-Julien.

En 2021, on compte 1 154 logements vacants depuis plus de deux ans sur le territoire intercommunal, dont 60% sont localisés à Aurillac. La vacance se caractérise davantage comme vacance structurelle, pour des raisons diverses telles que l'inadéquation des produits à la demande, la dégradation du parc ou le retrait de la location (PLUI-H et LOVAC 2020).

Logements vacants (en 2018)



Un parc énergivore et des ménages en situation de précarité énergétique

Par définition, la précarité énergétique se manifeste lorsqu'il y a conjonction d'une précarité sociale et d'un bâti énergivore, lorsque le taux d'effort énergétique dépasse 10% des revenus du ménage.

Le parc considéré comme étant énergivore présente par nature des déperditions énergétiques importantes, le principal indicateur retenu est l'étiquette DPE (énergivore = étiquettes F et G).

Selon l'INSEE, la part des ménages potentiellement vulnérables dans le département du Cantal est parmi la plus élevée avec 38% des ménages. Par ailleurs, l'ADEME estime en 2018 à 47% le parc de résidences principales classées en catégories F ou G.

S'il n'existe pas à proprement parler de source permettant d'identifier précisément ce parc et ces ménages à l'échelle de la CABA, nous pouvons néanmoins – afin de mesurer les phénomènes – évoquer les sources suivantes :

- 10 300 résidences principales construites avant 1970 (40% du parc de la CABA), avant la RT de 1974
- 6 900 propriétaires sous le plafond HLM

Le croisement du niveau de ressources des propriétaires et la datation de leur résidence principale nous permet d'évaluer à près de 7 500 ménages en situation de précarité énergétique dans le parc antérieur à 1970, sur la CABA.

Les gisements les plus importants concernent principalement :

- le bâti d'après-guerre,
- Le bâti construit avant 2005 (seul le bâti de plus de 15 ans peut bénéficier des aides ANAH),
- Le bâti situé sur les communes qui ont connu un fort développement et produisant un bâti abordable mais souvent énergivore.

▪ **Des copropriétés dans l'air d'influence d'Aurillac**

Sur les 546 copropriétés inscrites au registre des copropriété, la quasi-totalité sont localisés sur Aurillac, (498 copropriétés, soit 91% à l'échelle de la CABA). Plus de la moitié des copropriétés ont été construites avant 1975 (et la RT de 1982 liée à l'énergie). Alors que le parc est majoritairement composé de petites copropriétés (61% du parc), ce sont quelques grandes copropriétés qui concentrent les logements (40% des logements en copropriétés).

▪ **Une dynamique de réinvestissement et de protection patrimonial sur Aurillac**

La commune d'Aurillac bénéficie d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) couvrant l'ensemble du cœur historique et la partie Nord-Est de la commune.

Dans une démarche de réinvestissement de son centre ancien, la ville d'Aurillac a engagé des opérations lourdes sur des îlots bâtis recouvrant à la fois des phénomènes de vacance et d'insalubrité : îlot des Frères Charmes, îlot Baldeyrou, îlot Gerbert.



Réhabilitation - restructuration d'îlot

Dans une démarche de réinvestissement de son centre ancien, la ville d'Aurillac met en œuvre le programme « Action Cœur de Ville » avec comme axes principaux :

- La réhabilitation - restructuration de l'habitat en centre-ville,
- Le développement économique et commercial,
- L'amélioration de l'accessibilité, des mobilités et connexions,
- La mise en valeur de l'espace public et du patrimoine,
- Un meilleur accès aux équipements et services publics.

A L'ISSUE DE CE CONSTAT, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION DE L'OPERATION

1.1. Dénomination de l'opération

Au terme de l'étude pré-opérationnelle, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac décide d'engager une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat**. Cette dénomination pourra être changée dans le cadre de la communication auprès du grand public.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'étude d'évaluation ainsi que l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier des besoins sur l'ensemble du territoire communautaire. Le périmètre de l'OPAH couvre l'ensemble du territoire des 25 communes de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac. Il intégrera, à la date prévisionnelle du 20/09/2024, le périmètre actuel de l'OPAH RU du centre-ville d'Aurillac.

Les champs prioritaires d'intervention sont les suivants :

- La lutte contre la précarité énergétique et la recherche d'une plus grande efficacité énergétique,
- L'adaptation des logements et le maintien à domicile des personnes vieillissantes et/ou handicapées,
- La lutte contre le mal logement : logements dégradés et indignes,
- La remise sur le marché des logements vacants depuis plus de 2 ans,
- La production d'une offre locative de qualité, adapté et à loyer maîtrisé.

Chapitre II – Les enjeux de l'opération

ARTICLE 2 – LES ENJEUX

Compte tenu des besoins identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac, nous pouvons organiser les enjeux de la manière suivante :

- Les enjeux généraux d'amélioration de l'habitat (sur l'ensemble du territoire) :

- La production ou l'amélioration d'une offre locative de qualité, adapté et à loyer maîtrisé,

- La mobilisation du parc structurellement vacant, nécessitant des travaux, pour la production d'une offre locative nouvelle ou des opérations d'accession à la propriété,
 - La lutte contre les situations de précarité énergétique et la recherche d'une plus grande efficacité énergétique,
 - La lutte contre les situations de mal logement : l'habitat indigne ou très dégradé occupé par des propriétaires occupants ou locataire,
 - L'adaptation des logements au grand âge ou au handicap,
- Les enjeux spécifiques à la revitalisation (sur les communes volontaires)
- Intensifier le développement d'opérations d'acquisition réhabilitation de biens structurellement vacants en centres-bourgs à destination de propriétaires occupants ou à destination de logements locatifs.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

ARTICLE 3 – VOILETS D'ACTION

L'OPAH de la CABA vise à :

- Améliorer durablement et de manière respectueuse en termes de qualité patrimoniale et architecturale, les conditions d'habitabilité des propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes ou des logements destinés à la location à loyers maîtrisés,
- Participer à la valorisation du patrimoine bâti des centres anciens de l'agglomération, notamment en complément des éventuels dispositifs façades communaux,
- Plus généralement favoriser l'activité et l'économie de la réhabilitation dans l'ancien en générant des travaux de qualité, à forte main d'œuvre et aux savoir-faire locaux.
- Mobiliser le parc vacant afin de renouveler une offre de qualité, adaptée et maîtrisée

L'objectif premier et générique de cette opération consiste à améliorer une offre en logements privés de qualité, adaptée et accessible, en lien avec les équilibres socio-démographiques et immobiliers conformément à l'Objectif 2 - Axe 2 du PADD du PLUi-H.

Ainsi, il doit être pensé et animé en tout point comme l'outil d'accompagnement d'une part de la politique en faveur des équilibres de l'habitat et d'autre part de la politique de revitalisation.

Aussi, les principaux objectifs sont développés comme suit :

3.1. Le volet urbain

La présente opération s'inscrit en cohérence avec les différentes interventions en cours sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA) concernant les aménagements urbains et en particulier l'amélioration des espaces ou équipements publics qui viendront conforter les actions accompagnées par l'OPAH.

Il s'agit notamment des projets inscrits dans les différents programmes nationaux en cours tels que "Action Cœur de Ville" et "Petites Villes de Demain" mais également de ceux portés par les communes du territoire pour :

- les réaménagements ou créations d'espaces publics,
- les renforcement des équipements et services (publics ou privés) de proximité,
- les aménagements liés aux déplacements urbains,
- le traitement des nuisances particulières difficilement compatibles avec l'habitat (bruit, activités polluantes, etc.),
- les aménagements environnementaux ayant un impact sur l'usage de l'habitat (assainissement, eau potable, recyclage des déchets, biodiversité, etc.).

3.2. Le volet immobilier

Le volet immobilier constitue le volet central du présent dispositif d'OPAH de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac. Il vise d'une part à réinvestir le bâti ancien vacant ou dégradé des centres anciens. Il doit également répondre aux exigences de requalification, remise aux normes et d'amélioration des performances énergétiques du parc plus récent, qu'il soit individuel ou collectif.

Au-delà de la valorisation immobilière, il s'agit également de produire une offre nouvelle, accessible à chacun et notamment aux ménages les plus démunis, et adapté en termes de localisation ou de niveau de prestations.

Ainsi, le volet immobilier a pour objectif de s'adresser au propriétaires occupants (ou futurs propriétaires occupants en situation d'accession à la propriété) exprimant des besoins de requalification de leur bâti, qu'ils concernent soit la réalisation de travaux lourds, soit la réalisation de travaux d'économie d'énergie ou encore l'adaptation du logement au handicap ou vieillissement. Il s'adresse également aux propriétaires bailleurs ou investisseurs souhaitant s'inscrire dans la démarche de réhabilitation en vue de produire un logement locatif à loyer maîtrisé.

Les cibles :

L'OPAH, dans le cadre de ce volet développera les outils de communication, de prospection et d'accompagnement pour :

- Mobiliser le parc occupé ou vacant nécessitant des travaux,
- Améliorer ou remettre sur le marché les logements occupés par des propriétaire occupant ou appartenant à des propriétaires bailleurs.

Une attention sera portée sur les centres bourgs des communes susceptibles de contribuer au dispositif d'OPAH qu'elles soient en Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) ou non.

Les mesures principales :

- *L'ensemble des dispositions, outils et subventions mis à disposition des partenaires en direction des propriétaires occupants ou bailleurs éligibles.*

Les objectifs :

- ↳ **OPAH CABA : un objectif global de 1056 logements a été fixé recouvrant les objectifs sur l'ensemble du territoire de la CABA et en intégrant le périmètre de l'OPAH RU « Action Cœur de Ville » dès la fin de ladite opération.**

3.3. Le volet lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé

La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé constitue l'une des priorités de la CABA. Ce volet comportera notamment :

- La mise en place d'un partenariat actif avec les acteurs sanitaires et sociaux (service habitat et CCAS des communes concernées, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, les services sociaux du département, la CAF, etc.) afin d'assurer le repérage des situations d'insalubrité ou d'indignité.
- L'opérateur sera également en charge de réaliser les diagnostics sociaux, techniques et financiers pour les logements et les ménages confrontés à une situation d'insalubrité ou d'indignité.
- L'information auprès des propriétaires et occupants puis, le cas échéant, la visite des logements signalés dans le cadre d'une plainte.
- La mise en place d'un accompagnement technique et social des ménages en situations de logements insalubres ou indignes dans le cadre de la constitution d'un projet de réhabilitation :
 - Aide à l'établissement du programme de travaux,
 - Réalisation des diagnostics nécessaires (grille d'insalubrité ou grille d'évaluation de la dégradation),
 - Recherche de financements adaptés au budget des ménages,
 - Constitution et suivi des dossiers de demandes de subventions,
 - Recherche de solutions de relogement le cas échéant.

Les cibles :

- *Les logements très dégradés ou indignes de propriétaires occupants aux revenus très modestes ou modestes,*
- *Les logements locatifs occupés en situation d'insalubrité, de péril, faisant l'objet d'une procédure.*

Les mesures principales :

- *Abondement des subventions de la CABA à destination des propriétaires occupants en situation de LHI ou logements très dégradés,*
- *Abondement des subventions de la CABA à destination des propriétaires bailleurs réalisant des travaux dans des logements très dégradés,*

Les objectifs :

- **OPAH CABA : 114 logements très dégradés ou indignes (petite LHI) de propriétaires occupants et 43 logements locatifs considérés comme très dégradés en 5 ans.**

3.4. Le volet énergie et précarité énergétique

La réduction des charges d'énergies dans les logements réhabilités est un objectif central de l'OPAH de la CABA. Pour autant, les travaux d'économie doivent être une condition à la réhabilitation de chacun des logements subventionnés. Elle consiste d'une part à encourager les propriétaires occupants à effectuer des travaux d'économie d'énergie dans des logements dégradés ou particulièrement énergivores, dans un objectif global de massification des programmes d'amélioration de la qualité thermique des logements, en partenariat avec Cantal RÉNOV' ENERGIE.

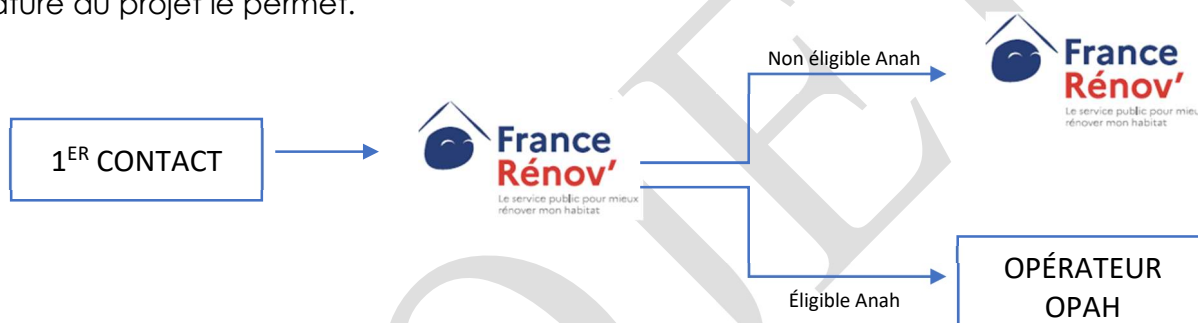
Il consiste également à développer à titre « démonstratif » des chantiers particulièrement performants en termes d'économies d'énergies. Il s'agira pour ce faire, de concevoir des programmes de travaux ambitieux permettant d'atteindre l'étiquette A ou B après travaux (niveau BBC dans l'ancien).

La coordination entre France Rénov' et l'OPAH est un objectif important pour assurer une cohérence d'action, une meilleure visibilité sur le territoire, éviter les actions doublons et assurer une communication thématique.

Cantal RÉNOV'ENERGIE est la déclinaison locale de France Rénov'. Il constitue le point d'entrée unique pour tous les usagers qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique. Il centralise les demandes d'informations et apporte un conseil de 1er niveau à tous les publics.

Aussi, l'articulation entre l'OPAH, son opérateur et Cantal RÉNOV'ENERGIE devra permettre de simplifier et fluidifier le parcours des propriétaires.

Les ménages demandeurs s'adresseront en 1er contact à France Rénov' qui les redirigera vers l'opérateur de l'OPAH si ce sont des ménages éligibles à l'Anah et si la nature du projet le permet.



Les cibles :

- Les logements particulièrement « énergivores » de propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes susceptibles d'être confrontés à une situation de précarité énergétique,
- Les logements de propriétaires volontaires et « partie prenante » dans une démarche de chantier performant (BBC dans l'ancien),
- Les logements locatifs afin de réduire les charges des locataires aux revenus modestes.

Les mesures principales :

- Subventions pour les travaux concourant aux économies d'énergie (selon les revenus du propriétaire occupant ou de loyer pour les propriétaires bailleurs).
- Abondement des subventions de la CABA à destination des propriétaires occupants pour les projets les plus performants.

Les mesures et moyens mis en œuvre :

- Coordination avec le dispositif du département Cantal RÉNOV' ENERGIE (Service Public de la Performance Énergétique dans l'Habitat département du Cantal),
- Mise en œuvre localement d'un partenariat afin de mieux identifier et repérer le parc potentiellement énergivore (travailleurs sociaux, services communaux dont CCAS, CAF, etc.),
- Ingénierie technique spécifique : conseiller-thermicien auprès des propriétaires bailleurs et occupants.

Les objectifs :

- ↳ **OPAH CABA : 534 logements de propriétaires occupants et 5 logements locatifs privés accompagnés au titre des travaux d'économies d'énergies, dont 30 logements accompagnés au titre des chantiers performants de type BBC dans l'ancien en 5 ans.**

3.5. Le volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Face au vieillissement observé de la population du bassin d'Aurillac, il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Cette thématique constitue un véritable enjeu croissant sur le territoire et se traduit par des objectifs ambitieux.

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac se propose ainsi de mettre à disposition l'équipe d'animation afin d'accompagner les propriétaires dans la réalisation de travaux d'adaptation du logement aux difficultés liées au vieillissement ou à un handicap et cela dans un objectif d'égalité de traitement des propriétaires sur son territoire. Ces dossiers seront accompagnés financièrement par les aides de l'Anah et les compléments éventuels des caisses de retraites.

Les cibles :

- *Maintien à domicile des personnes vieillissantes à mobilité réduite,*
- *Ménages composés d'une personne souffrant de handicap moteur/physique nécessitant une adaptation ou un équipement spécifique du logement.*

Les mesures principales :

- *Subventions de l'Anah pour les propriétaires occupants,*
- *Coordination avec les services sociaux du département, les caisses de retraites, la MSA et la Maison Départemental pour les Personnes Handicapées (MDPH).*

Les objectifs :

- ↳ **OPAH CABA : 332 logements adaptés en 5 ans.**

3.6. Le volet social

L'OPAH de la CABA doit, dans le cadre du PLUi-H, concourir au maintien des équilibres sociaux de l'habitat sur l'ensemble du territoire communautaire. Le volet social est intimement associé au volet de lutte contre l'habitat indigne (majoritairement occupé par les populations les plus modestes), de l'énergie et la précarité énergétique et travaux pour l'autonomie.

Ce volet doit comporter toutes les mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents et aux équilibres sociodémographiques des secteurs concernés.

Les cibles :

- *Les propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes situés notamment en milieu rural,*

- Les propriétaires exposés à une situation de logement très dégradé, inadapte ou « énergivore »,
- Les ménages locataires occupant un logement indigne ou dégradé en centre ancien.

Les mesures principales et moyens mis en œuvre :

- Subventions pour les propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes, selon leur revenu fiscal de référence,
- Ingénierie technique, juridique et sociale afin d'accompagner les propriétaires aux revenus les plus modestes dans l'élaboration d'un projet le mieux adapté aux caractéristiques de leur logement et à leur situation financière,
- La CABA – assistée de l'opérateur - en étroite liaison avec les services des communes concernées et les principaux bailleurs HLM présent sur le territoire intercommunal œuvreront pour la recherche éventuelle de solution de relogement dans le cadre des réhabilitations de logements très dégradés ou insalubres,
- Le cas échéant, mobilisation des travailleurs sociaux (CCAS, Département, CAF, MSA,...) intervenant auprès des ménages en difficulté.

Les objectifs : **recouvrent les objectifs préalablement cités.**

3.7. Le volet copropriétés énergivores

Les copropriétés constituent une thématique transversale aux différentes problématiques rencontrées dans le volet immobilier : elles recouvrent généralement des difficultés d'ordre social, d'ordre financier, en matière d'économie d'énergie ou de logements potentiellement indignes.

L'opérateur est en charge d'accorder une attention particulière aux copropriétés : Ainsi, pour tout propriétaire de logement en collectif qui envisage des travaux de rénovation énergétique, l'opérateur se rapprochera du syndicat de copropriété et/ou du syndic dès la phase amont de l'accompagnement.

Les copropriétés dites « énergivores » constituent un enjeu important de l'OPAH de la CABA, notamment dans le cœur d'agglomération (Aurillac et Arpajon-sur-Cère). Ainsi, la CABA a initié en 2018-2019 une étude spécifique sur les copropriétés dans le bassin d'Aurillac. Celle-ci révèle l'existence de 7 651 résidences principales en copropriétés dont 120 copropriétés potentiellement vulnérables (famille C) et 115 potentiellement fragiles (famille D) sur un total de 884 copropriétés.

L'obtention de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété est conditionnée à un accompagnement par un opérateur qui est intégré au marché de suivi-animation. Aussi, le prestataire devra réaliser les missions d'accompagnement technique, social, financier et administratif des copropriétés engageant un projet MaPrimeRénov' Copropriété.

L'équipe mobilisera, au besoin, les aides destinées aux copropriétés dites « énergivores » souhaitant réaliser des travaux d'économie d'énergie : MaPrimeRénov' Copropriété.

Les cibles :

Les copropriétés énergivores engageant des travaux de réhabilitation thermique éligibles au dispositif MaPrimeRénov' Copropriété.

Les objectifs :

↳ OPAH CABA : 100 logements en copropriétés énergivores en 5 ans.

3.8. Le volet préservation et mise en valeur du patrimoine

Le parc immobilier du Bassin d'Aurillac présente une forte densité patrimoniale, que ce soit des éléments « monumentaux » ou du patrimoine vernaculaire. Un certain nombre de secteurs de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac sont aujourd'hui couverts par des dispositions réglementaires de préservation et de mise en valeur de ce patrimoine : outre le SPR du centre-ville d'Aurillac, 60 monuments sont actuellement classés sur le territoire.

L'OPAH de la CABA doit ainsi contribuer à révéler et mettre en valeur les éléments du patrimoine à travers une démarche respectueuse du cadre bâti et l'emploi de techniques et matériaux contribuant à l'identité globale du territoire.

Lorsque les projet soutenus et accompagnés dans le cadre de l'OPAH sont soumis à l'avis de l'Unité Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, l'opérateur œuvrera auprès du propriétaire pour élaborer un projet recevable et vertueux en termes de qualité patrimoniale de la réhabilitation.

Les aides aux travaux des différents partenaires ne pourront être accordés qu'en cas de respect des autorisations d'urbanisme nécessaires et en particulier de la conformité à l'avis de l'ABF lorsqu'il est requis.

Les cibles :

Les logements situés en secteurs protégés et nécessitant une intervention sur l'enveloppe extérieure.

Les objectifs : **sauvegarde et mise en valeur du patrimoine architectural.**

ARTICLE 4 – LES OBJECTIFS QUANTITATIFS DE L'OPAH EN MATIERE DE LOGEMENTS PRIVES

Sur la durée de la convention (5 ans), l'OPAH de la CABA vise à atteindre les objectifs quantitatifs suivants, en comprenant les objectifs du périmètre de l'OPAH-RU « Action Cœur de Ville » d'Aurillac à partir de septembre 2024 :

Concernant les propriétaires occupants :

↳ **OPAH CABA : 980 logements de propriétaires occupants**, dont 30 sur le périmètre de l'ancien OPAH RU d'Aurillac, répartis comme suit :

- 91 logements très dégradés,
- 23 logements « sécurité / petite LHI »,
- 332 logements au titre de l'adaptation au vieillissement / handicap,
- 534 logements « travaux d'économies d'énergies ».

A ces objectifs s'ajoute les chantiers spécifiques, comptés préalablement dans les objectifs « travaux d'économies d'énergies » :

- 30 logements de projets à haute performance énergétique.

Concernant les logements locatifs privés :

↳ **OPAH CABA : 76 logements de propriétaires bailleurs**, dont 60 sur le périmètre de l'ancien OPAH RU d'Aurillac, répartis comme suit :

- 20 logements locatifs à loyer intermédiaire - LOC 1,
- 32 logements locatifs à loyer conventionné - LOC 2,
- 24 logements locatifs à loyer très social - LOC 3.

PROJET

	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Nombre de logements PO	152	171	200	219	238	980
dont travaux lourds	14	15	19	21	22	91
dont travaux SSH	3	4	5	5	6	23
dont travaux pour l'autonomie	51	58	68	74	81	332
dont MaPrimeRénov' Sérénité	84	94	108	119	129	534
Nombre de logements PB	6	7	20	21	22	76
dont travaux lourds	4	4	11	12	12	43
dont travaux logement dégradé	2	2	8	8	8	28
dont travaux SSH						
dont travaux de rénovation énergétique						
dont travaux suite procédure RSD	1	1	1	1	1	5
dont travaux autonomie						
dont transformation d'usage						
Nombre de logements en copropriété	20	20	20	20	20	100
dont MaPrimeRénov' Copropriété	20	20	20	20	20	100
TOTAL nombre de logements	178	198	240	260	280	1156

Objectif global en matière de logements privés :

- ↳ **OPAH CABA** : L'objectif global en logements privés réhabilités est fixé à **1056 logements** ainsi que 100 logements en copropriétés bénéficiant de travaux sur les parties communes, représentant un volume total de travaux estimé à **5,2 millions HT** engagés sur les 5 ans de l'opération.

Chapitre IV – Financement de l'opération et engagements complémentaires

ARTICLE 5 – FINANCEMENT DU SUIVI ET DES ACTIONS DE L'OPAH

Pour l'ensemble des partenaires financiers, les montants de subventions sont entendus comme étant un maximum.

5.1 - Engagements de L'Anah

5.1.1 - Suivi et animation de l'OPAH de la CABA

L'Anah s'engage à financer l'équipe opérationnelle, conformément au règlement général de l'agence et des délibérations du conseil d'administration.

5.1.2 - Règles d'application

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 délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'actions.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Au moment de la liquidation de la subvention, et en application des dispositions de l'article R. 321-17 du CCH, le délégué local ou le délégataire 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.

▪ **5.1.3 - Montants prévisionnels**

	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Taux de progression annuel	80%	90%	100%	120%	100%	
AE prévisionnels	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €
Dont aides aux travaux	1 748 000 €	1 922 100 €	2 477 800 €	2 698 400 €	2 872 500 €	11 718 800 €
Dont aides à l'ingénierie	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €

5.2 - Engagements de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac

▪ **5.2.1 - Suivi et animation de l'OPAH CABA**

La CABA s'engage à mettre en place et à financer une équipe opérationnelle de suivi-animation. Le budget prévisionnel de la CABA réservé au financement du suivi animation, pour les 5 années à venir, est estimé à € HT (selon marché).

La durée de la mission s'échelonne sur 5 ans, composée d'une partie forfaitaire d'une partie à l'unité. La mission comprendra une tranche conditionnelle concernant l'intégration du périmètre de l'OPAH-RU « Action Cœur de Ville » à compter de la fin de l'opération initialement programmée en septembre 2024, ainsi que les objectifs correspondants.

▪ **5.2.2 - Aides complémentaires à la réhabilitation des logements de propriétaires occupants et bailleurs**

Les aides apportées par la CABA, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération sont basées sur la réglementation Anah. Ces aides complémentaires ont été conçues en « complément » des aides Anah afin d'obtenir des taux de subventions globaux, équitables et facilement compréhensibles.

Les participations de la CABA seront déclinées et précisées dans le règlement intercommunal des aides.

La CABA s'engage à mettre en place une enveloppe financière d'aides aux travaux à la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité, de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés, de travaux d'économie d'énergie ainsi que les travaux visant au conventionnement de logements locatifs.

Montant de la participation de la CABA est fixé à 1 228 000 € d'aides aux travaux pour 5 ans **sous réserve de la disponibilité des crédits ouverts annuellement**

▪ **5.2.3 - Communication et coûts spécifiques**

La CABA s'engage à prendre en charge le financement des frais de communication liés à la promotion de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (affiches, plaquettes, panneaux de chantier, frais d'inauguration, mailing à destination de l'ensemble des propriétaires, etc.).

▪ **5.2.4 - Rappel des engagements de la CABA sur la durée de l'opération – programmation des crédits**

	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Taux de progression	80%	90%	100%	110%	120%	
AE prévisionnels*	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €
Montant des subventions aux travaux	160 000 €	180 000 €	276 000 €	296 000 €	316 000 €	1 228 000 €
Montant ingénierie	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €	xxxxx €

* Hors frais spécifiques de communication

5.3 – Engagement des communes membres de la CABA

Les communes de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac qui définissent un périmètre (ORT ou autre) et délibèrent pour définir une enveloppe financière d'aides aux travaux auront la possibilité de compléter les subventions de l'Anah et de la CABA. Un système d'abondement financier sera proposé par la communauté d'agglomération.

5.4 – Engagement de la SACICAP Sud Massif Central :

La SACICAP Sud Massif Central a voulu inscrire son intervention dans le cadre de cette opération en faveur des ménages les plus démunis.

Les parties aux présentes constatent que les ménages très modestes, propriétaires ou copropriétaires occupants n'engagent pas de projet de réhabilitation de leur logement faute de trouver une solution au financement de l'avance des subventions et /ou au coût des travaux restant à charge après versement des subventions.

Le but de la SACICAP est de favoriser le financement d'opérations où l'Etat, l'Anah, les collectivités locales ou d'autres intervenants ne peuvent intervenir seuls, les financements complémentaires indispensables étant difficiles ou impossibles à obtenir compte tenu du caractère très social des dossiers ou présentant des conditions très particulières ne répondant à aucun critère finançable par le circuit bancaire.

La SACICAP propose aux populations concernées un financement adapté qui n'aurait pu aboutir dans un cadre classique avec pour objectif que la charge supportée par le

bénéficiaire soit compatible avec ses ressources après mobilisation de son éventuelle faculté contributive. Les conditions de remboursement sont adaptées à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, établies à la suite d'une étude budgétaire globale.

La SACICAP Sud Massif Central, au regard des éléments transmis par le ou les opérateurs agréés, décide d'engager ou non le financement Missions Sociales, son montant, sa durée et ses modalités de remboursements.

Les engagements de la SACICAP Sud Massif Central

Par convention signée avec l'Etat le 19 juin 2018, les 52 SACICAP se sont, collectivement et pour une durée de 5 ans, engagées à poursuivre, par leur activité « Missions sociales », leur action permettant de favoriser le financement des travaux des logements des ménages sous conditions de ressources Anah, propriétaires occupants, dans le cadre de conventions fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux. Elles s'engagent aussi à préfinancer sous forme de prêts collectifs les subventions accordées par l'Anah aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, d'urgence et de mise en sécurisation dans les copropriétés fragiles et en difficulté.

La SACICAP Sud Massif Central apporte des financements sans frais :

- **Avance** des subventions accordées par l'Anah et/ou les collectivités territoriales,
- **Prêts sans intérêt**, permettant de financer le coût des travaux restant à la charge du bénéficiaire après déductions des différentes aides.

Les bénéficiaires

Ce sont les ménages propriétaires ou copropriétaires occupants qui sont reconnus comme « ménages nécessitant une aide » par des organismes ou services sociaux, des collectivités locales et partenaires du fait de leur situation sociale. Pour être éligible au financement « Missions Sociales » de la SACICAP, les ménages devront être bénéficiaires d'une subvention Anah.

Les aides de la SACICAP viennent en accompagnement des politiques locales et nationales de l'habitat sur les thématiques suivantes :

- Le soutien aux copropriétés fragiles et en difficulté,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- L'amélioration et l'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées,
- L'adaptation du logement aux personnes handicapées,
- La sortie d'insalubrité, la lutte contre l'habitat indigne et contre l'habitat dégradé,
- L'amélioration et la mise aux normes de l'habitat dans le cadre des politiques nationale et/ou du logement,
- La prévention des risques technologiques (PPRT).

La SACICAP Sud Massif Central s'engage à :

- Accompagner les actions de l'opération programmée,
- À étudier les dossiers proposés par le ou les opérateurs agréés dans le cadre de la présente convention,
- À informer le ou les opérateurs agréé(s) des décisions et des caractéristiques des prêts « Missions Sociales » attribués.

Les termes indiqués ci-dessus sont valables jusqu'au 31 décembre 2022, date de fin de la convention quinquennale entre la SACICAP SMC et l'Etat. Passé ce délai, il conviendra de mettre à jour les termes de l'engagement de la SACICAP Sud Massif Central selon les critères de la prochaine convention.

5.5 - Engagement d'Action Logement :

XXX

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

ARTICLE 6 – CONDUITE ET SUIVI DE L'OPERATION

6.1. Pilotage de l'opération

▪ 6.1.1 – Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

▪ 6.1.2 – Instances de pilotage

Deux niveaux de coordination de l'opération seront mis en place :

- **Un comité de pilotage**, présidé et réuni par le président de la CABA ou son représentant, qui constituera l'instance partenariale chargée de la coordination, du contrôle du déroulement et de la validation de la mission.

Celui-ci associera notamment l'Etat, l'Anah et les communes concernées.

Il sera chargé plus spécifiquement, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle de :

- Veiller à la satisfaction des objectifs généraux de l'OPAH,
- Rechercher des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération,
- Proposer, le cas échéant les réorientations souhaitables qu'il serait nécessaire d'apporter.

Le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an.

- **Un comité technique** de suivi et d'évaluation sera mis en place. Il se réunira en fonction des besoins et des sujets identifiés, sous la coordination du service habitat de la CABA, en présence notamment de l'équipe opérationnelle, des services de l'Anah et de l'Etat (dont la DDT et l'ARS) ainsi que les partenaires associés au besoin (SACICAP, Action Logement, Cantal Rénov'Energie...).

Celui-ci sera chargé plus spécifiquement :

- D'analyser les difficultés de mise en œuvre de l'opération,

- De proposer des orientations d'ordre technique pour améliorer l'efficacité de l'OPAH,
- De faire le point sur les dossiers de financement.

Le comité technique se réunira en fonction des besoins et des sujets à traiter.

6.2 - Les missions de l'équipe opérationnelle

Au titre des moyens exposés, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac a désigné une équipe opérationnelle chargée d'assurer le suivi-animation de l'OPAH de la CABA.

L'équipe désignée dispose d'une tranche ferme de cinq ans pour assurer l'animation de cette OPAH et d'une tranche conditionnelle correspondant à l'ancien périmètre de l'OPAH RU « Action Cœur de Ville » à partir de septembre 2024.

La mission de l'opérateur sera poursuivie trois ans au-delà du terme de la convention sous la forme d'une mission de suivi des dossiers déjà engagés, de paiement des subventions notifiées et de la réalisation des bilans définitifs.

Le contenu des missions de suivi-animation technique comprend :

- L'accueil, l'information, la communication : permanences physiques et téléphoniques, actions de communication auprès des propriétaires, des acteurs, des partenaires.
- La prospection, la mobilisation et la coordination de l'ensemble des partenaires du programme et des particuliers. Cette mission sera réalisée en lien étroit avec la plate-forme de rénovation énergétique qui a, entre autres fonctions, de mobiliser les structures et acteurs publics ou privés sur la rénovation énergétique.
- Le conseil et l'accompagnement des propriétaires dans l'élaboration de leur projet d'amélioration de leurs logements. Les propriétaires, qu'ils soient occupants, bailleurs ou représentés par un syndicat de copropriétés seront accompagnés gratuitement dans l'élaboration de leur projet d'amélioration de logements.

Durant la durée de sa prestation, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac confie au prestataire les missions de suivi-animation qui peuvent se décliner en quatre grands champs d'intervention :

6.2.1 - Une mission de conseil et d'accompagnement aux propriétaires privés ou syndicats de copropriété

Le prestataire devra assurer le conseil et l'assistance auprès des propriétaires privés dans les domaines de l'administratif, du financier, du technique et du sanitaire, du social, du juridique, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'architecture. Il est précisé que cette assistance gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites.

Le propriétaire garde la faculté d'en confier l'exécution à tout homme de l'art ou organisme de son choix.

Ce conseil portera notamment (en particulier pour si les chantiers ne sont pas encadrés par un maître d'œuvre, ou si le propriétaire en a besoin pour prendre sa décision) sur les postes ci-après :

- Établissement d'un programme indicatif des travaux,
- Descriptif et chiffrages sommaires,
- Estimation des aides financières,
- Calcul des loyers et estimatif des charges,
- Examen des problèmes posés par l'occupation des logements pendant les travaux et propositions de solutions (relogement temporaire/définitif),
- Analyse des indicateurs de résultats et information des communes ainsi que du comité technique et de pilotage mentionnés ci-après sur l'état d'avancement de l'opération,
- Information et conseil auprès des propriétaires dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique du logement ou de l'immeuble,
- Regard concernant les risques manifestes de plomb, amiante, termites,
- Orientation des propriétaires vers les démarches d'autorisation d'urbanisme,
- Diagnostic des situations d'indécence, d'insalubrité, de péril..., afin de définir la meilleure procédure à suivre et les outils adéquats à mobiliser,
- Information des propriétaires bailleurs sur les divers statuts locatifs possibles,
- Information sur les particularités de la location à loyer maîtrisé et des régimes de défiscalisation associés (LOC'AVANTAGE)
- Réalisation des diagnostics de performance énergétique avant, projeté et après travaux pour chaque projet faisant l'objet d'une demande de subvention,
- Montage des dossiers de demande de subvention en vue de leur instruction et ensuite de leur paiement par les partenaires (Anah, CABA, communes éventuelles, SACICAP...).

Ces missions seront réalisées à l'exclusion de toute activité de maîtrise d'œuvre sur les dossiers privés subventionnés dans le périmètre de l'OPAH de la CABA. En aucun cas, l'opérateur ne pourra exiger une rémunération de la part des propriétaires privés pour la réalisation d'une ou plusieurs missions citées précédemment.

▪ **6.2.2 - Une mission d'appui spécifique au traitement de l'habitat insalubre**

Dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne et en étroite collaboration avec les services communaux associés, l'équipe opérationnelle assurera un travail coordonné de détection des situations d'insalubrité sous l'autorité de la CABA.

L'opérateur mobilisera les services et personnels compétents disposant d'une grande connaissance du contexte local ainsi que des spécificités sociales et familiales des occupants.

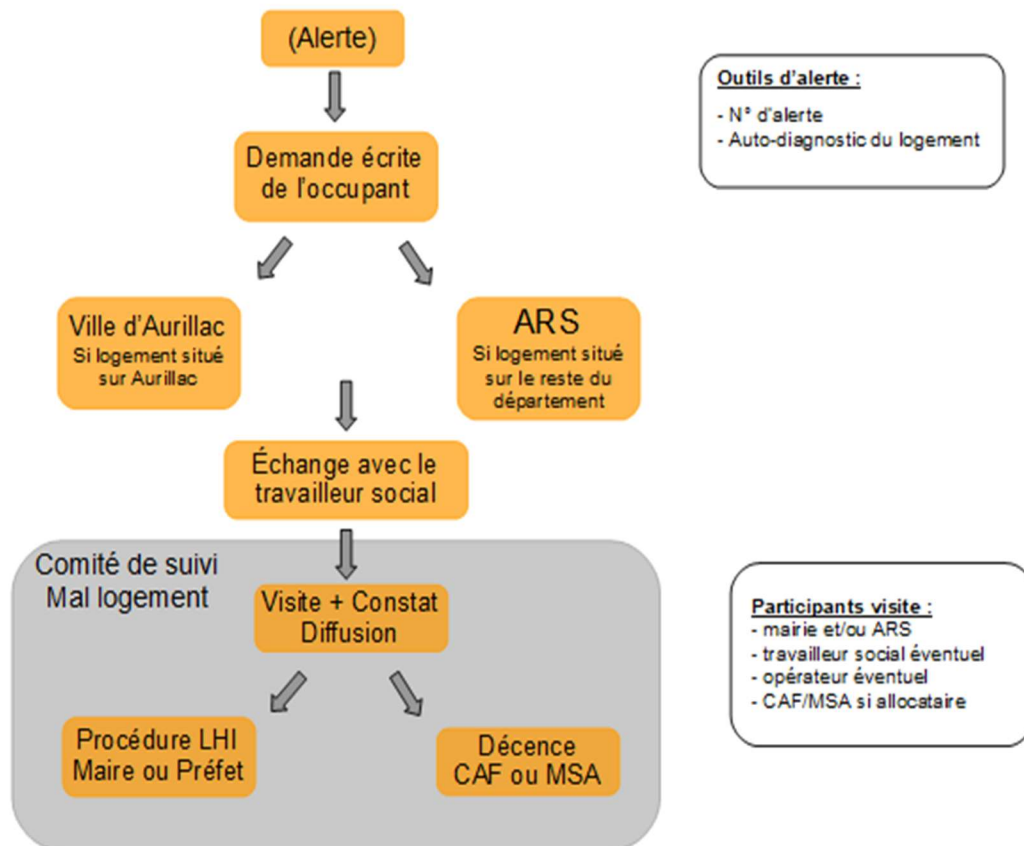
Il établira un diagnostic technique (sur la base de la grille d'insalubrité Anah), financier (sur la base d'estimations des coûts de réhabilitation) et social (nécessité ou non d'un relogement transitoire ou définitif) pour les logements présumés insalubres et faisant l'objet soit d'une plainte de l'occupant, soit d'une volonté du propriétaire pour la réhabilitation de son bien.

Dans une volonté de solutionner l'ensemble des dimensions de l'insalubrité, l'opérateur aura en charge de prospecter et d'accompagner les occupants dans le relogement définitif ou temporaire. Pour ce faire, l'équipe de suivi-animation mènera les démarches suivantes :

- Identification des besoins de la famille ou du ménage (taille, nombre d'enfants, situation professionnelle et financière, définition des secteurs ou quartiers d'attachement culturel en termes de lien social ou de mobilité professionnelle),
- Prospection de logements tiroids ou définitifs prioritairement auprès du parc public disponible sur la commune concernée ou plus largement sur la CABA,
- Assurer un relai et une coordination entre les acteurs locaux (services communaux, Pôle départemental LHI, CCAS, travailleurs sociaux, CAF, MSA).

Les situations avérées d'habitat indigne seront orientées pour un suivi en comité mal logement afin de favoriser la coordination avec les partenaires dont la CAF, l'ARS. L'opérateur ayant réalisé la visite viendra en comité présenter les situations rencontrées.

Le PDLHI communiquera également à l'équipe d'animation de l'OPAH les plaintes nouvelles reçues dans le périmètre de l'OPAH.



6.2.3 - Une mission spécifique de lutte contre la précarité énergétique

La généralisation du volet énergie dans le secteur des opérations programmées relève de la décision du conseil d'administration de l'Anah du 3 juillet 2008. Ainsi et au regard des besoins exprimés et identifiés lors de l'étude préalable, l'équipe opérationnelle animera un véritable volet de lutte contre la précarité énergétique et d'amélioration des qualités thermiques des logements (locatifs ou de propriétaires occupants).

Il est à noter que l'opérateur retenu devra mettre en place une concertation et une coordination importante avec Cantal RÉNOV 'ENERGIE, le Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH) dans le Cantal, qui constitue le guichet d'accueil sur le sujet de la performance énergétique.

Les actions menées dans ce sens doivent concourir aux deux grands objectifs suivants :

- Réduire l'impact écologique du parc privé, et plus particulièrement les émissions de CO² et gaz à effet de serre à travers des programmes de réhabilitation durable et respectueux de l'environnement,
- Réduire la facture énergétique des occupants les plus modestes et plus particulièrement les locataires des logements conventionnés ainsi que les propriétaires occupants à revenus modestes.

Pour ce faire, l'équipe d'animation travaillera sur 5 axes définis ci-après :

- Axe 1 : la mise en place d'un partenariat technique, financier et social,
- Axe 2 : l'information et la sensibilisation des partenaires, professionnels, propriétaires et ménages, et articulation avec le SPPEH,
- Axe 3 : l'assistance à la réalisation des travaux et au fonctionnement du logement après travaux,
- Axe 4 : l'évaluation des dispositifs de lutte contre la précarité énergétique au travers de bilans, indicateurs et comités de pilotage,
- Axe 5 : Le développement de projets « performants » de type BBC dans l'ancien,

Conformément à la réglementation Anah, le volet énergie se traduit notamment par :

- la réalisation d'évaluations énergétiques,
- un objectif spécifique de traitement de la précarité énergétique,
- la mise en place locale avec les organisations professionnelles et le secteur du bâtiment d'actions de sensibilisation du milieu professionnel ;
- la prise en compte de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires pour la définition des travaux.

Par ailleurs, l'opérateur devra s'attacher à aider les porteurs de projets à valoriser leurs Certificats d'Economie d'Énergie (CEE).

▪ **6.2.4 - Une mission spécifique concernant les copropriétés énergivores**

La convention d'opération prévoit des objectifs de logements bénéficiant de l'aide MaPrimeRénov Copropriétés. L'obtention de cette aide est conditionnée à l'accompagnement intégré au présent marché.

Aussi, l'opérateur devra réaliser les missions d'accompagnement conformes à la réglementation Anah :

- Technique : conseil dans l'élaboration du projet de travaux, de la justification de l'amélioration énergétique de 35%, appui à la prise de décision et à la préparation de l'AG en lien avec le conseil syndical et les copropriétaires, accompagnement au suivi de la réalisation des travaux ;

- Social : réalisation d'une enquête sociale pour définir l'occupation de la copropriété et repérer les copropriétaires éligibles à des aides individuelles et, le cas échéant, les accompagner dans le montage de leur dossier pour tout type d'aide individuelle ;
- Financier : élaboration du plan de financement, obtention d'aides complémentaires pour la copropriété le cas échéant, montage du dossier, accompagnement dans les demandes de paiement d'acompte ou de solde ;
- Administratif : après la création du compte sur monprojet.anah.gouv.fr par le représentant légal de la copropriété, l'AMO est chargé du montage du dossier, du dépôt de la demande d'aide, et de la demande d'acomptes et de solde.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'animation de cet objectif, l'opérateur retenu devra coordonner son action avec Cantal RÉNOV 'ENERGIE qui est lauréat de l'AMI RECIF +. Il s'agit d'un programme CEE d'information, de formation et d'innovation favorisant les économies d'énergie par une stimulation massive de la demande de rénovation pour les copropriétés de plus de 10 lots en capacité de mener une rénovation énergétique. Il propose pour cela des actions envers les collectivités territoriales, les copropriétaires, les syndicats et les professionnels du bâtiment et de la rénovation.

▪ **6.2.5 - Un dispositif renforcé en centre-bourgs**

La CABA met en place des aides renforcées sur les centres-bourgs des communes qui définissent un périmètre et qui abondent les aides aux travaux. A ce jour, deux communes ont manifesté leur souhait de participer à ce dispositif. Néanmoins, les autres communes qui le souhaitent auront la possibilité de rejoindre ce dispositif en cours d'opération. Le nombre de communes concernées est donc susceptible d'évoluer en cours d'opération.

Aussi, l'opérateur devra valoriser les aides mises en place par les communes et accompagner les communes qui souhaitent rejoindre le dispositif. Comme pour les autres financeurs, il aura la charge d'accompagner les porteurs de projets dans la mobilisation des aides communales.

▪ **6.2.6 - Une mission d'élaboration et de suivi des indicateurs de résultats de l'opération**

Le prestataire devra mettre en place des outils de suivi de l'opération incluant les indicateurs de résultats suivants :

- Nombre de logements réhabilités de chaque catégorie :
 - o Statut d'occupation,
 - o Taille,
 - o Profil social d'occupation (logement conventionné, accession sociale...)
 - o Logements vacants remis sur le marché,
 - o Logements insalubres repérés, traités et suites données.
- Proportion de logements réalisés en loyers maîtrisés,
- Montant des loyers avant et après travaux,
- Nombre de ménages maintenus dans les lieux, relogés ou arrivants nouveaux et origine des nouveaux ménages,

- Parts des marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre reçues par les entreprises et les maîtres d'œuvre locaux,
- Indications sur le marché immobilier,
- Impact économique et social global de l'opération,
- État d'avancement des actions publiques,
- Suivi des relogements provisoires et définitifs.

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

Par ailleurs, l'opérateur devra mettre en place un tableau de suivi reprenant tous les dossiers déposés qui sera mis à jour régulièrement et transmis au maître d'ouvrage. Celui-ci comprendra les coordonnées complètes du porteur de projet (notamment mail et téléphone), les caractéristiques du logement (adresse, référence cadastrale, surface, typologie, collectif/individuel, année de construction, étiquette énergétique avant et après travaux), l'intégralité des aides mobilisées, etc.

▪ **6.2.7 - Rapports d'avancement et rapport final**

Au moins deux rapports d'avancement annuels et un rapport final de l'opération, dans l'année suivant son terme, seront réalisés par l'opérateur et adressés au Préfet de département, délégué départemental de l'Anah et à la CABA qui le porteront à la connaissance des différents partenaires de l'opération.

Les rapports comprendront notamment des cartographies par secteur permettant d'identifier le statut d'occupation, le type de dossiers subventionnés (type de travaux).

Ces rapports mettront notamment en évidence, les points forts et les points faibles de de l'OPAH de la CABA, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Ils pourront comprendre des propositions éventuelles d'adaptation en fonction des résultats.

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.

Chapitre VI – Communication

ARTICLE 7 – COMMUNICATION

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat, sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 808 800 700) et de son site internet ANAH.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site

internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Le cas échéant, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le logo du ministère chargé 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'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'ANAH. Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une période prenant effet à compter de la date de signature et pour une période de 5 ans.

Au-delà de ce délai, les demandes de subventions auprès des différents partenaires ne pourront plus bénéficier des conditions particulières de la présente convention.

ARTICLE 9 – RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION

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

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 pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

ARTICLE 10 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION

La convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la CABA signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires ainsi qu'au délégué de région et à l'Anah centrale en version .pdf. Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans le Contrats Anah.

Fait à Aurillac, le.....

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)	La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac	La Sacicap – Procivis	Action Logement
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]

ANNEXES

- Annexe 1 : périmètre de l'OPAH de la CABA
- Annexe 2 : périmètres de l'OPAH RU d'Aurillac
- Annexe 3 : tableaux récapitulatifs des enveloppes par partenaires

PROJET