



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Droit Commun

Vichy Communauté

Période 2020-2024

Convention n°

signée le

La présente convention est établie :

entre

Vichy Communauté, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Frédéric AGUILERA Président,

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Claude RIBOULET, Président du Conseil départemental de l'Allier,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Claude RIBOULET, Président du Conseil départemental de l'Allier, et dénommée ci-après « Anah »,

le Département de l'Allier, représenté par Madame Catherine CORTI, Vice-Présidente du Conseil départemental en charge de l'habitat et de l'urbanisme,

Le groupe Action Logement, représenté par le Directeur Régional Auvergne Rhône-Alpes, Monsieur Nicolas BONNET,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 303-1, L321-1 à L321-12, et R321-1 à R321-11,

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

Vu l'arrêté du 21 décembre 2015 portant approbation du 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 la délibération n°2017-31 du 29 novembre 2017 relative au régime d'aides des propriétaires occupants et assimilés

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de l'Allier portant sur la période 2014-2019,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat de l'Allier portant sur la période 2017-2022,

Vu la convention de délégation de compétence du 29 avril 2018, conclue entre le Département de l'Allier et l'État, en application de l'article L.301-5-2,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 29 avril 2018 conclue entre le Département de l'Allier et l'Anah,

Vu la délibération du conseil communautaire de Vichy Communauté, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 05 décembre 2019, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la commission permanente du Conseil Départemental du 16 décembre 2019 portant Conventions d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de droit commun (DC) et de renouvellement urbain (RU) de Vichy communauté pour la période 2020-2024,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Allier, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 18 novembre 2019,

Vu l'avis du Préfet de région en date du 27 novembre 2019,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH de Droit Commun au siège de Vichy Communauté en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu le guide méthodologique de l'Anah de juin 2011 « Ingénierie des opérations programmées »,

Vu le rapport d'étude de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat conduite en 2019 sur le territoire communautaire,

Table des matières

Préambule

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

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Chapitre III – Description du dispositif.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.2. Volet foncier

3.3. Volet immobilier

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.5. Volet copropriété fragile ou dégradée

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.8. Volet social

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.10. Volet économique et développement territorial

3.11. Autres volets spécifiques

Chapitre IV – Objectifs de l'opération.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Chapitre V – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.4. Financements des autres partenaires

Article 5 bis – Engagements complémentaires

Chapitre VI – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

6.1.2. Instances de pilotage

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Chapitre VII – Communication.

Article 7 - Communication

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

Article 8 - Durée de la convention

Article 8 bis – Révision et/ou résiliation de la convention

Article 8 ter – Transmission de la convention

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

Annexe 2. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Préambule

Deuxième pôle urbain de l'ancienne région Auvergne, Vichy Communauté regroupe 39 communes et accueille **83 374 habitants**¹. C'est la Communauté d'Agglomération la plus peuplée et la plus dynamique du département de l'Allier avec une croissance démographique annuelle de 0,39 % entre 2009 et 2014¹.

Toutefois, cette situation est fragile :

- Puisque son déficit naturel (solde des naissances et des décès) est structurel. Si Vichy Communauté gagnait de la population entre 2009 et 2014 grâce à l'arrivée de près de 600 personnes par an, la dernière enquête de l'Insee (2016) annonce une inversion de cette tendance².
- La construction neuve sur terrain nu reste le segment le plus attractif et le plus dynamique avec, comme corolaire, une dévitalisation des centres anciens.

L'agglomération est organisée autour de la Ville de Vichy (25 000 habitants), dont elle tire son attractivité. La Ville de Vichy fait partie des 222 villes inscrites dans le programme national « Action Cœur de Ville ». Engagée dans cette démarche depuis octobre 2018 (date de signature de la convention cadre), elle vient de conclure une convention pluriannuelle valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) avec l'Etat et l'ensemble des partenaires parties prenantes du programme. En lien avec 10 autres villes thermales européennes, la ville centre est par ailleurs candidate pour un classement de son cœur de biens au patrimoine mondial de l'UNESCO. Cette candidature - qui s'inscrit dans le prolongement du statut de Site Patrimonial Remarquable (SPR), ainsi que l'adoption d'une Aire de Valorisation du Patrimoine – raisonne avec l'ambition d'une redynamisation du centre-ville.

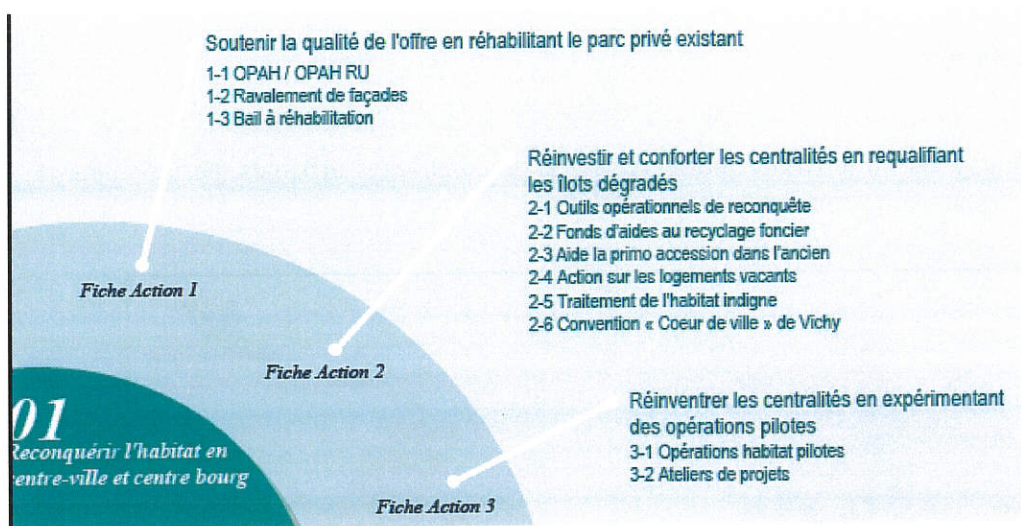
La Ville de Vichy comme la plupart des communes de l'agglomération a par ailleurs rejoint en 2018 le dispositif départemental de redynamisation des centres villes et des centres bourgs. Pour leur programme d'investissements, les communes pourront bénéficier du soutien financier du Département mais également de la Communauté d'Agglomération qui a récemment voté un programme d'aides aux travaux de 12 millions d'euros.

Comme beaucoup d'autres territoires, les centralités de Vichy Communauté sont confrontées à une baisse d'attractivité sur le plan résidentiel et commercial. Offre de logement inadaptée à la demande, présence d'habitat indigne et apparition d'ilots d'habitat dégradé et vacant... expliquent pour partie la perte de population constatée dans les centres bourgs et les centres villes.

La reconquête des centres bourgs et des centres villes constitue le pari ambitieux de Vichy Communauté. Cette orientation stratégique pointée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Vichy Val d'Allier constitue l'axe transversal du nouveau Programme Local de l'Habitat (2020-2025).

1 Diagnostic Habitat ADIL juin 2018.

2 Le territoire communautaire perdrait des habitants entre 2011 et 2016 (82 461 habitants en 2016), 83 344 en 2011 soit 883 habitants en moins.



Ce programme de rénovation du parc privé a vocation à s'articuler :

Avec les dispositifs locaux participant à l'amélioration de l'habitat sur le territoire :

- la Maison de l'Habitat (qui regroupe l'ADIL03, le CAUE, le SDE et les services Habitat et Urbanisme de Vichy Communauté).
- la plateforme territoriale de rénovation énergétique, développée en janvier 2018.

Avec les mesures locales en faveur de l'attractivité et du renouvellement du parc de logements :

- l'aide au ravalement de façades.
- l'aide à la primo accession dans l'ancien.
- la création d'un fonds d'aide au recyclage foncier.

Avec les programmes locaux de reconquête des centres anciens:

- la candidature de la ville de Vichy pour le classement de son cœur de biens au patrimoine mondial de l'UNESCO.
- l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de Vichy.
- le dispositif départemental de redynamisation de centre-ville et de centre bourg.

Avec les partenaires locaux :

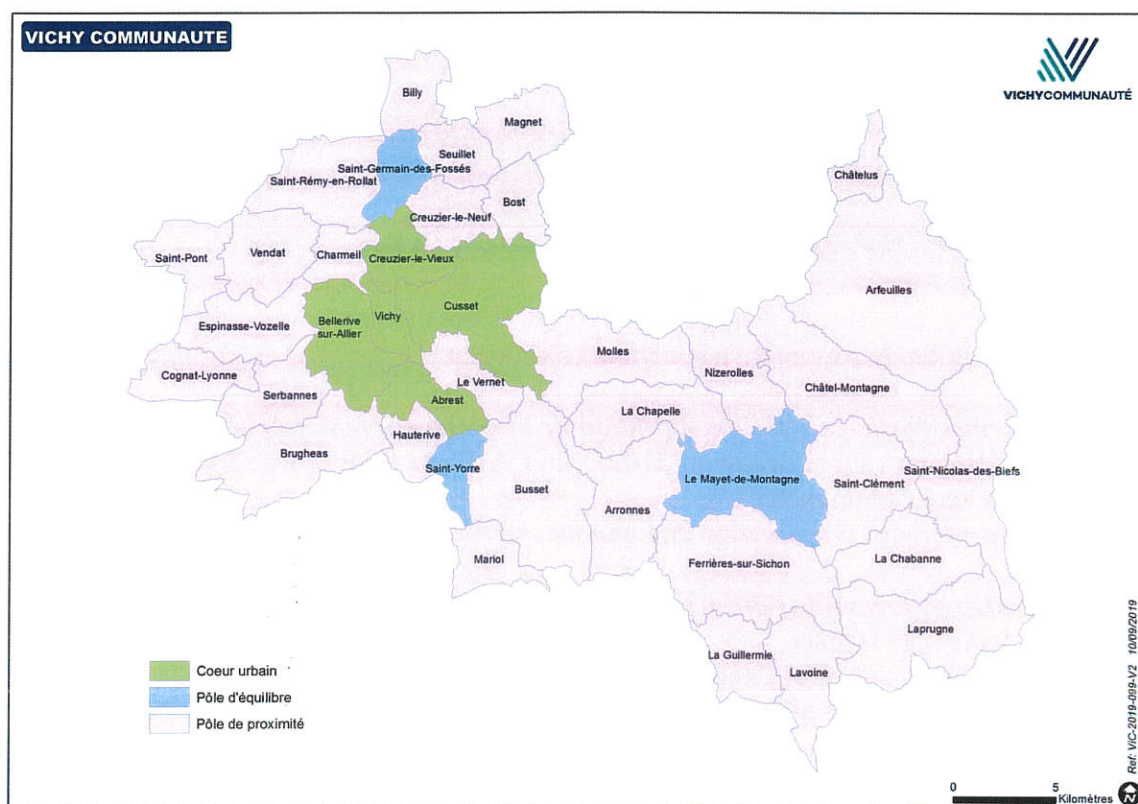
- l'Etablissement Public Foncier Auvergne.
- le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), le service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de Vichy et l'Agence Régionale de Santé (ARS)
- Vichy Habitat (SEMIV).

Avec les documents cadre en matière d'urbanisme et de patrimoine :

- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Vichy et de Billy.
- Les Plans Locaux d'Urbanisme et le Schéma de cohérence Territoriale.

Présentation du territoire

L'agglomération de Vichy est un territoire pluriel constitué de communes urbaines, périurbaines et rurales soulevant des enjeux contrastés en matière d'habitat.



Le parc de logements de Vichy Communauté est constitué de 53 000 logements (+0.8% par an contre 1.3% au niveau régional), dont 42 000 résidences principales.

La principale caractéristique attachée au parc de logements du territoire c'est un taux de vacance anormalement élevé (14% =deux fois supérieur au taux communément admis comme normal ³) et une augmentation continue (+225 en 5 ans) qui impactent plus particulièrement la ville de Vichy (20% de logements vacants). La vacance structurelle de plus de 3 ans représente environ 1000 unités sur la ville centre.

Cette situation s'explique notamment par l'ancienneté du parc (1/3 des logements construits avant 1946), la dégradation du bâti et l'inadaptation de l'offre à la demande.

Sur le plan social, l'agglomération de Vichy se caractérise par un vieillissement de la population. On observe cependant une spécialisation des territoires avec une ville centre qui accueille 60% de personnes seules et des territoires périphériques qui restent très familiaux.

3 Taux de vacance : 7.8% au niveau national, 9.3% pour les EPCI, 11.7% pour les villes de taille comparable.

Autre élément social caractéristique, c'est une part importante de ménages vulnérables accueillis sur le territoire : 60% des ménages de l'agglomération sont en effet éligibles au parc social et 40% des propriétaires occupants aux aides de l'ANAH.

❖ **Le cœur urbain** (53 355 habitants en 2014, 64 % de la population).

Le noyau de l'agglomération a gagné près de 650 habitants entre 2009 et 2014. Il est attractif à la fois pour les jeunes et les nouveaux ménages qui s'installent et pour les résidents de la Communauté d'Agglomération qui souhaitent (re)trouver une proximité des services.

Les enjeux principaux du cœur urbain en matière d'habitat privé :

- Le développement d'une offre de logements locatifs conventionnés sociaux et très sociaux diversifiée, aux coûts d'énergie maîtrisés pour les jeunes ménages qui arrivent sur le territoire et démarrent dans la vie.
- Le développement d'une offre adaptée aux besoins des familles afin d'éviter qu'elles quittent le cœur urbain au profit de la périphérie.
- Le développement d'un parc adapté aux seniors. C'est dans le cœur urbain que le vieillissement est le plus prononcé.

❖ **Les trois pôles d'équilibre** (7 919 habitants en 2014, 9.5% de la population).

Les 3 pôles (au Nord, Saint-Germain-des-Fossés, au Sud, Saint-Yorre et à l'Est le Mayet-de-Montagne⁴) disposent d'un collège -le Mayet de Montagne d'un lycée agricole privé-, et accueillent une gamme de services à la personne complète allant de la petite enfance à la personne âgée, une diversité commerciale et des services de santé. Si la population de Saint-Germain-des-Fossés est relativement stable, les deux autres pôles d'équilibre voient leur population diminuer⁵.

L'enjeu premier de réhabilitation de l'habitat privé pour ces 3 communes, comme pour le cœur urbain, est de proposer une qualité et une diversité de l'offre pour accueillir de nouveaux ménages et éviter l'évasion résidentielle, conditions du maintien du niveau de services et commerces. Le développement d'une offre privée en locatif social T2 et T3 contribuerait au parcours résidentiel des ménages et, s'il est adapté, à l'accueil des ménages âgés.

❖ **Les pôles de proximité** (22 100 habitants en 2014, 26.5% de la population) correspondent aux 31 autres communes de la Communauté d'agglomération.

Ces communes sont attractives sur le plan résidentiel, elles portent la croissance démographique. Elles attirent des familles, des couples sans enfant (ces derniers étant en augmentation). Toutefois, les dynamiques sont différentes entre :

Les communes de l'ex Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier qui sont les plus attractives pour les familles. Ce sont les seules à cumuler un solde naturel (naissances/décès) et un solde migratoire (entrants/sortants) positifs entre 2009 et 2014. Ce sont des communes jeunes. Elles se caractérisent par la croissance du parc de logement la plus élevée du territoire communautaire. Paradoxalement, elles sont confrontées à une augmentation de la vacance dans l'habitat ancien. **La**

4 Les communes de l'ancienne Communauté d'agglomération de la Montagne Bourbonnaise ont été intégrées dans ce schéma lors de la fusion des EPCI.

5 Insee 2016— Après une progression de leur population entre 2006 et 2011, les 3 communes voient leur population entre 2011 et 2016 : -206 pour le Mayet-de-Montagne ; -136 habitants pour Saint-Yorre ; -3 pour Saint-Germain-des-Fossés.

remise sur le marché du logement vacant pour de l'accession ou pour constituer une offre locative sont les principaux enjeux pour ces communes.

Les communes de l'ancienne Communauté d'agglomération de la Montagne Bourbonnaise voient leur population baisser. Elles accueillent une population plutôt âgée⁶ ; le taux de pauvreté y est élevé (21,75% en 2014). Elles sont marquées par un parc ancien et inconfortable⁷. Pour ces communes rurales, l'enjeu est d'améliorer le confort du parc de logements, lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique et d'accompagner, s'il y a lieu, les mutations de ce parc pour de nouvelles modalités d'habiter ou autres destinations.

⁶ ¼ des habitants a 65 ans et plus (29% pour le cœur urbain).

⁷ C'est dans ces communes que la vulnérabilité énergétique des ménages est la plus marquée.

Le projet d'agglomération, sa mise en œuvre et le PLH

L'équilibre territorial, la proximité et la solidarité sont les trois mots clefs du projet de Vichy Communauté. La Communauté d'agglomération a pour ambition de retrouver un certain équilibre de l'habitat, limiter la multiplication des déplacements pendulaires, résorber la vacance et répondre aux besoins des ménages qui veulent se rapprocher d'une offre de service qui reste structurée, accueillir les ménages les plus fragiles.

Pour renforcer l'attractivité résidentielle qui est un enjeu majeur tant pour le département de l'Allier, l'un des deux départements de la région AURA⁸ qui perd des habitants que pour l'équilibre de la plateforme urbaine, Vichy étant la tête de pont Nord de l'ensemble métropolitain Clermont/Riom/Vichy, le SCoT décline trois orientations stratégiques :

- le développement de l'urbanisation sur le cœur de l'agglomération par la mise en œuvre d'une politique offensive de renouvellement urbain de qualité,
- la reconquête des centres villes et centres bourgs, à travers une offre de logements adaptée et de qualité,
- la reconquête de la vacance et la requalification du parc ancien (public et privé) pour promouvoir une offre de logements adaptée et diversifiée et favoriser la mise sur le marché de logements à prix abordable pour le public.

Ces orientations font sens avec le **Plan Départemental de l'Habitat 2017-2022** qui a pour objectifs :

- Accompagner la reconquête des centres villes et centres bourgs.
- Retendre le marché et promouvoir un habitat durable.
- Accélérer l'amélioration des parcs.

Ces dernières trouvent leur prolongement opérationnel dans le **Programme Local de l'habitat 2020-2025**, adopté le 05 décembre 2019, centré sur les 3 grands objectifs : revitaliser, rénover, renouveler et sur les 3 orientations suivantes :

- Reconquérir l'habitat en centres villes et en centres bourgs, avec un objectif de 165 logements vacants remis sur le marché.
- Adapter et diversifier l'habitat pour répondre aux besoins des habitants.
- Promouvoir un habitat durable et performant. Territoire labellisé à énergie positive et croissance verte, la communauté d'agglomération souhaite conforter l'activité de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique.

⁸ Avec le Cantal.

Les principaux enseignements des précédentes OPAH

Trois programmes d'amélioration de l'habitat ont été déployés précédemment sur le territoire communautaire :

- Deux OPAH sur l'ancien territoire de Vichy Val d'Allier de novembre 2013 à décembre 2019 : une OPAH de droit commun et une OPAH de renouvellement urbain.
- Et une OPAH de droit commun sur l'ancien territoire de la communauté de communes de la montagne bourbonnaise, engagée en septembre 2016.

Les deux opérations portées par Vichy Communauté sur la période 2013 à 2019 ont permis la réhabilitation de 650 logements et la production de 225 logements conventionnés, dont 40 logements conventionnés avec travaux dans le cœur urbain.

L'OPAH de Droit Commun a répondu de façon satisfaisante aux besoins des propriétaires, notamment aux besoins de rénovation énergétique et d'adaptation à la perte d'autonomie. Par ailleurs, 30 logements indignes ou très dégradés ont pu être traités soit 60% des objectifs.

En revanche, l'OPAH Renouvellement Urbain qui portait sur 6 périmètres n'a pas produit les résultats escomptés. Ceci s'explique d'une part par une insuffisance de relais dans les communes et d'autre part par des périmètres mal définis et présentant peu de besoins en lien avec l'OPAH RU.

Les objectifs de la nouvelle OPAH Droit Commun (2020-2024)

❖ Requalifier l'habitat

- Réhabiliter le parc ancien pour le repositionner sur le marché de l'immobilier.
- Lutter contre la précarité énergétique chez les propriétaires occupants.
- Adapter le parc à la perte d'autonomie.
- Lutter contre l'habitat indigne et le logement très dégradé.
- Accompagner les copropriétés fragiles dans la rénovation.
- Mettre en valeur le patrimoine bâti de la ville centre.

❖ Redynamiser pour préparer l'accueil de nouvelles familles

- Améliorer la qualité d'habiter pour répondre aux besoins des habitants.
- Renouveler l'offre en agissant sur la vacance et en permettant le recyclage de l'habitat lourdement dégradé.
- Développer une nouvelle offre locative à loyer modéré dans le parc privé.

L'opération aura également pour objectif de réduire la vulnérabilité des logements exposés au risque d'inondations.

Cette opération permettra d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat, et de renforcer la qualité du parc privé.

3 échelles d'intervention sont déclinées :

- **L'amélioration des logements**, avec la poursuite de l'animation des OPAH DC/OPAH RU et du dispositif d'aide au ravalement de façade dans les centralités.
- **La requalification des îlots insalubres**. Des outils spécifiques et des mesures financières sont proposés pour que les îlots d'habitat ancien dégradés et délaissés soient réinvestis. Lorsque l'intervention foncière sera nécessaire, elle priorisera l'acquisition de terrains sur les périmètres d'OPAH RU.
- **La revitalisation des centralités** par la remise sur le marché des logements vacants, le développement d'une offre d'accueil attractive (2 publics sont notamment ciblés : les jeunes ménages et les seniors), le développement du parc social privé au travers notamment l'encouragement du conventionnement sans travaux pour les communes de Vichy, Cusset, Bellerive-sur-Allier et Saint-Germain-des-Fossés assujetties aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Au regard de ces orientations, l'étude a conclu à la mise en place de deux opérations :

- **une OPAH Renouvellement Urbain** pour la reconquête d'îlots repérés dans le cœur urbain pour les communes de Vichy, de Cusset et de Bellerive/Allier, dans les pôles d'équilibre de Saint-Germain-des-Fossés, et du Mayet-de-Montagne et dans la commune du Vernet.
- **une OPAH de Droit Commun « centralités »** couvrant l'ensemble du territoire de Vichy Communauté, avec un objectif prioritaire de revitalisation des centres-bourgs et des centres villes.

L'OPAH de Droit Commun « centralités » se déploie sur :

- ❖ **L'ensemble du territoire communautaire**, pour agir sur les champs suivants :
 - L'énergie.
 - L'adaptation/autonomie.
 - L'habitat indigne.
 - Le conventionnement avec ou sans travaux.
 - La sortie de vacance.
 - Les copropriétés fragiles et dégradées.
- ❖ **Avec une priorité d'action sur les centres-villes et les centres-bourgs**. La communauté d'agglomération interviendra par ailleurs sur les champs suivants plus particulièrement dans les périmètres de centralité :
 - La sortie de vacance.
 - Le conventionnement avec ou sans travaux.
 - Le traitement des copropriétés fragiles et dégradées.
 - Le traitement de l'habitat indigne.

La présente convention porte sur l'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Droit Commun**.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

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

Article 1 - Dénomination, périmètre et champ d'application

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération Vichy Communauté, l'État, l'Anah et le Département de l'Allier décident de mettre en œuvre **l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Droit Commun de Vichy Communauté**.

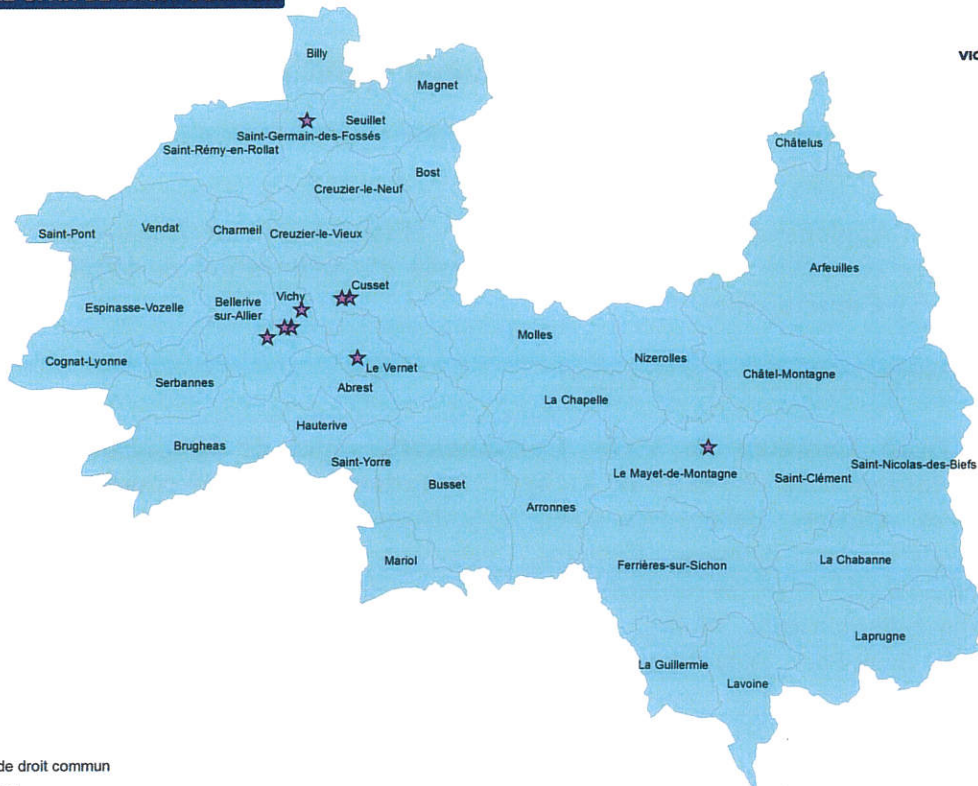
1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH de Droit Commun de Vichy Communauté, objet de la présente convention, s'applique à l'ensemble du territoire de Vichy-Communauté soit les 39 communes suivantes : Abrest, Arfeuilles, Arronnes, Bellerive-sur-Allier, Billy, Bost, Brugheas, Busset, La Chabanne , La Chapelle, Charmeil, Châtel-Montagne, Chatelus, Cognat-Lyonne, Creuzier-le-Neuf, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Espinasse-Vozelle, Ferrières-sur-Sichon, La Guillerme, Hauterive, Laprugne , Lavoine, Magnet, Mariol, Le Mayet-de-Montagne, Molles, Nizerolles, Saint-Clément, Saint-Germain-des-Fossés, Saint-Nicolas-des-Biefs, Saint-Pont, Saint-Rémy-en-Rollat, Saint-Yorre, Serbannes, Seuilet, Vendat, Le Vernet, Vichy .

à l'exception

des périmètres infra-communaux définies dans la convention d'OPAH RU conduite dans le même temps et détaillés en annexe de la présente convention.

PERIMETRE OPAH DE DROIT COMMUN



- OPAH de droit commun
- OPAH-RU

0 5 Kilomètres

Ref: VIC-2019-099-V1 10/09/2019

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

L'étude d'évaluation des OPAH met en avant les priorités suivantes pour une nouvelle politique d'intervention de l'habitat privé :

Maintenir un habitat ancien entretenu afin de :

- Poursuivre la dynamique d'accueil de nouvelles populations qui compense un solde naturel déficitaire.
- Préserver un équilibre logements anciens/logements neufs qui reste malgré tout le segment le plus attractif.
- Redonner envie d'habiter dans les bourgs centres.

Développer un parc de logements locatifs de qualité, diversifié pour répondre aux différents besoins des parcours résidentiels : petits logements et logements adaptés, logements dans les centralités; maisons individuelles en périphérie.

Poursuivre l'effort de production de logements conventionnés à Vichy au regard des obligations de la loi SRU.

Conforter les centralités :

- Développer une offre de logements locatifs pour des personnes âgées.
- Maintenir ou développer des logements T2 voire T3 pour répondre à la demande des petits ménages (desserrement des ménages et nouveaux arrivants), notamment dans le cœur urbain.
- Valoriser l'offre de logements vacants auprès d'investisseurs potentiels.
- Dans un contexte où la population précaire augmente, proposer une offre de logement très sociale, se mobiliser pour rechercher un opérateur pour développer l'intermédiation locative.

Au regard du vieillissement de la population, conduire une politique d'adaptation des logements « pérenne » qui allie à la fois les besoins des personnes âgées et la valorisation du patrimoine : vers des unités de vie réfléchies, une accessibilité qui s'étend jusqu'aux espaces publics...

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en priorisant :

- La Montagne Bourbonnaise, avec une action volontariste tant dans le repérage que dans le traitement;
- Vichy, en lien avec le Service Hygiène et Salubrité.

Contribuer activement à l'amélioration thermique des logements (priorité nationale) en développant un volet lutte contre la précarité énergétique volontariste.

Animer l'OPAH pour qu'elle soit appropriée par les communes.

Une OPAH au service des projets des communes :

- Projet Cœur de Ville à Vichy, et démarches de revitalisation de centres « Reconquérir les centres-bourgs et les centres-villes de l'Allier » et « Attractivité des centres-bourgs dans le Massif Central » : Cusset, Arfeuilles, Seuillet, Saint-Germain-des-Fossés, Le Vernet, Saint-Nicolas-des-Biefs, Vichy.

Une OPAH qui fait évoluer le fonctionnement de l'équipe de suivi animation notamment pour :

- couvrir de façon équitable l'ensemble de ce vaste territoire : jusqu'à 50 mn de trajet depuis Vichy pour rallier l'est du territoire.
- maintenir un accès au service pour tous, la dématérialisation des démarches administratives pouvant s'avérer compliquées dans un territoire qui n'est pas couvert dans sa totalité par le très haut débit internet et où nombre de ménages n'ont pas accès à un ordinateur et/ou à une solution pour scanner leurs documents. Peu de communes ont mis en place des points d'accueil, hors le Mayet de Montagne qui dispose d'une Maison de Service au Public.

Pour les 5 communes du cœur urbain (Vichy, Cusset, Bellerive-sur-Allier, Abrest et Creuzier-le-Vieux), **l'enjeu de réhabilitation de l'habitat privé**, pivot du parcours résidentiel des ménages, est de développer une offre de logements de qualité et diversifiée permettant de répondre aux besoins de premier accueil et de mobilité des ménages :

- Un habitat privé attractif à la hauteur des attentes des ménages et de l'image d'un territoire accueillant, moderne, dynamique avec des qualités résidentielles pour capter les familles et éviter qu'elles quittent le cœur urbain au profit de la périphérie.
- Un parc de logements locatifs conventionnés sociaux et très sociaux diversifié, aux coûts d'énergie maîtrisés, en phase avec les besoins des plus précaires, des jeunes ménages qui arrivent sur le territoire et démarrent dans la vie.
- Un parc adapté aux seniors pour répondre à leurs besoins spécifiques.
- Une attention particulière au devenir des copropriétés, elles sont environ 1100 copropriétés sur le territoire, quasiment exclusivement sur le territoire de l'ex CA VVA , un tiers d'entre elles sont classées potentiellement vulnérables ou dégradés:.

Pour les 3 communes pôles d'équilibre que sont Saint-Germain-des-Fossés, Saint-Yorre et le Mayet-de-Montagne comme pour le cœur urbain, l'enjeu de réhabilitation de l'habitat privé est de proposer une qualité et une diversité de l'offre pour accueillir de nouveaux ménages et éviter l'évasion résidentielle, conditions du maintien du niveau de services et commerces. La question d'un parc privé en locatif social doit être également interrogée, avec le développement d'une offre de T2 et T3 ; il contribue au parcours résidentiel des ménages et, s'il est adapté, à l'accueil des ménages âgés.

Les enjeux pour les communes pôles de proximité sont à différencier selon si elles appartiennent à l'ex communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier ou à l'ex Communauté d'agglomération de la Montagne Bourbonnaise.

- Pour les premières, les plus dynamiques, c'est l'augmentation de la vacance qui est problématique. La remise sur le marché du logement vacant et le développement d'une offre de produits à la location et à l'accession dans le parc privé ancien ~~qui~~ sont les principaux enjeux.
- Pour les secondes, il s'agit, en premier lieu, d'améliorer le confort du parc de logements, de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique et d'accompagner, s'il y a lieu, les mutations de ce parc pour de nouvelles modalités d'habiter ou autres destinations.

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

Article 3 - Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre des objectifs fixés par son projet de territoire; Vichy Communauté s'est fixée une priorité en faveur de la revitalisation des centres-bourgs et centres villes pour un aménagement équilibré de son territoire. Cette priorité s'inscrit dans le prolongement de la politique départementale sur ladite thématique.

L'agglomération et de ses partenaires est de mettre en œuvre une politique globale et cohérente qui permette de soutenir l'ensemble des communes du territoire dans la reconquête de leur centralité, respectueuse du développement durable et environnemental.

L'agglomération a décidé d'accompagner ses communes en réalisant pour leur compte et en étroite et parfaite collaboration avec elles, des études avant travaux sur la reconquête des centres-bourgs et des centres-villes (deux phases d'études 2019-2020 et 2020-2021).

Pour la première phase, le bureau d'études devra réaliser les études avant travaux pour les communes de St Nicolas des Biefs, Seuillet, Chatel Montagne, Cognat Lyonne, Vendat, Le Vernet, Ferrières sur Sichon, Bellerive sur Allier, Arfeuilles, Arronnes, Hauterive, St-Yorre, Charneil et Creuzier le Vieux.

Ces études porteront un focus particulier sur la politique logement. Le prestataire devra, sur cette thématique, faire un état du parc de logement dans le centre bourg, identifier les logements dégradés (copropriétés, immeubles...), identifier la vacance et la mutabilité du bâti existant, analyser le fonctionnement du marché de l'habitat au sein du centre bourg (...). Ces éléments permettront de dégager une stratégie et une programmation en matière d'habitat, les interventions à prévoir sur le bâti existant.

La Communauté d'Agglomération accompagnera ensuite de manière très volontariste ses communes en finançant les travaux de leur centralité à hauteur de 20 % (maximum 600 000 € sur un plafond subventionnable de 3 000 000 € sur une durée de 5 ans par commune).

3.1.2 Objectifs

La mise en œuvre, dans les centres villes et centres bourgs, de projets de requalification urbaine visent à renforcer leur attractivité, conforter leur identité indissociable de la qualité de leur patrimoine afin, in fine, d'accueillir de nouveaux habitants mais aussi, des consommateurs, des touristes. Les étapes sont les suivantes:

- Afficher une dynamique de changement, vers des cœurs de ville, des cœurs de bourg résidentiels.
- Eradiquer des poches d'insalubrité et les restructurer ; améliorer l'habitabilité des îlots, des

immeubles, proposer une nouvelle offre résidentielle.

- Conforter durablement leur cadre de vie.

En accompagnement, Vichy Communauté poursuit sa politique d'aide aux ravalements de façade, en lien avec la redynamisation des centres-villes et centres bourg (voir volet patrimonial et environnemental)

Les indicateurs de résultat pour le volet urbain sont :

- Les actions de communication sur l'OPAH DC mises en place, avec chacune des communes concernées, auprès des habitants, des investisseurs potentiels et de leurs relais afin de susciter des initiatives.

Ces indicateurs seront renseignés chaque année.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La communauté d'agglomération a prévu d'accompagner les communes qui le souhaitent dans le montage d'opérations complexes. Le recyclage foncier et le renouvellement urbain dans le cadre de la reconquête des centres bourgs, centres villes sont des priorités du Programme Local de l'Habitat (2020-2025) de Vichy Communauté. Ce dernier prévoit la mise en place d'une ingénierie qualifiée, en proposant des démarches et des mesures financières pour un effet levier.

Le plan d'action du PLH prévoit :

- la mise en place d'un outil opérationnel et partenarial pour accompagner les communes dans le traitement de leurs îlots dégradés présentant une vacance structurelle, de l'insalubrité, de la non décence et dans les opérations immobilières. L'étude de faisabilité de cet outil est en cours, il pourrait être opérationnel en 2021.
- une assistance administrative renforcée pour assister les communes dans la mise en œuvre d'outils coercitifs, le montage de dossiers complexes (ORI, THIRORI).

En outre, l'EPF Auvergne, auquel adhèrent Vichy Communauté et les communes du territoire, peut être mobilisé dans le cadre d'une convention d'opération d'ensemble.

Les périmètres de centralités vont constituer les secteurs prioritaires d'acquisition foncière pour les communes. Il est prévu, pour chacun des îlots, **la réalisation d'un diagnostic foncier, la définition avec les services communaux d'une stratégie accompagnée d'un plan d'actions** qui intègre la négociation avec les propriétaires pour déterminer les solutions les plus adaptées : réalisation de travaux, vente.

La Communauté d'Agglomération a le projet de créer un **fonds d'aides au recyclage** pour organiser la libération du foncier et faciliter les opérations de déconstruction/démolition-reconstruction favorisant l'émergence de programmes immobiliers neufs. A destination des communes et des promoteurs immobiliers, ce fonds permettra de financer la démolition/la dépollution et les fondations spéciales.

3.2.2 Objectifs

La mise en œuvre du volet foncier vise à **mobiliser les dispositifs de restructuration urbaine et immobilière sur les périmètres de centralités** cumulant insalubrité, vacance structurelle, indignité pour favoriser leur recyclage foncier et leur remembrement et, in fine, retrouver de la mixité sociale et générationnelle dans les centralités.

Le suivi de réalisation de ce volet sera mené en renseignant annuellement les indicateurs suivants pour chacun des îlots :

- Nombre d'acquisitions foncières confiées à l'EPF ou bien réalisées directement par la commune.
- Nombre de mutations immobilières conduites dans ces îlots ou à proximité (suivi foncier via les DIA).
- Nombre de mesures coercitives mises en œuvre (DUP Travaux – expropriation).

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet immobilier concerne la réhabilitation des bâtiments d'habitation, la résorption de la vacance, le développement d'une offre de logements locatifs sociaux.

La réhabilitation des bâtiments d'habitation et la requalification de bâtis vacants, très dégradés ou de friches

Pour ce faire, l'équipe d'animation et de suivi de l'OPAH conduira une action spécifique pour chacun des immeubles des périmètres concernés :

- Etablissement d'une liste des immeubles à rénover, des logements vacants.
- Prise de contact avec chacun des propriétaires pour les informer des projets communaux et de l'OPAH-DC, identifier les potentiels du bâti et les travaux à réaliser ; mettre en perspective les stratégies patrimoniales des propriétaires avec les besoins des familles, le marché immobilier et avec les projets des communes ; négocier s'il y a lieu, et leur proposer une offre de service.
- Suivi des ventes via l'analyse des DIA s'il y a lieu, contact avec les futurs propriétaires afin de les informer de la démarche et des projets urbains et immobiliers sur ces îlots et leur proposer un accompagnement s'ils souhaitent conduire des travaux de réhabilitation.
- Pour les situations où les mesures incitatives s'avèrent insuffisantes et où les propriétaires des bâtiments dégradés, insalubres les plus stratégiques de l'îlot ne peuvent ou refusent d'investir ou encore ne trouvent pas d'acquéreur, la mise en œuvre de procédures contraignantes pourront être nécessaires. En sus de l'accompagnement administratif des élus dans la mise en place des mesures relevant de leur compétence (voir volet lutte contre l'habitat indigne), l'équipe mettra en place des **Opérations de Restauration Immobilière**. Elles permettront, en déclarant d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles concernés, de conduire, à la bonne échelle, la stratégie foncière définie (voir ci-avant).

Pour les cas les plus graves d'habitat indigne et où la défaillance des propriétaires des immeubles devant subir des travaux serait avérée, ces immeubles seront pris en compte dans le cadre d'une réhabilitation en THIRORI.

La résorption de la vacance est un enjeu majeur pour les cœurs de bourgs, les cœur de villes.

La remise sur le marché de ces logements est une opportunité pour développer la mixité sociale et générationnelle des centralités avec la production, d'une part, d'une offre à l'accession, d'autre part d'une offre de logements sociaux conventionnés.

La Communauté d'Agglomération prévoit d'engager une étude approfondie de la vacance, et plus particulièrement dans les périmètres de l'OPAH RU.

Elle prévoit également de reconduire l'action de sensibilisation menée lors des précédentes OPAH en direction des propriétaires bailleurs de biens vacants depuis plus d'un an afin de promouvoir l'investissement locatif dans l'ancien (contacts, plaquettes).

Elle encourage par ailleurs les investisseurs potentiels avec :

- une prime à la sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs qui développent une offre locative à condition qu'elle soit conventionnée (2000 € par logement selon s'il s'agit d'un conventionnement très social).
- la promotion du bail à réhabilitation (prime de 4 000 € par logement) auprès des organismes HLM pour produire des logements sociaux.
- la mise en place d'une prime à la primo accession dans l'ancien (5000 € par logement) cumulable avec le prêt à taux zéro.

Le renforcement de l'offre de logements locatifs sociaux de qualité est un enjeu des centralités.

Les communes sont dans l'obligation de densifier leurs centres bourgs pour préserver leur tissu commercial et de services. Elles doivent également faciliter le logement de gens modestes.

- 4 communes sont assujetties aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU – Vichy, Cusset, Bellerive-sur-Allier, Saint-Germain-des-Fossés. Toutefois, avec 16% de logements sociaux, la commune de Vichy est la seule qui n'atteint pas le seuil des 20% requis.
- Le parc locatif privé, joue un rôle clef dans la trajectoire résidentielle des ménages⁹ puisque les 2/3 des emménagés récents choisissent le parc privé. Ce taux monte à 72% dans le cœur urbain et 80% à Vichy. Le parc locatif social est d'avantage orienté vers de petits logements, 62% des entrants dans le parc locatif privé sont des personnes seules (66% pour le cœur urbain). Il est constaté une forte précarisation de la demande, et ce, même si les loyers restent raisonnables, plus de 8 locataires du parc privé sur 10 disposent de ressources inférieures aux plafonds HLM.

Développer une offre locative sociale et très sociale dans le locatif privé, notamment pour les populations les plus jeunes, est un des principaux enjeux du diagnostic du PDH 2017-2022. Les segments privilégiés sont de petits logements (T2 principalement), avec quelques logements pour des familles. Sont fléchées notamment les opérations de démolition-reconstruction et d'acquisition-amélioration dans les centralités et la remise sur le marché de logements vacants.

⁹ diagnostic habitat de la Communauté d'agglomération de Vichy Communauté – juin 2018

Les actions mises en place par l'équipe d'animation dans le cadre des précédentes OPAH vont se poursuivre :

- Sensibilisation des professionnels de l'immobilier gestionnaires de bien,
- Contacts de tous les propriétaires de biens vacants depuis plus d'un an et les propriétaires bailleurs
- Contact des propriétaires bailleurs dont les conventions Anah arrivent à leur terme.
- Qualification de l'équipe d'animation sur les questions fiscales en lien avec l'ADIL.

Pour encourager le développement du parc social privé, la prime locale de 1500€ par logement conventionné, instaurée en 2014 par la Communauté d'Agglomération sera reconduite.

3.3.2 Objectifs

Le volet immobilier vise à contribuer au renouvellement urbain, à la résorption de l'habitat indigne, dégradé, vacant, à favoriser l'accueil de nouvelles familles. Il s'agit de mobiliser les outils pour revaloriser des secteurs en déshérence. C'est l'occasion, avec le volet foncier, de recycler des bâtiments inadaptés, recomposer une offre de logements conformes aux attentes des ménages et accessibles sur le plan financier ; c'est aussi l'occasion de redonner de la mixité sociale en développant une offre à l'accession à la propriété pour de jeunes familles, vecteur de mixité sociale.

Les objectifs de production de résidences principales inscrits pour la durée du PLH 2020-2025 font état de **274 logements vacants remis sur le marché** (soit 12% de la production), 186 pour le cœur urbain dont 109 à Vichy, 20 à Bellerive-sur-Allier, 35 à Cusset ; 22 sur les pôles d'équilibre dont 9 à Saint-Germain-des-Fossés, et 4 au Mayet-de-Montagne.

Les objectifs de production sont de 852¹⁰ **logements sociaux** sur la durée du PLH de Vichy Communauté. Le PLH prévoit que 38% de cette production procède d'un conventionnement avec l'Anah, soit 324 logements (**ce qui représente un objectif de 270 logements à conventionner avec l'ANAH dans les 5 ans**).

	durée PLH	durée OPAH	OPAH DC	OPAH RU
CONVENTIONNEMENT ANAH	324	270	170	100
avec travaux		80	40	40
sans travaux		190	130	60

10 722 logements sociaux sur le cœur urbain, 70 sur les pôles d'équilibre, 60 sur les pôles de proximité

Pour la présente convention, les objectifs opérationnels sont les suivants :

- 30 logements vacants remis sur le marché : 15 pour les pôles de proximité, et 15 pour le cœur urbain.
- 158 logements sociaux produits se répartissant ainsi : **43 logements conventionnés avec travaux** et 115 sans travaux.

	OPAH DC		
	Conventionnement Avec travaux	Conventionnement Sans Travaux	Total
Total	43	115	158
dont sortie de vacance	30		

Les indicateurs immobiliers, renseignés chaque année, sont les suivants :

Par îlot, suivi du plan d'actions des îlots concernés (voir volet foncier) :

- Nombre de transactions immobilières réalisées (DIA)
- Nombre de logements vacants remis sur le marché immobilier
- Nombre de logements réhabilités
- Nombre de logements sociaux conventionnés en sortie de vacance, en réhabilitation, sans travaux.

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé/ HABITER SAIN

La lutte contre le mal logement est une priorité départementale. Elle est structurée dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne depuis 2013, La centralisation des signalements et l'orientation des dossiers pour le diagnostic sont organisées à cette échelle. Une convention 2018-2023 a été signée par 15 partenaires. Leurs engagements sont définis pour le repérage des situations présumées d'habitat indigne ou non décent, le traitement des situations, la mise en œuvre de mesures coercitives si nécessaire, l'accompagnement social des occupants.

Même si le diagnostic habitat établi par l'Observatoire de l'Habitat du Département de l'Allier – ADIL Allier indique que le taux d'inconfort et de situations potentiellement indignes est relativement modéré, le parc privé potentiellement indigne concerne 2,3% des résidences principales privées soit près de 800 logements ; 30% à 50% seraient réellement indignes soit entre 66 et 110 situations pour les propriétaires occupants et 100 à 180 pour les propriétaires bailleurs.

L'évaluation des OPAH précédentes a montré que les objectifs assignés à la lutte contre l'habitat indigne n'ont pas été remplis mais note que, depuis 2017, ce volet monte en puissance en raison :

- de la réorganisation du service et de nouvelles compétences acquises par l'équipe notamment grâce à sa forte implication au sein du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.
- d'un travail renforcé avec le Service Hygiène et Salubrité de la Ville de Vichy,
- de la signature d'une convention avec la CAF pour la consignation de l'APL.

La Communauté d'Agglomération prévoit des moyens supplémentaires qu'elle concentre sur les centralités avec la mise en place d'une assistance administrative.

3.4.1. Descriptif du dispositif

Le repérage des situations d'indignité

L'équipe d'animation va assurer le repérage des situations d'indignité dans les périmètres d'OPAH DC, en accompagnement des communes engagées dans des démarches de revitalisation de leurs centralités pour repérer les îlots d'habitat indigne.

Les situations d'habitat indigne repérées seront transmises au PDLHI de l'Allier.

Le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants

Conformément à la convention départementale 2018-1023 signée par les partenaires, le Conseil départemental oriente toute situation présumée d'habitat indigne ou non décent vers Vichy Communauté qui la transfère à son équipe de suivi animation de l'OPAH (en régie). Elle prend en charge également les visites des logements signalées à la commission DALO pour motif d'insalubrité ou d'indécence

L'équipe d'OPAH organise la visite du logement concerné avec le plus de réactivité possible. Pour les logements locatifs, elle prend contact avec le propriétaire bailleur.

Lors de la visite, elle établit :

- un diagnostic technique du logement (grille d'évaluation) permettant de qualifier la non décence ou l'insalubrité du logement en identifiant ce qui relève du logement lui-même et ce qui relève de l'usage par les ménages du logement. Dans le cas où le ménage est confronté à des problématiques de vieillissement ou de handicap dans un logement non adapté, le diagnostic technique intègre alors les travaux nécessaires au maintien de la personne à domicile.
Elle mobilise, en cas d'insalubrité avérée, les compétences nécessaires pour expertiser cette insalubrité, la présence d'amiante, de plomb...
- un diagnostic social du ménage permet une première approche de sa situation juridique et financière. Ce diagnostic lui permet d'identifier les besoins d'un accompagnement social renforcé et de porter une appréciation sur les besoins potentiels de relogement provisoire (pendant les travaux) ou définitive.

La communauté d'agglomération transmet au Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et plus particulièrement au Département toutes les informations nécessaires au suivi des signalements de logements indignes, non-décents, ou autres.

L'accompagnement des propriétaires

L'accompagnement administratif, technique, juridique et financier nécessaire pour permettre, aux propriétaires bailleurs et aux ménages modestes propriétaires occupants et parfois indécis, de mener leur projet comprend :

- ✓ Une analyse technique pertinente du logement permettant un accompagnement dans le choix des travaux.
- ✓ Un accompagnement pour le montage des dossiers et dans la réalisation du projet de rénovation se poursuivant jusqu'à la réception des travaux.

L'équipe pourra proposer aux propriétaires une mission d'assistance pour le suivi, l'enchaînement et le contrôle des travaux. Elle pourra également accompagner le ménage dans l'appropriation des nouveaux équipements, s'il y a lieu.

Le suivi des propriétaires bailleurs concernés par un logement insalubre

Lorsqu'un logement locatif s'avère non décent, indigne ou très dégradé, l'équipe de suivi animation assure :

- ✓ l'orientation vers l'ADIL03 pour l'information sur les droits et les devoirs du locataire et du propriétaire,
- ✓ l'accompagnement du propriétaire bailleur tout au long de la démarche.

L'accompagnement social renforcé des ménages occupants le logement

Lorsque la situation du ménage est particulièrement fragile, **l'équipe anime un travail partenarial avec les services sociaux départementaux et les CCAS** pour assurer son accompagnement sanitaire et social et pour rechercher des référents proches (membres de la famille...) pouvant aider le ménage dans sa prise de décision d'entrer ou non dans une démarche de travaux. Si besoin elle organise, en collaboration avec les partenaires, le relogement temporaire ou définitif puis, s'il y a lieu, le retour dans le logement. Ce travail partenarial est organisé au sein d'un comité technique qui définit dès le démarrage, les attributions de chacun des partenaires, organise l'échange d'information et formalise les modalités d'intervention.

Le relogement des ménages concernés s'organise au sein du comité technique auquel se joint un représentant du service Aménagement et Logement de la Communauté d'agglomération afin de mobiliser un logement dans le parc HLM.

L'assistance à l'autorité publique dans la mise en œuvre de procédures contraignantes

Lorsqu'un propriétaire s'oppose à la mise aux normes de son (de ses) logement(s) (ou des parties communes d'immeubles) alors que la santé ou la sécurité des occupants est menacée, les procédures liées aux pouvoirs du Maire et de l'Etat seront mobilisées. L'assistance à l'autorité publique dans la mise en œuvre de procédures contraignantes liées aux pouvoirs de police des maires ou de l'Etat (immeubles menaçant ruine, insalubrité, risques d'insécurité dans les immeubles collectifs d'habitation...) lorsque qu'elles s'imposent seront, là aussi, assurées par l'assistance administrative mise en place par Vichy Communauté.

La lutte contre les propriétaires indécents « marchands de sommeil »

L'équipe d'OPAH a un rôle de conseil auprès des locataires signalant un mal logement. Elle les accompagnera dans le signalement des logements, informera le maire de la commune et apportera les conseils juridiques nécessaires.

Le bail à réhabilitation

L'équipe d'OPAH assurera la promotion du bail à réhabilitation auprès des propriétaires bailleurs réticents à s'engager dans des travaux. Elle valorisera également le dispositif auprès des organismes HLM en mettant en avant le versement d'une prime de 4 000 € par logement.

La mise en œuvre des procédures ORI est décrite ci-avant. (volet immobilier).

3.4.2 Objectifs

Les objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé sur la durée de l'OPAH-DC sont de **30 logements pour les propriétaires occupants**.

Les indicateurs annuels pour juger de l'efficacité du programme en termes d'habitat indigne et très dégradé sont à renseigner chaque année.

- Nombre de fiches de repérage transmises par le PDLHI.
- Nombre de visites effectuées par l'équipe chargée du suivi-animation et de grilles d'évaluation de la dégradation remplies
- Nombre d'arrêtés d'insalubrité et nombre de périls pris.
- Nombre de logements réhabilités (avec ou sans aides ANAH)
 1. indignes ou très dégradés (travaux lourds) par des propriétaires occupants ou logements locatifs,
 2. financés au titre de travaux de sécurité ou de salubrité par des propriétaires occupants ou logements locatifs,
 3. logements locatifs non décents.
- Montant moyen des travaux/Taux moyen de subventions.
- Nombre de baux à réhabilitation mis en place, nombre de logements concernés.

3.5. Volet copropriétés

3.5.1. Descriptif du dispositif

- ❖ **Observer pour mieux cibler l'action publique : connaître le parc de copropriétés et ses fragilités.**

A partir du registre national d'immatriculation des copropriétés et du fichier des copropriétés fragiles de l'ANAH, l'équipe de suivi-animation de l'OPAH constituera une base de données (adresse, nombre de lots, année de construction, part PO/PB, taux de vacance, syndic bénévole ou professionnel, règlement de copropriété...) qui permettra de mieux connaître le parc de copropriétés sur le territoire communautaire.

Au sein des centre-villes de Vichy (périmètre de l'ORT), de Cusset, de Bellerive-sur-Allier de Saint Germain-des-Fossés, du Mayet-de-Montagne et de Saint Yorre, elle effectuera un pré-repérage des copropriétés :

- dont l'évaluation énergétique est comprise entre D et G,
- affectées par un taux d'impayés des charges de copropriétés compris entre 8 et 25% du budget voté (entre 8 et 15% pour les copropriétés de plus de 200 lots).
- impactées par un taux de vacance anormalement élevé (>10%).

Elle établira une liste des copropriétés fragiles et dégradées à partir d'une analyse multicritères (technique, sociale, modalités de gestion, fonctionnement).

❖ Informer et sensibiliser

Des actions collectives seront organisées par l'équipe d'animation envers ces copropriétés fragiles et dégradées pour les informer sur les obligations et le fonctionnement d'une copropriété : la gouvernance, le rôle du syndic, la décision de réalisation de travaux, audit énergétique, immatriculation...

Un groupe de travail avec les syndics et les professionnels de l'immobilier volontaires sera constitué afin de définir les modalités d'information les plus appropriées : courriers, rencontres, réunions d'information...

❖ Approfondir le diagnostic des copropriétés fragiles et dégradées en lien avec les projets de redynamisation de centre-ville

Dans le cadre des 2 OPAH, un diagnostic approfondi de 4 copropriétés (dont 3 fragiles et 1 dégradée constituant au global au moins 60 lots) sera effectué par l'équipe d'animation ou un prestataire extérieur.

A partir d'entretiens et de visites de terrain, des fiches de synthèse seront réalisées détaillant le descriptif de la copropriété : fonctionnement, gestion financière, vulnérabilité des propriétaires, occupation, vacance, état du bâti, besoins de travaux notamment énergétiques, maîtrise des charges...

Ces analyses permettront de définir les besoins d'accompagnement et de suivi de ces copropriétés. Elles devront permettre aux partenaires de se positionner sur la mise en place d'un programme d'accompagnement préventif spécifique.

❖ Accompagner à la réalisation de travaux

L'objectif visé est d'atteindre la réhabilitation d'au moins 40 lots dans le cadre des deux OPAH. L'équipe d'animation ou le prestataire extérieur apportera son soutien au syndic de copropriétés pour la désignation d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) disposant de compétences techniques, sociales, financières et juridiques ainsi que pour le montage des dossiers de demandes de subventions à adresser notamment à l'ANAH.

Vichy Communauté prévoit de mobiliser le réseau local des organismes HLM pour le traitement des copropriétés dégradées ou bien pour redresser des immeubles fragiles. C'est un segment sur lesquels des bailleurs sociaux comme CDC Habitat ou bien le groupe Arcade ont développé un savoir-faire particulier. Il est question d'associer les organismes HLM au plan d'actions qui sera défini par la communauté d'agglomération.

❖ Agir ensemble : développer un partenariat avec les acteurs locaux.

Un comité technique sera mis en place pour définir et assurer le suivi des actions. Il regroupera les services de l'ANAH, le Département, PROCIVIS, l'ADIL03, les CCAS, la CAF, le SCHS de Vichy, les organismes HLM intéressés, le représentant d'une agence immobilière...

Les bilans annuels comprendront une évaluation des actions d'information menées à destination des copropriétés.

3.5.2 Objectifs

- Mieux connaître les copropriétés fragiles et dégradées,
- Mettre en place, avec les syndics concernés, une veille active pour observer leur évolution,
- Accompagner les propriétaires privés et les syndics dans la réalisation de travaux.

Les indicateurs seront les suivants :

- Création d'une base de données sur les copropriétés
- Nombre de réunions du comité technique
- Nombre de réunions avec les syndics et la collectivité
- Nombre de logements réhabilités et nature de travaux, par copropriété

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme HABITER MIEUX SÉRÉNITÉ

En complément des OPAH, la Communauté d'agglomération a créé le 1^{er} janvier 2018 une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE), dont la mission est :

- de sensibiliser et accompagner les ménages non éligibles aux aides de l'Anah souhaitant entreprendre des travaux de rénovation énergétique. Elle leur apporte des conseils gratuits et personnalisés.
- d'assurer les liens avec les entreprises et les artisans locaux. Elle a initié un partenariat avec les fédérations du secteur du bâtiment notamment en vue de structurer l'offre des professionnels et d'initier des démarches favorisant l'approche globale de rénovation thermique.

L'objectif de la PTRE est de réhabiliter 600 logements sur la durée du PLH. Avec la Région, la collectivité a mis en place un bonus de performance énergétique, qui est majoré lorsque le logement est situé dans les centralités, que les travaux de rénovation utilisent des matériaux biosourcés ou des éco-matériaux.

3.6.1 Descriptif du dispositif

Vichy Communauté et ses communes membres participeront au repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires aux revenus modestes ou par des locataires disposant de ressources inférieures au « plafond HLM », confrontés ou non à des situations d'impayés, en :

- mobilisant leurs services sociaux et de proximité dans l'identification des ménages concernés,
- organisant en tant que de besoin des visites à domicile,
- mobilisant et en accompagnant les acteurs de proximité susceptibles de relayer l'information auprès des ménages éligibles (acteurs de l'aide à domicile notamment).

En cas de repérage, le PDLHI orientera le demandeur vers l'équipe d'animation de la présente opération chargée de l'accompagnement technique, social et financier des propriétaires.

Les actions et les aides du programme « Habiter Mieux » allouées dans le cadre de la présente opération font l'objet d'un suivi spécifique et de bilans annuels.

3.6.2 Objectifs

Vichy Communauté s'engage à mobiliser des moyens humains et financiers et à coordonner ses actions avec l'ensemble des acteurs locaux et des partenaires du contrat local d'engagement, pour répondre aux objectifs suivants :

- identifier et accompagner les propriétaires occupants les plus modestes habitant sur le territoire communautaire à réaliser les travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah et à la prime Habiter Mieux,
- identifier et accompagner les propriétaires bailleurs des logements locatifs occupés par des locataires disposant de ressources inférieures au « plafond HLM » à réaliser les travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 35% de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah et à la prime Habiter Mieux,
- accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés de la Communauté d'agglomération d'au moins 25% et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

Vichy Communauté s'engage pour les 2 OPAH sur la période (2020-2024) sur un objectif de repérage et d'information de 3 000 propriétaires occupants ou bailleurs des conditions d'accès au programme.

Au titre du programme Habiter Mieux Sérénité, les parties signataires se fixent pour objectif d'aider au global¹¹ **670 propriétaires occupants modestes ou bailleurs et 80 logements en copropriétés fragiles et dégradées.**

Plus précisément, les objectifs quantitatifs sont pour les 2 OPAH de **510 propriétaires occupants, dont 430 pour l'OPAH-DC.**

L'équipe de suivi-animation

- Participera au repérage des situations par la mobilisation des acteurs et élus locaux.
- Organisera :
 1. La visite technique du logement et la réalisation d'un diagnostic intégrant l'usage du logement fait par le ménage et une évaluation de la consommation énergétique avant travaux. Le cas échéant une évaluation de la dégradation ou de l'insalubrité sera conduite.
 2. Un diagnostic social du ménage, si nécessaire, en lien avec les travailleurs sociaux et un bilan juridique et financier afin d'évaluer les aides mobilisables et les capacités financières du propriétaire à prendre en charge le reste à charge des travaux. Le conseil et l'assistance des ménages pour identifier les besoins de travaux rentables sur le plan énergétique et cohérent avec la situation du ménage et l'établissement d'une proposition de programme avec un plan de financement (et l'impact financier sur la facture d'énergie), avec, le cas échéant une hiérarchisation des travaux.

¹¹ cumul des objectifs des OPAH DC et RU pour la période (2020-2024).

- Dans le cadre de la visite et l'état des lieux technique des logements, le diagnostic devra intégrer, si le ménage est confronté à des problématiques de maintien à domicile en raison d'un handicap ou du vieillissement des personnes, un volet "autonomie" afin d'identifier les travaux permettant d'adapter le logement et les accès au logement.
- Assurera
 1. L'accompagnement technique, juridique pour le montage des dossiers et dans la réalisation du projet de rénovation en aidant le propriétaire dans la collecte des devis, leur compréhension afin de permettre un choix éclairé des artisans. Il se poursuit jusqu'à la réception des travaux, afin d'assurer leur bon déroulement et leur conformité par rapport aux devis.
 2. L'accompagnement social et l'accompagnement renforcé des ménages les plus fragiles jusqu'à la réception des travaux.
 3. Le conseil et l'appui juridique, l'aide au choix des travaux à réaliser.
 4. La sensibilisation des ménages aux bonnes pratiques en matière d'économies d'énergie et d'eau, aux notions de base de ventilation et d'aération des logements.
 5. Pour les locataires concernés : la médiation entre propriétaire et locataire si nécessaire.

Les résultats seront évalués au regard des objectifs ci-dessous :

- Nombre de visites à domicile.
- Nombre de primes Habiter Mieux accordées.
- Nombre de ménages informés et réorientés vers la PTRE.
- Gain énergétique conventionnel moyen.
- Nombre de dossiers classés sans suite après visite.
- Montant moyen des travaux/Taux moyen de subventions.

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat/ HABITER FACILE

En 2015, 26% de la population de Vichy Communauté avait plus de 65 ans et près de 2% (1,8%) 90 ans et plus. La population vieillit, l'indice de jeunesse¹² est passé de 0,70 en 2009 à 0,64 en 2014 (il est de 0,67 pour l'Allier et 1,07 au plan régional). Entre 2010 et 2015 les 65 et plus ont progressé de 1 700 habitants dont 600 de 80 ans et plus.

Si l'on considère que 42% des propriétaires occupants de plus de 65 ans sont éligibles aux aides de l'Anah, le besoin potentiel d'adaptation des logements est évalué à plus de 4000 logements.

« Adapter les logements au vieillissement et à la perte d'autonomie » est le titre d'une fiche action de Programme Local de l'Habitat qui vise, dans le cadre des OPAH à :

- Faire connaître le dispositif d'adaptation auprès des occupants du parc privé,
- Reconduire l'aide aux propriétaires occupants,
- Poursuivre le partenariat avec les caisses de retraite pour le financement des travaux

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'équipe d'OPAH poursuivra le travail partenarial engagé avec les caisses de retraite, la CAF, la MSA, les CCAS, les services de maintien à domicile, pour informer les ménages sur l'OPAH, repérer les situations à traiter, mobiliser des aides techniques (évaluation de la perte d'autonomie, intervention d'un ergothérapeute...) ou des aides financières complémentaires s'il y a lieu.

L'information sera également diffusée auprès des associations du 3^{ème} âge.

La mission de l'équipe de suivi animation comprend :

- Le diagnostic technique des logements afin d'évaluer les inadaptations liées à la problématique de perte d'autonomie de la personne. Ce dernier proposera des aménagements pour une réponse adaptée aux difficultés des personnes en étant attentif, le cas échéant, à l'évolution des pathologies. Lors de la visite, si un diagnostic complémentaire s'avère nécessaire, il proposera au propriétaire de renseigner une grille de dégradation, voire d'insalubrité et/ou un diagnostic énergétique.

Dans le cas où un ergothérapeute a déjà réalisé un diagnostic du logement, l'opérateur se mettra en contact avec l'organisme qui l'a fait intervenir afin de confronter les diagnostics.

Le compte rendu de la visite comprendra plusieurs scénarii avec un plan de financement pour permettre une prise de décision éclairée avec, pour les projets complexes (création d'une unité de vie par exemple) des plans avant et après travaux. Une hiérarchie des travaux sera proposée.

- L'accompagnement du ménage dans ses démarches (collecte et compréhension des devis).

Une visite des travaux sera organisée pour s'assurer de leur conformité. Cette dernière permettra également de vérifier la bonne appropriation des aménagements par le ménage. A cette occasion le technicien apportera des conseils pratiques permettant de prévenir les accidents de la vie courante. Il s'appuiera, pour ce faire, sur les outils de communication développés par les acteurs du territoire intervenant à domicile chez les personnes âgées.

- L'accompagnement social, technique, administratif, juridique a pour objet de :
 - o Vérifier si la personne a bénéficié d'une évaluation de sa perte d'autonomie,
 - o Proposer, si nécessaire, un accompagnement du ménage dans la phase de choix des travaux jusqu'à leur réalisation et leur appropriation : prendre attache, si nécessaire, avec des proches, le travailleur social et/ou les services qui accompagnent le ménage...
 - o Monter les dossiers et mobiliser les aides complémentaires.
 - o Faire le lien, s'il y a lieu, avec les acteurs sociaux, si un accompagnement du ménage à domicile s'avère nécessaire.

3.7.2 Objectifs

Ce volet est à conforter au regard des besoins grandissants

L'objectif général de ce volet est de réaliser des travaux d'adaptation pour que les ménages âgés, en perte d'autonomie ou en situation de handicap puissent avoir le choix de rester dans leur domicile.

Pour les 5 ans à venir, il est prévu l'adaptation **de 250 logements de propriétaires occupants, dont 200 dans le cadre de l'OPAH-DC.**

Les indicateurs de résultats seront renseignés annuellement :

- ✓ Nombre de diagnostics réalisés
- ✓ Nombre de dossiers classés sans suite après visite.
- ✓ Nombre de logements réhabilités
- ✓ Nature des travaux réalisés.
- ✓ Montant moyen des travaux/Taux moyen de subventions.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est plus spécifiquement lié aux volets lutte contre l'habitat indigne et lutte la précarité énergétique mais il peut croiser également le volet adaptation des logements à la perte d'autonomie lorsque la situation du ménage est fragile (nécessité de mettre en place un accompagnement à domicile ou encore découverte d'une situation qui impose le relogement provisoire ou définitif).

D'ores et déjà, l'équipe d'animation d'OPAH a établi un partenariat actif avec les travailleurs sociaux des unités territoriales départementales d'action sociale, le service Hygiène et Salubrité de la Ville de Vichy.

Elle travaille au sein du comité de suivi des dossiers du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne au cours duquel sont examinées les situations les plus complexes.

Les missions de l'équipe de suivi animation d'OPAH seront les suivantes :

- L'organisation des contacts avec les proches si la situation le nécessite pour aider à la décision et mener à bien les projets.
- La mobilisation des partenaires sociaux pour :
 - o assurer l'accompagnement sanitaire et social renforcé du ménage ou la prise en charge à domicile de personnes dépendantes en grande difficulté si elle n'est pas mise en place.
 - o mobiliser les dispositifs d'accompagnement ou financiers du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (FSL notamment).
- Si la situation le nécessite et pour toute situation de relogement temporaire ou définitif, **la mise en place d'un comité technique** animé par le service Aménagement et Logement de la Communauté d'Agglomération où seront invités le ou les référents sociaux du ménage, le maire de la commune concernée et, selon les besoins, la Maison Départementale des Personnes Handicapées, et le Conseil départemental. Il aura pour mission d'organiser le relogement du ménage dans un hébergement temporaire le temps de travaux, ou dans un logement définitif. Ce Comité technique se dote d'une feuille de route comprenant le « qui fait quoi » les modalités d'échange d'information. Il intervient jusqu'à l'accompagnement du ménage dans son nouveau logement ou dans le logement initial ayant bénéficié de travaux. Pour l'hébergement ou le relogement des ménages, les logements du parc social public seront mobilisés dans le cadre d'un partenariat avec les bailleurs sociaux.
- Dans le cas de conflits, la médiation entre propriétaire bailleur et locataire.
- En lien avec l'ADIL03, l'information sur les droits et les devoirs du locataire et du propriétaire et sur le bon usage du logement.

Par ailleurs, ce volet vise à développer une offre de logements privés en locatif social et très social. Pour les logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH, Action Logement Services met à disposition une importante base de données de salariés à la recherche de logements locatifs et une expertise en matière de sélection de candidats adaptés aux caractéristiques des logements mis en location.

3.8.2 Objectifs

Mettre en place un dispositif adapté et partagé de traitement des situations complexes pour :

- Combattre le mal logement.
- Rechercher, avec les ménages les plus fragiles, l'accompagnement qui leur permettra de faire face aux changements dans les meilleures conditions.

Ce volet vise également la mixité sociale et générationnelle dans les périmètres de centralités avec le développement d'une offre locative privée sociale et très sociale.

Les indicateurs annuels de résultats sont les suivants :

- Nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement renforcé.
- Comités techniques mis en place et résultats.
 1. Nombre de propositions d'hébergement/de propositions de relogement.
 2. Nombre de ménages ayant été hébergés, nombre de ménages relogés.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

Le territoire urbain comme rural présente un patrimoine urbain, architectural et paysager vecteurs d'attractivité résidentielle et touristique.

Par ailleurs, Vichy Communauté est engagée dans une démarche de territoire à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV). Pour ce faire elle a prévu de renforcer la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique afin, en lien le dispositif d'OPAH, de constituer un service public de la performance énergétique permettant la réhabilitation de 1200 logements privés sur la durée du PLH (2020-2025).

3.9.1 Descriptif du dispositif

La préservation du patrimoine est un enjeu de l'OPAH. Elle s'articule avec les efforts d'embellissement et de valorisation des centralités portés par les communes.

L'équipe de suivi d'animation de l'OPAH sera attentive à la qualité des travaux d'amélioration du bâti ainsi qu'à leur conformité :

- ✓ Pour les projets qui ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme, l'opérateur conseillera aux propriétaires de logements de consulter le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Allier CAUE 03 ou bien le service urbanisme de Vichy Communauté.
- ✓ Pour les projets qui nécessitent une autorisation d'urbanisme (Déclaration préalable de travaux,

permis de construire, de démolir), elle vérifiera le dépôt de la déclaration préalable. Lors de l'examen des devis, l'opérateur veillera que les préconisations concernant la qualité patrimoniale et architecturale ont été intégrées et vérifiera, lors de la visite après travaux, qu'elles ont bien été respectées.

- ✓ Elle favorisera les réfections de façades en faisant la promotion de l'aide Communautaire déjà mise en place lors de la précédente OPAH. L'aide vise à inciter les propriétaires dont les immeubles sont situés le périmètre de centralité définie par la commune.

3.9.2 Objectifs

- Mettre en valeur la qualité urbaine et architecturale des centres bourgs centres villes en encourageant la rénovation de façades et ainsi renforcer leur attractivité résidentielle.
- Proposer des logements réhabilités confortables, avec des charges d'énergie maîtrisées donc accessibles aux plus modestes.
- Renforcer l'attractivité du parc ancien :
 - par la préservation des éléments constitutifs de la qualité architecturale du bâti historique ou traditionnel,
 - par le développement d'un parc de logements où la consommation d'énergie est maîtrisée.

Les objectifs opérationnels sont de **100 ravalements de façades**.

Les indicateurs renseignés chaque année sont les suivants :

- Nombre de façades rénovées et localisation.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-DC et ses actions d'accompagnement permettront de générer un volume de travaux pour les entreprises locales.

L'équipe de suivi animation travaillera en partenariat avec la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique pour le volet information et sensibilisation des artisans locaux du bâtiment sur les nouveaux dispositifs d'OPAH.

La redynamisation de l'activité commerciale et de services est au cœur de la politique de revitalisation des centre-bourg, centre-ville du territoire. Revitaliser les commerces des centralités pour stabiliser leur activité en premier lieu puis faciliter leur développement, réouvrir des boutiques vacances, redonner envie aux habitants de commercer et ainsi retrouver de l'animation vecteur d'attractivité résidentielle, sont des enjeux majeurs des communes du cœur urbain, des pôles d'équilibre et des pôles de proximité disposant d'une offre de services et de commerces.

3.10.2 Objectifs

Les objectifs visent à conforter la filière artisanale locale et à encourager les investissements des entreprises dans les centralités.

Les indicateurs de soutien à l'économie locale qui devront être renseignés annuellement sont les suivants :

- Le montant financier généré par les travaux dans chacune des communes.
- Les évolutions de l'activité commerciale dans les périmètres des centralités ciblées et à proximité : mutations, réouverture de locaux d'activités vacants, agrandissements...

Chapitre IV – Objectifs de l’opération

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **928** logements minimum, répartis comme suit :

630 logements occupés par leur propriétaire

43 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

115 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés conventionnés sans travaux

40 lots de copropriétés fragiles

100 ravalements de façades

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à **773** logements minimum, répartis comme suit :

630 logements occupés par leur propriétaire

43 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

40 lots de copropriétés fragiles

60 logements locatifs conventionnés avec ou sans travaux réservés au bénéfice d’Action Logement Services, adaptés à sa demande en faveur des entreprises cotisantes.

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements PO (propriétaires occupants) / PB (propriétaires bailleurs) bénéficiant de l'aide du Habiter Mieux » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Logements de propriétaires occupants	123	126	128	128	125	630
dont logements indignes PO LHI/TD	3	6	8	8	5	30
dont aide pour l'autonomie de la personne	40	40	40	40	40	200
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	80	80	80	80	80	400
Logements de propriétaires bailleurs	2	10	11	10	10	43
Logements en copropriété fragile	/	/	/	/	/	/
Total des logements « Habiter mieux »	85	96	99	98	95	473
dont PO –	83	86	88	88	85	430
dont PB	2	10	11	10	10	43
dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC (copropriétés fragiles)	-	-	-	20	20	40
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	18	35	35	35	35	158
Dont loyer conventionné social	18	32	32	32	32	146
Avec travaux	2	10	11	10	10	43
Sans travaux	16	22	21	22	22	103
Dont loyer conventionné très social	0	3	3	3	3	12
Sans travaux	8	15	15	15	15	60
Dont Logements de propriétaires bailleurs conventionnés avec Action Logement Services (avec ou sans travaux)]						

Chapitre V – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 - Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. 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 départemental arrêté chaque année, après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat, par le Président du Conseil Départemental de l'Allier,
- de la convention de gestion et ses avenants successifs passés entre l'Anah et le Département de l'Allier, délégataire de compétence.

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.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de l'Anah pour l'opération sont de **5 645 453 €**, selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
AE prévisionnelles	1 012 492 €	1 141 695 €	1 188 971 €	1 180 045 €	1 122 250 €	5 645 453 €
dont aides aux travaux	916 507 €	1 039 250 €	1 084 826 €	1 076 460 €	1 020 645 €	5 137 688 €
dont aides à l'ingénierie	95 985 €	102 445 €	104 145 €	103 585 €	101 605 €	507 765 €

5.2. Financements de la Communauté d'agglomération de Vichy Communauté - maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

➤ Ingénierie

La Communauté d'agglomération de Vichy Communauté prend en charge le financement de l'ingénierie de l'opération pour un **montant de 585 000 euros sur la durée de l'OPAH**, se répartissant comme suit :

- **525 000 euros** de dépenses de personnel (estimation établie sur la base de 3 équivalents temps plein représentant un coût brut annuel de 105 000 euros).
- **60 000 euros HT** de frais d'études (étude pré-opérationnelle des copropriétés fragiles et dégradées).

➤ Aides aux travaux

L'intercommunalité apporte également un soutien financier aux propriétaires :

Pour les propriétaires occupants :

- 200 € par logement au titre du programme Habiter Mieux.
- 10% du montant HT des travaux dans la limite des plafonds retenus par l'ANAH (en complément d'une aide de l'ANAH).
- Aide à la primo accession dans l'ancien : pour l'achat d'un logement de plus de 15 ans nécessitant des travaux de rénovation, Vichy Communauté apporte une prime de 5 000 € aux ménages dont les ressources sont supérieures aux aides de l'ANAH et en dessous des plafonds du prêt à taux zéro, pour leur première accession à la propriété.

Pour les propriétaires bailleurs :

- 10% du montant HT des travaux dans la limite des plafonds retenus par l'ANAH (en complément d'une aide de l'ANAH).
- 5% complémentaire du montant HT des travaux dans la limite des plafonds retenus par l'ANAH, si le logement est issu d'un changement d'usage (en complément d'une aide de l'ANAH).
- 1 500 € par logement sortie de la vacance, dès lors que le logement est situé dans le périmètre de centralité arrêté par la commune et qu'il est vacant depuis au moins 2 ans ; l'aide est conditionnée à un conventionnement avec l'ANAH. Enfin, l'aide est liée à un financement équivalent par la commune.
- 10% du montant HT des travaux contribuant à diminuer la vulnérabilité du logement au risque d'inondations dans la limite d'un plafonds de dépenses de 60 000€ HT par logement

Pour les propriétaires occupants et bailleurs :

- Aide au ravalement de façades
 - 10% du montant des travaux subventionnables plafonné à 10 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments situés dans les centralités définies par les communes dans le cadre du programme de valorisation des cœurs de ville et des centres-bourg.
 - 10% du montant des travaux subventionnables plafonné à 15 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments répertoriés dans les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) de Vichy et de Billy comme :
 - Immeuble ou partie d'immeuble classé(e) au titre des Monuments Historiques
 - Immeuble exceptionnel
 - Immeuble remarquable
 - 10% du montant des travaux subventionnables plafonné à 12 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments répertoriés dans les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) de Vichy et de Billy comme :
 - Immeuble intéressant
 - 10% du montant des travaux subventionnables plafonné à 10 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments non répertoriés dans les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) de Vichy et de Billy.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de la Communauté d'agglomération Vichy Communauté, maître d'ouvrage, pour l'opération sont de **1 191 250 euros**, selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
AE prévisionnelles	232 250 €	242 250 €	242 250 €	242 250 €	232 250 €	1 191 250 €
dont aides aux travaux financés par l'Anah	70 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	70 000 €	380 000 €
dont aides au titre du programme Habiter Mieux	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	80 000 €
dont aides aux travaux non financés par l'Anah	78 000 €	78 000 €	78 000 €	78 000 €	78 000 €	390 000 €
dont financement de l'ingénierie (subventions déduites)	68 250 €	68 250 €	68 250 €	68 250 €	68 250 €	341 250 €

5.3. Financements du Département de l'Allier

Le Conseil départemental de l'Allier subventionne les propriétaires occupants sous conditions de ressources et les propriétaires bailleurs sur la base des dispositifs en vigueur, dans la limite des autorisations d'engagement inscrites au budget.

5.3.1. Règles d'application

Pour les propriétaires occupants :

- 300 € par logement dans le cadre du programme Habiter Mieux Sérénité.
- Une prime forfaitaire de 2.500 € pour les propriétaires bénéficiaires du RSA socle dès l'instant où ils réalisent au moins 10.000 € HT de travaux (en complément d'une aide de l'Anah).
- 12,5% du montant des travaux HT dans la limite de 30.000 € pour les logements indignes ou très dégradés en complément d'une aide de l'Anah.
- 20% du montant des travaux HT d'autonomie plafonné à 1 550 € de subvention par foyer pour les personnes éligibles aux critères de l'Anah mais ne pouvant plus solliciter les dispositifs de l'Anah.

Pour les propriétaires bailleurs :

- 1 000 € par logement locatif conventionné dans le cadre du programme Habiter Mieux.
- 12,5% du montant des travaux HT dans la limite de 30.000 € pour les logements indignes ou très dégradés en complément d'une aide de l'Anah.
- 20% du montant des travaux HT d'autonomie plafonné à 1 550 € de subvention par foyer pour les personnes éligibles aux critères de l'Anah mais ne pouvant plus solliciter les dispositifs de l'Anah.
- 3.200 € de prime en complément d'une aide de l'Anah pour les logements vacants depuis plus d'un an, situés en centre-bourg ou centre-ville, à proximité de services, et insalubres. Ces logements seront conventionnés très sociaux après travaux et destinés à être loués à des personnes relevant des publics prioritaires au sens de la loi DALO.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) du Département de l'Allier pour l'opération sont de 479 250 €, selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
AE prévisionnelles	72 000 €	98 750 €	107 250 €	106 250 €	95 000 €	479 250 €
dont aides aux travaux financés par l'Anah	46 000 €	64 750 €	72 250 €	72 250 €	61 000 €	316 250 €
dont aides au titre du programme Habiter Mieux	26 000 €	34 000 €	35 000 €	34 000 €	34 000 €	163 000 €

5.4 - Financements de la Commune de Bellerive-sur-Allier

5.4.1. Règles d'application

La Commune de Bellerive-sur-Allier apporte une aide aux propriétaires dans les conditions suivantes :

Pour les propriétaires bailleurs :

- 1 500 € par conventionnement sans travaux,
- 1 500 € par logement sortie de la vacance, dès lors que le logement est situé dans le périmètre de centralité arrêté par la commune et qu'il est vacant depuis au moins 2 ans ; l'aide est conditionnée à un conventionnement avec l'ANAH. Enfin, l'aide est liée à un financement équivalent par la communauté d'agglomération.

Pour les propriétaires occupants et bailleurs :

- Aide au ravalement de façade : 10% du montant des travaux subventionnables plafonné à 10000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments situés dans la centralité définie par la commune dans le cadre du programme de valorisation des cœurs de ville et cœurs de bourg. Il est précisé que l'aide est subordonnée à une participation équivalente de Vichy Communauté.

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de la Commune de Bellerive-sur-Allier pour l'opération sont de **29 000€**, selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
AE prévisionnelles	5 200 €	6 700 €	6 700 €	5 200 €	5 200 €	29 000 €
Dont aides à la sortie de vacance	- €	1 500 €	1 500 €	€ -	€ -	3 000 €
Dont aides aux travaux de ravalement de façades	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	12 500 €
Dont aides au conventionnement sans travaux	2 700 €	2 700 €	2 700 €	2 700 €	2 700 €	13 500 €

5.5- Financements de la Commune de Cusset

5.5.1. Règles d'application

La Commune de Cusset apporte une aide aux propriétaires dans les conditions suivantes :

Pour les propriétaires occupants et bailleurs :

- Aide au ravalement de façades : 10% du montant des travaux subventionnables plafonné à 10 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments situés dans la centralité définie par la commune dans le cadre du programme de valorisation des cœurs de ville et cœurs de bourg. Il est précisé que l'aide est subordonnée à une participation équivalente de Vichy Communauté.

Pour les propriétaires bailleurs :

- 1 500 € par logement sortie de la vacance, dès lors que le logement est situé dans le périmètre de centralité arrêté par la commune et qu'il est vacant depuis au moins 2 ans ; l'aide est conditionnée à un conventionnement avec l'ANAH. Enfin, l'aide est liée à un financement équivalent par la communauté d'agglomération.

5.5.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de la Commune de Cusset pour l'opération sont de **26 250 €**, selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
AE prévisionnelles	3 750 €	5 250 €	6 750 €	5 250 €	5 250 €	26 250 €
Dont aides à la sortie de vacance	-	1 500 €	3 000 €	1 500 €	1 500 €	7 500 €
Dont aides aux travaux de ravalement de façades	3 750 €	3 750 €	3 750 €	3 750 €	3 750 €	18 750 €

5.6. Financements de la Commune de Saint-Germain-des-Fossés

5.6.1. Règles d'application

La Commune de Saint-Germain-des-Fossés apporte une aide :

Pour les propriétaires occupants et bailleurs :

- Aide au ravalement de façades : 10% du montant des travaux subventionnables plafonné à 10 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments situés dans la centralité définie par la commune dans le cadre du programme de valorisation des cœurs de ville et cœurs de bourg. Il est précisé que l'aide est subordonnée à une participation équivalente de Vichy Communauté.

Pour les propriétaires bailleurs :

- 1 500 € par conventionnement sans travaux.
- 1 500 € par logement sortie de la vacance, dès lors que le logement est situé dans le périmètre de centralité arrêté par la commune et qu'il est vacant depuis au moins 2 ans ; l'aide est conditionnée à un conventionnement avec l'ANAH. Enfin, l'aide est liée à un financement équivalent par la communauté d'agglomération.

5.6.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de la Commune de Saint-Germain-des-Fossés pour l'opération sont de **9000 €**, selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
AE prévisionnelles	- €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	- €	9 000 €
Dont aides aux travaux de ravalement de façades	Aides versées uniquement dans le périmètre de l'OPAH RU					
Dont aides à la sortie de vacance						
Dont aides au conventionnement sans travaux	- €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	- €	9 000 €

5.7. Financements de la Commune de Vichy

5.7.1. Règles d'application

La Commune de Vichy apporte une aide aux propriétaires dans les conditions suivantes :

Pour les propriétaires bailleurs :

- 1 500 € par conventionnement sans travaux (aide applicable sur le périmètre de l'ORT).
- 1 500 € par logement sortie de la vacance, dès lors que le logement est situé dans le périmètre de l'ORT et qu'il est vacant depuis au moins 2 ans ; l'aide est conditionnée à un conventionnement avec l'ANAH. Enfin, l'aide est liée à un financement équivalent par la communauté d'agglomération.

Pour les propriétaires occupants et bailleurs :

Aide au ravalement de façades :

- 10% du montant des travaux subventionnables plafonné à 15 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments répertoriés dans le Plan de règlement du Site Patrimoniale Remarquable (SPR) de Vichy comme :
 - Immeuble ou partie d'immeuble classé(e) au titre des Monuments Historiques
 - Immeuble exceptionnel
 - Immeuble remarquable
- 10% du montant des travaux subventionnables plafonné à 12 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments répertoriés dans le Plan de règlement du Site Patrimoniale Remarquable (SPR) de Vichy comme :
 - Immeuble intéressant
- 10% du montant des travaux subventionnables plafonné à 10 000 € TTC par bâtiment, pour les bâtiments non répertoriés dans le Plan de règlement du Site Patrimoniale Remarquable (SPR) de Vichy.

5.7.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de la Commune de Vichy pour l'opération sont de **243 250€**, selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
AE prévisionnelles	47 750 €	49 250 €	49 250 €	49 250 €	47 750 €	243 250 €
Dont aides à la sortie de vacance	1 500 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	1 500 €	12 000 €
Dont aides aux travaux de ravalement de façades	16 250 €	16 250 €	16 250 €	16 250 €	16 250 €	81 250 €
Dont aide au conventionnement sans travaux	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	150 000 €

Article 5 bis – Engagements complémentaires / autres partenaires

5 bis.1. Partenariat avec Action Logement

Depuis plus de soixante ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention, Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé.

Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans le cadre de son Plan d'Investissement Volontaire, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions :

- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : subvention et prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique,
- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : aide à l'adaptation du logement des retraités à revenus modestes,
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, service CIL-PASS ASSISTANCE®: Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement,
- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : Garantie VITALE, avance Loca-Pass ®, dispositifs d'aide à la mobilité Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®, rapprochement domicile - travail.

Par ailleurs et dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, Action Logement mobilisera ses produits et services spécifiques dans les territoires éligibles afin de soutenir les opérations de production de logements locatifs privés, dans le respect des textes qui régissent son intervention :

- Opérations finançables : acquisition-amélioration ou réhabilitation d'immeubles entiers. Les immeubles doivent être affectés à un usage d'habitation en résidence principale (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements. Les opérations doivent s'inscrire dans le volet habitat du projet de redynamisation du centre-ville.
- Localisation : les immeubles doivent être situés dans les périmètres définis dans les conventions cadres pluriannuelles Action Cœur de Ville et/ou dans les périmètres des opérations de revitalisation territoriale (ORT) localisées dans les communes éligibles au plan national Action Cœur de Ville.
- Financement composé principalement d'un prêt long terme qui pourra être complété par une subvention. Le financement en prêt long terme et/ou subvention financent les travaux sur les parties privatives et communes et est plafonné au montant des travaux éligibles (y compris honoraires y afférents), dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable. La quotité prêt/subvention sera appréciée au regard de la présence d'un financement Anah, des caractéristiques de l'opération et pourra être modulée à la hausse ou à la baisse par les instances d'Action Logement Services
- Contreparties : Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage des réservations locatives localisées sur le bien financé, à hauteur de 75% minimum des logements de l'opération pendant 9 ans. Le bailleur s'engage par ailleurs à louer pendant 9 ans les logements à des plafonds de loyers et de ressources définis dans le cadre des aides de l'Anah. Cependant, les programmes financés pourront comprendre un maximum de 20% de logements libres (logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire) qui pourront également faire l'objet de réservations.

Action Logement s'engage dans le présent dispositif sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

La collectivité maître d'ouvrage s'assure que l'opérateur de l'Opah informe les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé sur les avantages proposés par Action Logement Services. L'opérateur mettra le bailleur et le propriétaire occupant en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Action Logement est associé au pilotage stratégique de l'Opah.

Chapitre VI – Pilotage, animation et évaluation

Article 6 - Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Vichy Communauté, maître d'ouvrage, assure le pilotage de l'opération, veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assure par ailleurs de la bonne exécution du suivi-animation.

Dès lors qu'Action Logement Services aura manifesté son intérêt au programme, le Maître d'ouvrage s'assurera que l'opérateur informe les propriétaires occupants et bailleurs des avantages proposés par Action Logement Services y compris lorsqu'ils ne s'engagent pas dans des travaux et qu'ils sont bien orientés.

6.1.2. Instances de pilotage

Un comité de pilotage commun aux deux opérations (OPAH DC et OPAH RU), présidé par le Président de Vichy Communauté ou son vice-président, est mis en place. Il se compose de tous les signataires de la convention, d'élus communautaires siégeant en Commission Habitat ainsi que d'intervenants institutionnels en matière d'Habitat (ADIL et son observatoire, une représentation des bailleurs sociaux).

Il constitue une instance partenariale et sera chargé de veiller à la bonne mobilisation des partenaires et du respect de leurs engagements, de la coordination, de l'état d'avancement de la phase d'animation. Il se prononcera, si besoin, sur les réorientations stratégiques au regard des éventuelles difficultés rencontrées et des adaptations rendues nécessaires après avoir pris connaissance, pour chacune des OPAH de la mise en œuvre du plan et de la validation des bilans annuels.

Le secrétariat de ce comité de pilotage est assuré par l'équipe chargée du suivi-animation de l'OPAH. Le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an, à l'initiative de son Président ou du vice-président, à l'occasion du bilan annuel des opérations.

Un comité technique et social commun aux deux opérations, l'ordre du jour précisant les sujets relevant de l'OPAH DC et ceux concernant l'OPAH RU. Outre les intervenants aux conventions, ce comité sera mis en place en collaboration avec tout partenaire local (services compétents des collectivités concernées, acteurs du secteur social...) ou départemental.

Sa mission est double :

- Il assure le suivi technique de la mission de l'opérateur, la recherche des solutions aux problématiques rencontrées par l'opérateur.
- Il prépare les réunions du Comité de Pilotage.

Il anime des réunions techniques spécifiques pour :

- Le repérage des situations de logement indigne ou de précarité énergétique,
- Le traitement de situations complexes de logement. Peuvent être notamment concernés les partenaires suivants : maires, services sociaux et différentes institutions : l'ARS, CAF, MSA...
- Le suivi des actions sur les périmètres d'OPAH RU en lien avec les communes concernées
- Le groupe de travail sur les copropriétés potentiellement fragiles ou en difficultés avec les syndics.

Il se réunira a minima deux fois par an. La première réunion se tiendra 6 mois après la date de prise d'effet de convention d'OPAH.

Un comité de pilotage, présidé par le Président de Vichy communauté ou son représentant, est mis en place et composé :

- de représentants de la Communauté d'agglomération Vichy Communauté ;
- du Président du Conseil Départemental de l'Allier ou de son représentant ;
- du délégué de l'Anah dans le département de l'Allier ou de son représentant ;
- du Directeur Départemental des Territoires de l'Allier ou de son représentant ;
- des représentants des travailleurs sociaux
- des représentants des différents partenaires ayant un lien avec l'opération : bailleurs sociaux, CAUE, Architecte des Bâtiments de France, Caisse d'Allocations Familiales, Mutualité Sociale Agricole, Agence Départementale d'Information sur le Logement, Agence Régionale de Santé, services d'aide à domicile pour personnes âgées, etc.

Le secrétariat de ce comité est assuré par l'équipe chargée du suivi-animation de l'OPAH.

Ce comité se réunira dès le démarrage de l'OPAH puis au moins une fois par an, à l'initiative de son Président. Il est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe chargée du suivi-animation de l'OPAH, d'apporter une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH de droit commun sera réalisé en régie par une équipe composée de 1 agent administratif et 2 techniciens en économie de la construction et en économie d'énergie. Elle sera étayée par un agent administratif à temps partiel pour toutes les situations de logement insalubre.

L'animation du volet « copropriété » sera externalisée.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions ci-dessous sont transversales, elles sont complémentaires à celles déclinées sous chaque volet.

• Repérage des situations

Le repérage des situations se fait :

- Via le Point Rénovation Info-Service du Conseil Départemental, guichet unique. Le Conseil Départemental de l'Allier a conduit une démarche partenariale de mobilisation des acteurs du logement, des élus, des travailleurs sociaux. Les situations d'indignité, de précarité énergétique ou de besoins en termes d'adaptation du logement repérés via les fiches de signalement concernant le territoire seront communiquées au maître d'ouvrage et les demandeurs seront orientés vers l'équipe de suivi animation.
- Via la Communauté d'agglomération et les communes membres, conformément au protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés. L'opérateur sera chargé d'animer ce repérage.
- Via une mobilisation des acteurs sociaux locaux, des élus, des associations de maintien à domicile et des associations du 3^{ème} âge.
- Via la mise en place de la démarche visant à contacter chaque propriétaire sur les îlots ciblés de l'OPAH- RU.

• Animation – Information – Coordination opérationnelle

Organisation de la communication notamment via des communiqués réguliers sur le site Internet de la Communauté d'agglomération et des communes, le journal communautaire, les journaux communaux. Ils s'appuieront sur des cas pratiques, des témoignages.

Sensibilisation des propriétaires.

Sensibilisation des milieux professionnels en lien avec la Plateforme de Rénovation Energétique

Accueil du public et/ou rencontre des habitants pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération et sur l'accompagnement proposé (aides financières, démarches à engager, travaux à réaliser).

Coordination des acteurs.

Concernant toutes les questions liées à l'habitat, c'est au sein de la Maison de l'Habitat que la coordination s'organise.

Pour le volet « Habitat indigne et Insalubre » et le volet « lutte contre la précarité énergétique », la coordination se poursuivra avec le Service Hygiène et Salubrité de Vichy et les CCAS des communes concernées.

Pour le volet « travaux pour l'autonomie » le partenariat avec la MDPH, les associations qui accompagnent les personnes âgées à domicile, et les acteurs de l'APA sera renforcé.

Pour le Volet social, le travail avec les travailleurs sociaux du Conseil départemental et des CCAS se poursuivra. Mise en place de comités techniques pour les situations sociales les plus aigües.

• Diagnostics

Diagnostic technique. Il a pour objectif, à partir de la demande de l'occupant, d'identifier la problématique générale de la situation du logement et de renseigner la grille permettant d'identifier

précisément les désordres liés au logement et de les qualifier. Pour chacun des volets se rapporter à l'article 3.

Diagnostic social et juridique. Le diagnostic social et juridique permet d'identifier le statut d'occupation du propriétaire occupant et les conditions dans lesquelles peuvent être réalisés les travaux, notamment la situation économique du demandeur et sa capacité d'investissement.

Proposition de stratégies par la mobilisation des outils adaptés. Le rapport de diagnostic technique dresse un état des lieux synthétique, mais général, de l'habitation. Il expose globalement les travaux nécessaires. En fonction de la capacité du ménage à s'engager dans un projet global, les propositions de travaux peuvent être hiérarchisées. Au moins 2 scénarios avec une estimation du montant des travaux et un plan de financement prévisionnel seront proposés.

- **Accompagnement sanitaire et social des ménages (voir volet social article 3.8).**

Accompagnement social.

Accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité.

Cet accompagnement se fera en lien avec les accompagnements sociaux déjà en cours, s'il y a lieu. L'opérateur contactera l'UTAS compétente afin de vérifier si la personne est déjà suivie ou non. Lorsque la situation le nécessitera, l'opérateur aidera les ménages dans un **relogement temporaire ou définitif**.

- **Aide à la décision – Assistance financière, administrative et technique**

Information – Sensibilisation.

Assistance financière. Il s'agit de permettre l'aboutissement d'un projet de travaux compatible entre les objectifs de l'OPAH et les capacités financières du ménage. Cet accompagnement est indispensable pour faire le choix de scénario de travaux.

Assistance administrative. Elle consiste à accompagner le propriétaire dans l'ensemble des démarches liées à la réalisation de son projet, à l'informer sur l'ensemble des financements pouvant être mobilisés et à le soutenir dans la constitution des différents dossiers de subventions et de financements.

Assistance à maîtrise d'ouvrage technique au propriétaire. Elle vise à soutenir le propriétaire dans la réalisation de son projet de rénovation en l'aidant dans la collecte des devis, leur compréhension afin de permettre un choix éclairé des artisans. Elle peut se poursuivre jusqu'à la réception des travaux afin d'assurer leur bon déroulement et leur conformité par rapport aux devis et, en cas de besoin dans l'appropriation des nouveaux équipements de son logement.

Assistance à l'autorité publique. Lorsque les mesures coercitives s'imposent, l'équipe chargée du suivi-animation apporte son soutien à l'autorité publique compétente, afin qu'elle mette en œuvre son pouvoir de police.

- **Suivi – Évaluation en continu**

Organisation des comités de pilotage,

Animation du groupe de repérage et des commissions communales

Suivi des indicateurs et des stratégies.

Propositions opérationnelles.

• **Mission relative aux volets urbain, foncier et immobilier (cf. 3.1, 3.2,3.3)**

Rencontre des habitants des rues concernées
Contact avec les propriétaires bailleurs
Repérage des logements indignes, énergivores, ayant un besoin d'adaptation.
Interface entre le propriétaire et le locataire
Relevé du patrimoine vacant
Travail avec le CAUE sur des préconisations
Suivi des projets de réhabilitation des logements communaux et l'accompagnement des locataires, s'il y a lieu : relogement....
Suivi des projets de reconversion des friches urbaines si ces dernières comprennent un volet logement.
Accompagnement des élus dans la mise en œuvre de mesures coercitives, le cas échéant.

• **Missions relatives à la lutte contre l'habitat indigne (cf. 3.4)**

Traitement de signalement et repérage.
Visite systématique des logements repérés
Suivi et coordination opérationnelle.
Appui à la réalisation des travaux par le propriétaire.
Appui et suivi des ménages occupants.
Appui à l'éloignement temporaire, l'hébergement ou le relogement.
Appui à la mise en œuvre des mesures de substitution aux propriétaires défaillants.

• **Missions relatives à la réhabilitation durable et à la lutte contre la précarité énergétique (cf. 3.6)**

L'accompagnement technique pourra aller jusqu'à la sensibilisation aux bonnes pratiques en matière d'usage du logement.

• **Missions relatives à la perte d'autonomie de la personne dans l'habitat (cf. 3.7)**

Information et animation du réseau d'acteurs concernés.
Visite systématique des logements repérés
Appui à la réalisation des travaux.
Appui et suivi des ménages occupants
Coordination avec les acteurs sociaux, les acteurs du maintien à domicile, les acteurs associatifs, culturels.
Animation – Information.

L'opérateur informera le propriétaire bailleur des obligations liées au conventionnement avec l'Anah (avec ou sans travaux) et des avantages complémentaires d'Action Logement Services, comme des solutions que peuvent apporter les organismes d'intermédiation locative. L'opérateur mettra le bailleur en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services qui complètera son information et pourra le cas échéant réserver le logement au bénéfice de salariés des entreprises cotisantes.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La convention de programme fera mention des modalités d'articulation de l'équipe de suivi-animation avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents des collectivités,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les services en charge des procédures coercitives,
- les acteurs du secteur social,
- le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME, ANRU...).

6.3. **Évaluation et suivi des actions engagées**

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération. **Le bilan annuel** établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale et quelles réponses à la demande de logements des salariés d'entreprises ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Le bilan final, établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage, sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin d'opération.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de

l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;

- recenser les solutions mises en œuvre ;
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VII – Communication.

Article 7 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'équipe de suivi-animation 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.

Une communication spécifique devra être réalisée sur l'obligation de télédéclarer les demandes de subventions ainsi que les demandes de paiements sur le site **monprojet.anah.gouv.fr**

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) 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'équipe assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'elle élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Elle reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo, du site internet de l'Agence, du site pour la dématérialisation et ce dans le respect de la charte graphique

Dans le cadre de l'OPAH 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 de l'État (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'équipe de suivi-animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale de l'Anah (DDT de l'Allier) et le Département de l'Allier, délégataire des aides à la pierre et remettre un dossier qui aura été élaboré avec ceux-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la délégation locale de l'Anah (DDT de l'Allier) et le Département de l'Allier, délégataire des aides à la pierre dans ce département, qui fourniront toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, obligation de réaliser son dossier par voie dématérialisée, etc. et valideront 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'équipe de suivi-animation 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'équipe de suivi-animation en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe de

suivi-animation 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'équipe de suivi-animation 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 communication (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

En ce qui concerne le Département de l'Allier, il conviendra également de faire référence au Département de l'Allier dans le respect de sa charte graphique. La Direction de la communication (dc@allier.fr) est à la disposition du maître d'ouvrage pour lui transmettre les informations nécessaires au regard de cette disposition (logo, etc.). Par ailleurs, il est demandé que soient transmis pour avis tous supports de communication sur l'opération avant publication.

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

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/01/2020 au 31/12/2024.

Le lancement d'un nouveau programme sur le territoire communautaire à l'issue de la présente OPAH est conditionné à une démarche d'évaluation telle que définie au chapitre 8 du guide méthodologique de l'Anah « Ingénierie des opérations programmées ». Dans cette hypothèse, la démarche d'évaluation devra être confiée à un prestataire indépendant de la maîtrise d'ouvrage et n'exerçant pas de missions de suivi-animation de programmes dans le département. Pour permettre d'éviter toute interruption entre la fin de la présente OPAH et le début de l'éventuel nouveau programme, il est recommandé que cette démarche d'évaluation soit lancée avant la fin de l'avant-dernière année pour s'achever au moins trois mois avant la fin de l'ancien programme. En tout état de cause, cette démarche d'évaluation devra être engagée au plus tard dans les 12 mois qui suivent la fin de la présente OPAH.

Article 8 Bis - Révision et/ou résiliation 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.

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 8 Ter - Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région Auvergne et à l'Anah centrale en version pdf.

Fait en 3 exemplaires à Moulins, le

Le Président
De la Communauté d'agglomération
de Vichy communauté



Frédéric AGUILERA

Pour l'État et l'Anah,
par délégation de compétence
du 27 Avril 2018,

Claude RIBOULET
Président du Conseil départemental

Pour le Groupe Action Logement
Le Directeur Régional
Auvergne Rhône Alpes

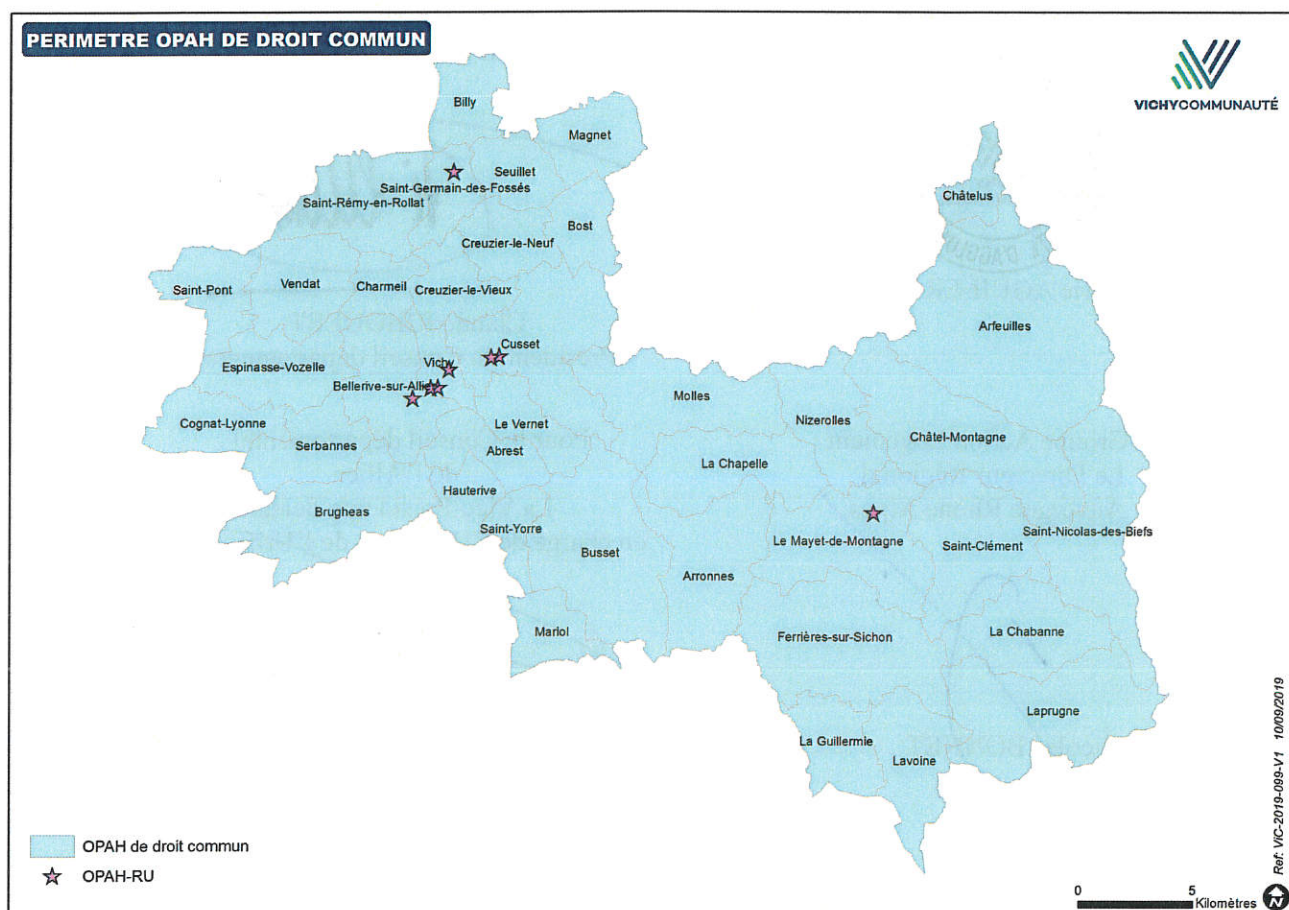
Nicolas BONNET

Pour le Conseil départemental
de l'Allier,
La Vice-Présidente déléguée
en charge de l'Habitat et de l'Urbanisme

Catherine CORTI

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération



Annexe 2. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Objectifs	Indicateurs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Volet Urbain						
Renforcer l'attractivité des centres bourgs, centres villes, conforter durablement leur cadre de vie	<u>Pour chacune des communes engagées dans un programme de revitalisation de son centre ville ou centre bourg.</u> Les actions de communication auprès des habitants, des investisseurs potentiels et de leurs relais afin de susciter des initiatives					
	Les permis de construire accordés et/ou les Déclarations d'Achèvement et de Conformité de Travaux.					
	Les aménagements et travaux réalisés par les communes.					
	Services, équipements, commerces maintenus et créés					

Objectifs	Indicateurs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Volet Foncier						
Définir une stratégie foncière et la mettre en œuvre sur quelques îlots des centralités	<u>Pour chacune des communes engagées dans un programme de revitalisation de son centre ville ou centre bourg.</u>					
	- Nombre d'acquisitions foncières confiées à l'EPF ou bien réalisées directement par la commune. - Nombre de mutations					

	immobilières conduites dans ces îlots ou à proximité (suivi foncier via les DIA) - Nombre de mesures coercitives mises en œuvre (DUP Travaux – expropriation)					
--	---	--	--	--	--	--

Objectifs	Indicateurs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Volet immobilier						
Contribuer au renouvellement urbain, à la résorption de l'habitat indigne, dégradé, vacant, recomposer une offre de logements conformes aux attentes des ménages, redonner de la mixité sociale aux périmètres cibles :						
- 30 logements vacants remis sur le marché : 15 pour les pôles de proximité, et 15 pour le cœur urbain. - 158 logements sociaux produits se répartissant ainsi 48 logements conventionnés avec travaux et 115 sans travaux.						
Cœur Urbain	Nombre de transactions immobilières réalisées (DIA)					
	Nombre de logements vacants remis sur le marché immobilier					
	Nombre de logements réhabilités					
	Nombre de logements sociaux conventionnés en sortie de vacance, en réhabilitation, sans travaux.					
Pôles d'équilibre	Nombre de transactions immobilières réalisées (DIA)					
	Nombre de logements vacants remis sur le marché immobilier					
	Nombre de logements réhabilités					
	Nombre de logements sociaux conventionnés en sortie de vacance, en réhabilitation, sans travaux.					
Pôles de proximité	Nombre de transactions immobilières réalisées (DIA)					
	Nombre de logements vacants remis sur le marché immobilier					
	Nombre de logements réhabilités					
	Nombre de logements sociaux conventionnés en sortie de vacance, en réhabilitation, sans travaux.					

Objectifs	Indicateurs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Volet lutte contre l'habitat indigne et dégradé						
30 logements traités						
	Nombre de fiches de repérage transmises par le PDLHI					
	Nombre de visites effectuées par l'équipe chargée du suivi-animation et de grilles d'évaluation de la dégradation remplies					
	Nombre d'arrêtés d'insalubrité et nombre de périls pris.					
	Nombre de logements réhabilités (avec ou sans aides ANAH) 1. indignes ou très dégradés (travaux lourds) par des propriétaires occupants ou logements locatifs, 2. financés au titre de travaux de sécurité ou de salubrité par des propriétaires occupants ou logements locatifs, 3. logements locatifs non décents.					
	Montant moyen des travaux/Taux moyen de subventions.					
	Nombre de baux à réhabilitation					

Objectifs	Indicateurs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Volet copropriétés en difficulté						
Créer un outil d'observation permettant de compléter le repérage des copropriétés	Actions de sensibilisation conduites auprès des syndics, des professionnels de l'immobilier					
	Mise en place du groupe de travail Composition					
	Feuille de route : démarches et actions conduites.					
	Nombre de syndics et Présidents de syndics rencontrés					

Objectifs	Indicateurs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Volet énergie et précarité énergétique						
L'objectif est de réhabiliter 750 propriétaires occupants dont 600 pour l'OPAH DC.	Nombre de visites à domicile,					
	Nombre de primes Habiter Mieux accordées					
	Nombre de ménages informés et réorientés vers la PTRE					
	Gain énergétique conventionnel moyen.					
	Nombre de dossiers classés sans suite après visite					
	Montant moyen des travaux/Taux moyen de subventions.					
	Nombre de visites à domicile,					

Objectifs	Indicateurs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat						
Réaliser des travaux d'adaptation pour que les ménages âgés, en perte d'autonomie ou en situation de handicap puissent avoir le choix de rester dans leur domicile. L'objectif quantitatif est de 200 logements de propriétaires occupants	Nombre de diagnostics réalisés					
	Nombre de dossiers classés sans suite après visite					
	Nombre de logements réhabilités					
	Nature des travaux réalisés.					
	Montant moyen des travaux Taux moyen de subventions.					

Objectifs	Indicateurs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Volet social						
Mettre en place un dispositif adapté et partagé de traitement des situations complexes pour : - Combattre le mal logement. - Rechercher, avec les ménages les plus fragiles, l'accompagnement qui leur permettra de faire face aux changements dans les meilleures conditions. Ce volet vise également la mixité sociale et générationnelle dans les périmètres de centralités avec le	Nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement renforcé					
	Comités techniques mis en place et résultats. - Nombre de propositions d'hébergement/de propositions de relogement. - Nombre de ménages ayant été hébergés, nombre de ménages relogés.					

développement d'une offre locative privée sociale et très sociale						
---	--	--	--	--	--	--

Objectifs	Indicateurs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Volet patrimonial et environnemental						
Renforcer l'attractivité du parc ancien : -Par la préservation des éléments constitutifs de la qualité architecturale du bâti historique ou traditionnel, -Par le développement d'un parc de logements où la consommation d'énergie est maîtrisée. Un objectif opérationnel de 100 ravalements de façades	Nombre de façades rénovées et localisation.					

Objectifs	Indicateurs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Volet économique et développement territorial						
Conforter la filière artisanale locale,	Soutien à l'économie locale - Montant financier généré par les travaux					