



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
de la Communauté de Communes des Pays  
de Cayres et de Pradelles**

**2024-2026**

**Convention n°043PRO035**

**Signée le 24/11/2023**



La présente convention est établie :

**Entre la Communauté de communes des pays de Cayres et de Pradelles (CCPCP)**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Paul BRAUD, président,

**l'État**, représenté par M. le préfet du département de Haute-Loire, Yvan CORDIER,

**l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par son délégué Mme Marie-Agnès PETIT, présidente du Département de la Haute-Loire, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Haute-Loire, portant sur la période 2018-2023,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) de la Haute-Loire, portant sur la période 2018-2024,

Vu la convention de délégation de compétence du 15 décembre 2020 conclue entre le délégué et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 15 décembre 2020 conclue entre le délégué et l'Anah,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la Communauté de communes du Pays de Cayres Pradelles, la commune de Cayres, la commune de Costaros, la commune de Landos, la commune de Pradelles, l'Etat et le Département de la Haute-Loire le 12 avril 2023,

Vu la délibération n°3-344-3 de la Communauté de communes des Pays de Cayres et de Pradelles, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 16 novembre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°2023-05-04 de la commune de Landos, en date du 5 octobre 2023,

Vu la délibération n°2023-110 de la commune de Pradelles en date du 13 octobre 2023,

Vu la délibération n°2023-54 de la commune de Cayres en date du 15 septembre 2023,

Vu la délibération n°2023\_10\_01 de la commune de Costaros en date du 3 octobre 2023,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Haute-Loire, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 5 octobre 2023,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 2 octobre 2023,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 20 septembre 2023 au 20 octobre 2023 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

**Il a été exposé ce qui suit :**

## Sommaire

Préambule .....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. ....	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	7
1.1. Dénomination de l'opération .....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération. ....	8
Article 2 – Enjeux.....	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. ....	8
Article 3 – Volets d'action.....	9
3.1. Volet urbain .....	9
3.2. Volet foncier .....	9
3.3. Volet immobilier.....	11
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	12
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	13
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	14
3.7 Volet social .....	14
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	15
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention .....	15
4.3 Objectifs de réalisation de la convention .....	15
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	16
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	16
5.1. Financements de l'Anah.....	16
5.2. Financements de la CCPCP .....	17
5.3. Financements du département de la Haute-Loire.....	17
5.4. Financements des communes .....	18
Article 6 – Engagements complémentaires .....	18
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. ....	19
Article 7 – Conduite de l'opération .....	19
7.1. Pilotage de l'opération.....	19
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	19
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	22
Chapitre VI – Communication. ....	23
Article 8 - Communication.....	23
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	24
Article 9 - Durée de la convention.....	24
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	24
Article 11 – Transmission de la convention.....	25
Annexes .....	26
Annexe 1. Périmètres A et linéaires B et C des 4 bourgs-centres .....	26

## Préambule

### Le contexte territorial

La Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles (CCPCP), créée en 2001, regroupe aujourd'hui 20 communes. Son territoire s'étend sur une superficie de 369 km<sup>2</sup> et accueille 5 175 habitants (INSEE 2019), soit 2.3% de la population départementale. Il présente une densité de 14 hab/km<sup>2</sup>.

Territoire rural de moyenne montagne, il est traversé à l'est par la route nationale 88 qui permet de relier le Puy-en-Velay puis Saint-Étienne au nord, et Mende au sud. Il est structuré par quatre bourgs-centre, dont trois constituent des pôles de proximité.

***Un territoire bien relié aux territoires voisins, avec un secteur nord compris dans l'aire d'influence du Puy-en-Velay et un secteur sud plus rural et touristique.***

***Un territoire attractif par ses paysages variés et le caractère patrimonial de ses villages.***

Le territoire de la CCPCP est couvert par le **SCoT du Velay**, approuvé en 2016.

La Communauté de Communes des Pays de Cayres Pradelles est dotée d'un **PLUi** approuvé en 2021.

La Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles et les communes de Cayres, Costaros, Landos et Pradelles ont été lauréates du programme « **Petites Villes de Demain** » (convention PVD signée en 2021). Pour alimenter la réflexion, une étude pour la revitalisation de la centralité formée par le triptyque Cayres, Costaros et Landos ainsi qu'une étude pour la revitalisation du centre-bourg de Pradelles ont été menées. Une convention d'**Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** a ainsi été signée le 12 avril 2023 par la Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles et les communes de Cayres, Costaros, Landos et Pradelles.

La CCPCP a bénéficié d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (**OPAH**) durant 5 années, d'avril **2011** à avril **2016**. Les objectifs qualitatifs poursuivis étaient les suivants : enrayer le mal logement et le logement indigne, lutter contre la précarité énergétique, renforcer les qualités résidentielles des quatre bourgs centres et ainsi favoriser l'accueil de nouvelles populations. L'objectif quantitatif concernant les propriétaires occupants a été atteint alors que celui concernant les propriétaires bailleurs n'a pas été atteint.

En outre, la CCPCP a été précurseur en contractualisant dès 2011 avec l'ANAH et l'Etat sur le programme **Habiter Mieux**. La CCPCP poursuit son abondement dans le cadre des nouvelles aides Ma prime rénov Sérénité.

### Les caractéristiques socio-démographiques et le parc de logements

- Un territoire faiblement peuplé, avec une démographie en baisse.
- Un territoire structuré démographiquement par les quatre communes de Cayres, Costaros, Landos et Pradelles, situées sur un axe central mais de moins en moins attractives à l'exception de Cayres.
- Un territoire majoritairement occupé de retraités, employés et agriculteurs.
  
- Un déficit de petits logements (3 pièces et moins), typologie qui pourraient toutefois convenir à une population vieillissante, et une taille des ménages en forte diminution (2.06 personnes).
  
- Plus de résidences principales au nord, plus de résidences secondaires au sud.
- Une part importante de propriétaires, mais plus de locataires dans les quatre bourgs-centre.
- Une très faible part de logements locatifs sociaux, mais une concentration sur un axe central nord-sud, notamment dans les quatre bourgs-centre et plus spécifiquement à Pradelles.
  
- Une vacance relativement faible, mais des communes plus fortement touchées, notamment Costaros et Pradelles, traversées par la RN88.
- Des résidences principales plutôt anciennes dont certaines au confort moindre, nécessitant des travaux lourds, mais une part significative construite depuis la mise en place des réglementations thermiques.
  
- Une part significative de logements indignes mais en diminution.

- Une consommation d'énergie du secteur résidentiel plutôt importante, notamment à l'ouest et au sud du territoire, avec des factures énergétiques élevées.
- Une part significative des logements classés comme passoires énergétiques, qui ne pourront donc plus être loués sans travaux d'amélioration énergétique.
- Une part significative de ménages en précarité énergétique.

### Les enjeux identifiés

#### **Enrayer la perte de population**

- En attirant de nouveaux habitants et notamment des ménages avec enfants
- En permettant à la population locale de rester sur le territoire notamment les jeunes

#### **Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire**

- En valorisant les communes structurantes : création de logements, développement des commerces, équipements et services
- En maintenant l'offre de services sur tout le territoire

#### **Anticiper le vieillissement de la population**

- En permettant le maintien à domicile des personnes âgées
- En favorisant la création d'un habitat inclusif

#### **Améliorer la performance énergétique des logements pour limiter les consommations d'énergie résidentielle et réduire la facture énergétique des résidents**

- En renforçant l'isolation des bâtiments tout en tenant compte de la valeur patrimoniale des façades de certaines constructions
- En adaptant les sources d'énergie

#### **Préserver le patrimoine architectural du territoire et valoriser les traversées des bourgs centre**

- En traitant la vacance et l'habitat dégradé
- En requalifiant les fronts bâtis le long des axes principaux
- En valorisant les maisons en pierre par des jointements qualitatifs
- En préservant les caractéristiques architecturales des constructions dans les bourgs à valeur patrimoniale

#### **Prendre en compte la traversée du territoire par la RN88 et les nuisances engendrées**

- En renforçant l'isolation phonique des logements situés en bordure de RN
- En rénovant les façades « noircies » par la pollution

### La stratégie d'intervention retenue

Une **OPAH de droit commun** sur l'ensemble des 20 communes du territoire, avec des **actions renforcées** sur les périmètres identifiés au sein des 4 bourgs-centres de Cayres, Costaros, Landos et Pradelles en faveur de l'attractivité, ainsi qu'un **volet renouvellement urbain** sur ces mêmes bourgs-centres, signataires de l'ORT.

**À l'issu 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 champs d'application territoriaux

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes des pays de Cayres et de Pradelles, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de droit commun qui sera dénommée « OPAH de la CCPCP ».

#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

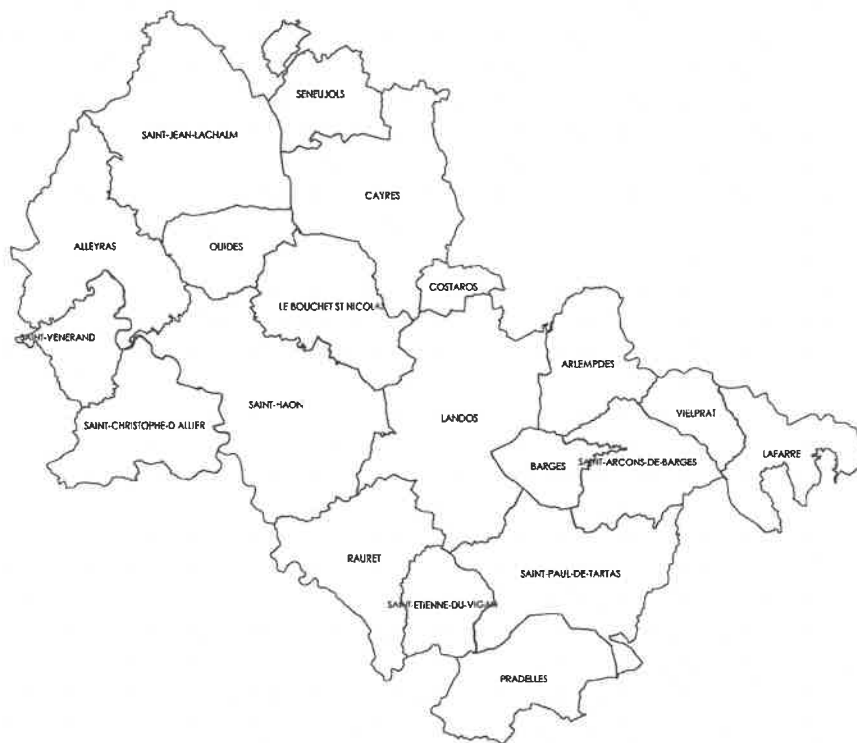
L'OPAH sera conduite à deux échelles, sur l'ensemble des 20 communes de la CCPCP et de manière plus spécifique dans les centres bourgs des quatre communes PVD.

Sur l'ensemble des **20 communes** de la CCPCP, les champs d'intervention sont les suivants :

- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (LHI) ;
- Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique (Energie) ;
- Volet travaux pour l'autonomie des personnes dans l'habitat (Autonomie) ;
- Volet social (accompagnement renforcé).

A cette échelle, l'OPAH s'adresse aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah vivant dans des logements ou immeubles datant de plus de 15 ans à la date de notification de la décision d'octroi de la subvention.

Elle comprend également un volet urbain (rénovation des façades), qui s'adresse à tout propriétaire d'immeubles occupés, en bon état ou en cours de rénovation.



Dans les **périmètres (A) identifiés au sein des 4 bourgs-centres** de Cayres, Costaros, Landos et Pradelles, des actions spécifiques seront menées, s'adressant également aux propriétaires bailleurs conventionnant leurs loyers aux plafonds « social » et « très social » pour le maintien et la production de logements locatifs (volet immobilier).

Dans ces mêmes périmètres (A), des actions seront menées en faveur de la sortie de vacance et donc de la production de logements au sein des polarités (volet immobilier) ;

Dans ces mêmes périmètres (A), des actions seront menées en faveur du changement d'usages d'anciens corps de fermes ou d'anciens locaux commerciaux, à l'exclusion de ceux situés dans les secteurs de rénovation des commerces (linéaire C), en vue de la production de logement au sein des polarités (volet immobilier)

D'autres actions pour l'amélioration du cadre de vie seront menées (volet urbain) :

- En faveur de la rénovation de façades d'immeubles occupés, en bon état ou en cours de rénovation, le **long de certaines voies identifiées (linéaire B)**, pour valoriser les fronts bâtis dans les traversées des centres bourgs notamment ;
- En faveur de la rénovation des commerces vacants dans des **secteurs stratégiques repérés (linéaire C)** pour renforcer l'activité commerciale dans les centres bourgs de manière concentrée.

*En annexe : Délimitation des périmètres A, linéaires B (façades) et linéaires C (commerces).*

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

Afin de répondre aux difficultés du territoire, et en cohérence avec les politiques menées, les enjeux suivants ont été identifiés :

- Encourager la production d'une nouvelle offre de logements notamment pour contribuer à la revitalisation des bourgs-centre par la remise sur le marché de logements vacants ou la transformation d'usages d'anciens corps de ferme ou d'anciens locaux commerciaux.
- Encourager la diversification de l'offre de logements pour favoriser les parcours résidentiels, notamment en renforçant l'offre de logements locatifs et de logements de petite taille.
- Permettre à une population vieillissante de rester sur le territoire en adaptant les logements à la perte d'autonomie, à la fois dans le logement que ces personnes occupent, mais aussi dans un nouveau logement plus petit et plus proche des services.
- Contribuer à l'amélioration du confort et des performances énergétiques d'un parc vieillissant, et ainsi lutter contre la précarité énergétique des ménages tout en permettant au parc locatif de se maintenir.
- Favoriser le traitement des situations d'habitat indigne et très dégradé.
- Valoriser le patrimoine bâti caractéristique du territoire, notamment les façades en pierres.
- Engager la revitalisation des centres bourgs en :
  - Améliorant l'image des traversées des 4 bourgs-centres (rénovation des façades constitutives de ces fronts bâtis) ;
  - Requalifiant les espaces publics ;
  - Favorisant le développement de commerces en rez-de-chaussée des immeubles situés dans les espaces centraux des 4 bourgs-centres (rénovation des cellules commerciales vacantes) ;
  - Encourageant le traitement d'îlots/immeubles stratégiques (restructuration immobilière, démolition/reconstruction).

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

La mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat devra permettre :

- D'apporter des compléments aux aides financières de l'ANAH afin de réduire le reste à charge des propriétaires et ainsi augmenter l'effet incitatif des aides ;
- D'apporter des aides spécifiques et complémentaires pour renforcer l'attractivité du territoire et amorcer la revitalisation des centres bourgs ;
- De renforcer le repérage sur le territoire des immeubles et propriétaires éligibles aux aides ;
- De dispenser une aide technique, notamment en vue de mettre en place des projets plus globaux, mais aussi administrative, aux ménages et notamment ceux les plus en difficulté ;
- De proposer un accompagnement social renforcé
- De développer l'information et la communication sur le dispositif mis en place.

Elle se concrétisera par la mise en place d'une ingénierie de suivi animation et une coordination entre les stratégies de revitalisation (ORT), les dispositifs incitatifs voire les procédures coercitives pour agir au mieux sur l'amélioration du parc de logements privés.



## **Article 3 – Volets d'action**

### **3.1. Volet urbain**

#### **3.1.1 Descriptif du dispositif**

A l'échelle des 20 communes, la CCPCP soutiendra financièrement les projets participant de l'amélioration du cadre de vie :

- Aides à la rénovation de façades d'immeubles occupés, en bon état ou en cours de rénovation, dont certains situés sur les linéaires B des bourgs-centres.

Les quatre communes PVD de Cayres, Costaros, Landos et Pradelles soutiendront également les projets participant de l'amélioration du cadre de vie :

- Aides à la rénovation de façades d'immeubles occupés, en bon état ou en cours de rénovation, situés le long de certaines voies repérées (linéaire B) en complément des aides de la CCPCP.
- Aides à la rénovation des commerces (sortie de vacance) situés dans des secteurs concentrés repérés (linéaires C).

En outre, les quatre communes lauréates du programme « Petites Villes de Demain », Cayres, Costaros, Landos et Pradelles, et la Communauté de communes ont défini leur stratégie de revitalisation dans le cadre de la convention ORT signée le 12 avril 2023. Aussi, des dynamiques de revitalisation axées sur des programmes d'aménagement de l'espace public ou de restructuration des commerces et de logements dans les centres-bourgs vont se développer, en articulation avec les mesures incitatives comprises dans l'OPAH.

La coordination de ces actions avec la nouvelle OPAH est un enjeu majeur.

#### **3.1.2 Objectifs**

Sur l'ensemble des 3 années, les objectifs suivants ont été fixés :

- 32 dossiers Rénovation des façades (portés par la CCPCP dont 12 portés également par les communes) ;
- 10 dossiers Rénovation des commerces (portés par les communes).

Les indicateurs de résultats sur le volet urbain sont les suivants :

- Nombres de dossiers façades montés,
- Nombres de dossiers commerces montés,
- Maintien du linéaire commercial au sein des 4 bourgs-centres,
- Maintien du linéaire façade au sein des 4 bourgs-centres

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

### **3.2. Volet foncier**

#### **3.2.1 Descriptif du dispositif**

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, plusieurs immeubles/flots ont été identifiés comme stratégiques pour la redynamisation des bourgs-centres ; l'objectif est de permettre par la réhabilitation voire la restructuration de ces immeubles/flots, la production de logements locatifs à caractère social, au plus près des équipements et services.

CAYRES	
Cayres-la-Ville	H7, H8, H9, H10, H11, H651
Cayres-le-Château	J480
RD 31	J528
RD 31	H78
COSTAROS	
RN 88 (ruine)	A1450, A1007 et A1008
RN 88 (relais aux chevaux)	A738
64 RN 88	A773
RN 88 (actuelle école)	A14
14 RN 88	A160 et A161
RN 88 (ancienne gendarmerie)	A3
place du marché	A50 et A62
LANDOS	
3 route du Puy et 10 route du Puy	F35 et F1292
11 à 19 bis route du Puy	F40, F1293, F1294, F49, F1204, F1203
place du marché	F22
PRADELLES	
RN 88 - avenue du Puy (ancien Casino)	AH190
rue du Jeu de Paume / place de la Halle	AH91
RN 88 - avenue de Langogne	AH77, AH78, AH72
RN 88 - avenue du Puy (ancienne gendarmerie)	AH11
rue du Mazel (ex Renouée)	AH177

Pour cela, la Communauté de communes financera la réalisation de diagnostics multicritères sur certains de ces biens identifiés, indépendamment d'une demande d'aide par les propriétaires. Cette démarche pro-active va permettre à la Communauté de communes de disposer d'éléments de connaissance sur le bâti et ses occupants, le type de dossier envisageable et l'éligibilité.

Par cet outil, il s'agit tout d'abord d'inciter les propriétaires à s'engager dans une démarche de requalification voire à faciliter la vente du bien en vue de leur requalification.

Ces diagnostics auront pour objectif de préciser les différents désordres et d'envisager leur traitement, soit de manière incitative, à travers des aides financières aux travaux dans le cadre de l'OPAH, soit de manière coercitive en cas de refus ou de non intervention du propriétaire et selon les différents cas de figure, par :

- La réalisation de travaux d'office ;
- Des acquisitions publiques, directement par la collectivité ou via l'EPF, pour les communes qui adhèrent ;
- L'usage d'outils tels que des DUP (Déclaration d'Utilité Publique) dans le cadre d'éventuelles ORI (Opérations de Restauration Immobilière) ;
- La prise d'arrêtés : insalubrité, mise en sécurité, ...
- La demande de financement Anah au titre des dispositifs RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) et THIRORI (Traitement de l'Habitat Indigne), qui nécessitera la réalisation préalable d'une étude de faisabilité.

### 3.2.2 Objectifs

Sur l'ensemble des 3 années, il est prévu la réalisation par l'opérateur retenu pour le suivi-animation de l'OPAH de 12 diagnostics multicritères sur des îlots identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH.

En outre, un autre prestataire que celui retenu pour le suivi-animation pourra réaliser des études de faisabilité sur les immeubles/îlots identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH. Ces études seront à la charge des communes avec une participation financière de l'ANAH.

Les indicateurs de résultats sur le volet foncier sont les suivants :

- Nombre de diagnostics multicritères réalisés et projets de travaux engagés à la suite des diagnostics

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

## 3.3. Volet immobilier

### 3.3.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH ayant pour objectif la production de logements et la diversification de l'offre notamment en renforçant l'offre locative à vocation sociale et l'offre de petits logements, la Communauté de communes soutiendra financièrement :

- Les projets portés par un propriétaire bailleur qui conventionne avec l'ANAH, permettant le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés dans les bourgs-centre, en abondant les aides de l'Anah et du département pour les dossiers PB LHI et les dossiers PB Energie, qui seront toutefois soumis à certaines conditions comme l'atteinte d'une étiquette énergétique.
- Les projets permettant la remise sur le marché de logements vacants ou la création de nouveaux logements, à travers une prime à la sortie de vacance et au changement d'usage (d'anciens corps de fermes, ou d'anciens locaux commerciaux non situés dans les secteurs de rénovation des commerces repérés (C)). Cette aide s'adresse aux propriétaires bailleurs.

Il s'agit d'inciter les propriétaires de biens situés dans les bourgs centre à :

- Remobiliser leurs biens pour la revente et/ou le développement d'une offre locative de qualité, notamment des logements de petite taille (jeunes et séniors) ou de taille moyenne (jeunes ménages avec enfants)
- Entretien et améliorer les logements qui sont d'ores et déjà en location.

Pour cela, les actions à réaliser sont les suivantes :

- Détecter les logements en situation de vacance de longue durée en s'appuyant notamment sur la liste des immeubles prioritaires, ainsi que les biens susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.
- Communiquer sur les aides afin de mobiliser les propriétaires et les inciter à remettre ou mettre ces biens sur le marché du logement ou plus largement à améliorer leur logement.
- Conseiller et accompagner les propriétaires sur le plan technique, juridique, financier et fiscal dans leur projet de réhabilitation.
- Assurer la promotion du conventionnement des loyers, en contrepartie de l'accès aux subventions et des conseils techniques.
- Informer sur l'intermédiation locative et le bail à réhabilitation
- Informer sur le dispositif Loc Avantages (dispositif fiscal sous conditions de critères de décence du logement et du respect des étiquettes énergétiques requises).

### 3.3.2 Objectifs

Sur l'ensemble des 3 années, les objectifs suivants ont été fixés :

- Traitement de 12 logements locatifs à loyers maîtrisés.
- Mise sur le marché de 23 logements, vacants ou suite à changement d'usage.

Les indicateurs de résultats sur le volet immobilier sont les suivants :

- Le nombre de conventionnements et le type de loyer pratiqué après travaux,
- Le nombre de transformations d'usage réalisées
- Les caractéristiques des logements créés

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

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

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

L'objectif est de favoriser la mise œuvre de projets globaux de traitement des situations d'habitat indigne et très dégradé, par la mise en place d'une aide significative permettant d'atteindre des taux de subvention suffisant pour déclencher la réalisation de projets.

La Communauté de communes met ainsi en place un abondement des subventions de l'Anah et du département pour les propriétaires occupants, et des subventions de l'Anah pour les propriétaires bailleurs, qui souhaitent réaliser des travaux permettant de sortir les logements d'une situation d'habitat indigne ou très dégradé.

Les missions suivantes devront être réalisées par l'opérateur :

- Le repérage des logements potentiellement indignes ou très dégradés, en collaboration avec l'EPCI et les élus locaux. Ce repérage s'appuiera également sur les données issues de l'étude pré opérationnelle, sur les arrêtés et procédures existantes, mais aussi sur un repérage de terrain.
- L'accompagnement et l'information des élus dans les procédures de police : sensibiliser les maires et les orienter vers le PDLHIE ou un autre acteur de l'habitat.
- Le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants. Ces diagnostics seront complétés le cas échéant de grilles d'insalubrité ou de dégradation du bâti. L'équipe de suivi-animation devra également réaliser un rapport de préconisations afin d'accompagner les propriétaires dans la résorption de leurs difficultés sociales et techniques.
- L'accompagnement sanitaire et social des ménages, notamment en cas de relogement temporaires ou définitifs.

#### 3.4.2 Objectifs

Il est prévu pour une période de 3 ans le traitement de :

- 6 logements pour des propriétaires occupants ;
- 4 logements pour des propriétaires bailleurs.

Les indicateurs de résultats en matière de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé sont les suivants :

- Le nombre de signalements LHI
- Le nombre et la nature des procédures engagées avec un comparatif avant et durant l'OPAH-RU,
- Le nombre et la nature des dossiers réalisés : travaux lourds, petite LHI...
- Le coût moyen des travaux par logement,

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

## 3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

### 3.5.1 Descriptif du dispositif

La collectivité souhaite contribuer à l'amélioration du confort et des performances énergétiques d'un parc vieillissant, et ainsi lutter contre la précarité énergétique tout en permettant au parc locatif de se maintenir (sortie de passoires énergétiques).

La Communauté de communes met ainsi en place un abondement des subventions de l'Anah au travers de Ma Prime Rénov' pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs et des subventions du département pour les propriétaires occupants très modestes et les propriétaires bailleurs, qui souhaitent réaliser des travaux d'économie d'énergie.

Les missions suivantes devront être réalisées par l'opérateur :

- Le repérage, en collaboration avec l'EPCI et les élus locaux mais aussi les partenaires comme les services sociaux, travailleurs sociaux et/ou acteurs de proximité, des bâtiments à enjeux et les plus compliqués à traiter d'un point de vue de la rénovation énergétique, ainsi que des ménages en situation de précarité énergétique.
- L'accompagnement des propriétaires occupants aux revenus les plus modestes et des propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux de qualité à travers un projet global (plutôt que par geste), permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique des logements en bénéficiant des subventions. Cet accompagnement sera complété par une information aux occupants sur le bon usage des logements de façon à optimiser l'impact des travaux sur la consommation énergétique.
- La mise en place d'actions de mobilisation auprès des milieux professionnels étant à même de relayer l'information (artisans, travailleurs sociaux, associations d'aide à domicile, ...).

Pour ce volet spécifique, l'opérateur travaillera en collaboration avec le SPPEH développé à l'échelle départementale. Depuis 2022, le Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH) s'est déployé sur le territoire de l'EPCI. L'objectif du SPPEH est de répondre aux enjeux de rénovation des bâtiments privés pour limiter les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Pour cela, il s'agit de faciliter le parcours des usagers et de proposer un seul service dédié à la rénovation énergétique.

Plusieurs axes d'actions ont été ciblés par la région :

- stimuler puis conseiller la demande,
- accompagner les ménages,
- accompagner le petit tertiaire privé,
- mobiliser et animer l'ensemble des acteurs de l'offre (publics et privés).

Au 1 janvier 2022, le SPPEH a évolué vers un nouveau service : « France Rénov' ». Celui-ci se traduit par la mise en place d'une plateforme internet unique et d'un numéro unique. Au niveau local, les guichets France Rénov' (anciens espaces conseil FAIRE) accompagnent les propriétaires dans leur parcours de travaux. Sur le territoire visé par la convention, il s'agit de l'Espace Conseil France Rénov' porté par le Département de la Haute-Loire à la demande des EPCI.

Ce dernier assure le premier niveau d'information, puis oriente vers l'opérateur de l'OPAH. L'équipe de suivi-animation aura également pour mission de rechercher des financements complémentaires.

Pour la mobilisation des Certificats d'Economie d'Energie (CEE), le rôle de l'opérateur sera conditionné aux choix fait par le demandeur : valorisation par le propriétaire lui-même, par l'entreprise, par l'opérateur.

Le travail proactif d'animation de l'opérateur sera particulièrement important pour sensibiliser les propriétaires bailleurs qui ne pourront plus mettre en location leurs logements énergivores à court/moyen terme (cf. loi Climat et Résilience d'août 2021). L'opérateur en charge du suivi-animation devra travailler en réseau avec l'ensemble des acteurs du territoire (SPPEH, ADIL, CAF, associations...)

### 3.5.2 Objectifs

Il est prévu pour une période de 3 ans le traitement de :

- 60 logements pour des propriétaires occupants ;
- 8 logements pour des propriétaires bailleurs.

Les indicateurs de résultats sur le volet énergie et précarité énergétique sont les suivants :

- Le nombre de dossiers montés dans le cadre du programme MaPrimeRénov' Sérénité

- Caractéristiques des ménages et des logements pour les dossiers engagés,
- Coût moyen des travaux par logement,
- Niveau des consommations avant et après travaux (en kWep/m<sup>2</sup>/an) ainsi que les gains énergétiques atteints,

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

### **3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**

#### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

L'objectif, identifié comme prioritaire pour le territoire, consiste à aider les ménages à réaliser des travaux favorisant l'autonomie des personnes à mobilité réduite (vieillesse et handicap), à la fois dans le logement qu'ils occupent, mais aussi dans un nouveau logement plus petit et plus proche des services. Ces travaux doivent permettre d'aider les occupants du logement (en offrant le choix de rester à domicile et/ou en réduisant les conséquences de la perte d'autonomie), mais également les accompagnants (aides à domicile, familles, etc.).

La Communauté de communes met ainsi en place un abondement des subventions de l'Anah pour les propriétaires occupants, qui souhaitent réaliser des travaux permettant le maintien à domicile.

Les missions suivantes devront être réalisées par l'opérateur :

- L'information et l'assistance aux propriétaires concernés.
- La réalisation d'un diagnostic et d'un programme de travaux/préconisations adapté aux besoins du ménage, avec le recours si nécessaire d'un ergothérapeute.

L'équipe de suivi-animation aura également pour mission de rechercher des financements complémentaires, notamment auprès des caisses de retraite. En outre, l'équipe de suivi-animation travaillera en étroite relation avec les structures intéressées, en particulier la Maison Départementale de l'Autonomie (MDA).

#### **3.6.2 Objectifs**

Il est prévu pour une période de 3 ans le traitement de :

- 42 logements pour des propriétaires occupants.

Les indicateurs de résultats sur le volet autonomie sont les suivants :

- Le nombre de dossiers d'adaptation montés,
- Le coût moyen des travaux par m<sup>2</sup>

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

### **3.7 Volet social**

#### **3.7.1 Descriptif du dispositif**

Les projets de traitement des logements pouvant s'avérer complexes et le territoire accueillant une part significative de ménages fragiles, la Communauté de communes financera la mise en place d'un accompagnement social renforcé pour les propriétaires occupants présentant des difficultés (santé, isolement, solvabilité...).

Les missions suivantes devront être réalisées par l'opérateur, en plus de la visite initiale :

- Appui à la définition d'un projet logement adapté et cohérent avec la situation du bénéficiaire et les désordres constatés du logement en privilégiant un projet global et en développant si nécessaire différents scénarios de travaux et/ou de financement,
- Appui à la recherche d'artisans et présence lors du déplacement des artisans pour l'établissement des devis.

- Appui administratif pour rassembler les pièces du dossier.
- Appui administratif au montage financier de l'opération.
- Suivi des travaux.
- Appui administratif pour la fin de chantier et la production des pièces.

### 3.7.2 Objectifs

L'objectif est de proposer un accompagnement social renforcé pour 33 demandes de propriétaires sur la période des 3 ans, dont 3 PO LHI, 12 PO Energie et 14 PO autonomie.

Les indicateurs de résultats du volet social sont les suivants :

- La production de logements locatifs conventionnés sociaux et très sociaux,
- Le nombre de ménages accompagnés et leurs caractéristiques,
- Les sorties d'insalubrité traitées.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 120 logements minimum subventionnés par l'Anah, répartis comme suit :

- 108 logements occupés par leur propriétaire.
- 12 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

En outre, parmi ces logements ou non, d'autres objectifs de traitement d'immeubles/logements sont prévus, évalués à 73 minimum, répartis comme suit :

- 23 sorties vacance/changement d'usage dans les périmètres A des bourgs-centres ;
- 32 rénovations de façades dont 12 sur les linéaires B des bourgs-centres ;
- 10 rénovations de commerces sur les linéaires C des bourgs-centres.

### 4.2 Objectifs de réalisation de la convention

Objectifs financement ANAH	Année 1 : 2024	Année 2 : 2025	Année 3 : 2026	TOTAL
<b>Nombre de logements propriétaires occupants (PO)</b>	<b>31</b>	<b>36</b>	<b>41</b>	<b>108</b>
Dont LHI	1	2	3	6
Dont Energie	18	20	22	60
Dont Autonomie	12	14	16	42
<b>Nombre de logements propriétaires bailleurs (PB)</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>12</b>
Dont LHI	1	1	2	4
Dont loyer Loc'1	0	0	1	1
Dont loyer Loc'2	1	1	1	3
Dont loyer Loc'3	0	0	0	0
Dont Energie	2	3	3	8
Dont loyer Loc'1	1	1	1	3
Dont loyer Loc'2	1	1	1	3
Dont loyer Loc'3	0	1	1	2
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>40</b>	<b>46</b>	<b>120</b>

Objectifs financement hors ANAH	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
CCPCP				
<b>Sortie de vacance/changement usages</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>23</b>
<b>Façades</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>32</b>

<i>Communes</i>				
<b>Façades</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>12</b>
Dont Cayres	1	1	2	4
Dont Costaros	1	1	1	3
Dont Landos	0	1	1	2
Dont Pradelles	1	1	1	3
<b>Commerces</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>10</b>
Dont Cayres	0	0	1	1
Dont Costaros	0	1	2	3
Dont Landos	0	1	1	2
Dont Pradelles	1	1	2	4

NB : ce tableau comporte un double compte, la ligne « Façades » relative aux communes.

Objectifs d'accompagnement complémentaire	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
<i>CCPCP</i>				
<b>Accompagnement social renforcé</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>29</b>
<b>Diagnostics multicritères</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>12</b>

## Chapitre IV – 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(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Ainsi, 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 de l'Anah pour l'opération sont de 1 431 549 €, selon l'échéancier suivant :

ANAH	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	394 124 €	471 053 €	561 860 €	<b>1 427 037 €</b>
dont aides aux travaux	370 295 €	444 753 €	532 210 €	<b>1 347 258 €</b>
dont aides à l'ingénierie	23 829 €	26 300 €	29 650 €	<b>79 779 €</b>



## 5.2. Financements de la CCPCP

### 5.2.1. Règles d'application

La CCPCP, maître d'ouvrage, participe à l'opération selon 3 modalités :

- Une aide aux propriétaires pour les travaux, afin de conforter et de compléter les aides de l'ANAH et du département.
  - Subvention de 25 % des travaux par logement pour les PB Energie ;
  - Subvention de 20 % des travaux par logement pour les PO LHI et les PO TM Energie ;
  - Subvention de 15 % des travaux par logement pour les PO M Energie, les PO TM Autonomie et les PB LHI ;
  - Subvention de 10 % des travaux par logement pour les PO M Autonomie.
- Une aide complémentaire aux propriétaires pour encourager la sortie de vacance et les changements d'usage en vue de favoriser la production de logements, ainsi que la rénovation des façades.
  - Prime de 10 000 € par logement remis sur le marché dans les périmètres A des bourgs-centres (voir en annexe 1) : logements vacants ou produits suite à changement d'usage d'un ancien corps de ferme ou d'un ancien local commercial, non situé dans les pôles de commerces existants identifiés au sein des bourgs-centres (secteurs C, voir en annexe 1).
  - Subvention de 30 % des travaux par immeuble pour la rénovation des façades sur tout le territoire, dont certains situés sur le linéaire B des bourgs-centres (voire annexe 1).
- Une prise en charge d'une partie du financement de la mission de suivi-animation de l'opération (aide ingénierie), dont un accompagnement social renforcé pour les ménages les plus fragiles et portant sur les dossiers PO LHI, Energie et Autonomie.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de la collectivité, maître d'ouvrage pour l'opération, sont de 1 125 964 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	287 891 €	390 800 €	447 273 €	1 125 964 €
Dont aides de la CCPCP sur les dossiers financés par l'ANAH	164 065 €	202 268 €	237 470 €	603 803 €
Dont aides de la CCPCP sur les dossiers hors ANAH	80 500 €	139 500 €	154 000 €	374 000 €
Dont ingénierie (subventions ANAH déduite 35%)	43 326 €	49 032 €	55 803 €	148 161 €

## 5.3. Financements du département de la Haute-Loire

### 5.3.1 Règles d'application

Le Département de la Haute-Loire subventionne en complément des aides de l'Anah et de la CCPCP et dans la limite de ses crédits:

- Les propriétaires occupants pour les dossiers LHI, sur la base d'une prime au maximum de 7 000 € par dossier ;
- Les propriétaires occupants très modestes pour les dossiers Energie, sur la base d'une prime forfaitaire de 500 € par dossier ;
- Les propriétaires bailleurs pour les dossiers Energie, sur la base d'une prime de 2 500 € par dossier.

### 5.3.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le département de la Haute-Loire à l'opération est de 81 500 €, selon l'échéancier suivant :

Département	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Enveloppes prévisionnelles	17 850 €	28 000 €	35 650 €	<b>81 500 €</b>

### 5.4. Financements des communes

#### 5.4.1 Règles d'application

Les communes de Cayres, Costaros, Landos et Pradelles, sous réserve de l'accord de leurs conseils municipaux, apportent une aide aux propriétaires pour les travaux non subventionnés par l'ANAH :

- Subvention de 20 % des travaux de rénovation de façades des immeubles situés sur le linéaire B (voir annexe 1) ;
- Subvention de 30 % des travaux de rénovation des commerces situés sur le linéaire C (voir annexe 1).

#### 5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par les communes est de 96 000 €, selon la répartition et l'échéancier suivants :

Commune de Cayres	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Enveloppes prévisionnelles	3 000 €	3 000 €	12 000 €	<b>18 000 €</b>

Commune de Costaros	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Enveloppes prévisionnelles	3 000 €	9 000 €	15 000 €	<b>27 000 €</b>

Commune de Landos	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Enveloppes prévisionnelles	_ €	9 000 €	9 000 €	<b>18 000 €</b>

Commune de Pradelles	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Enveloppes prévisionnelles	9 000 €	9 000 €	15 000 €	<b>33 000 €</b>

### Article 6 – Engagements complémentaires

Les communes de la CCPCP s'engagent à mettre à disposition de l'opérateur un local lors des permanences d'information dans les communes (à définir par le maître d'ouvrage en lien avec le futur prestataire retenu).

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1. Pilotage de l'opération

##### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de communes des Pays de Cayres et de Pradelles sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. L'EPCI s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

Un comité de pilotage sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira une fois par an.

Placé sous la présidence de la CCPCP, le comité de pilotage se compose de la manière suivante :

- Le Préfet de la Haute-Loire, délégué de l'Anah dans le département, ou son représentant,
- Le Directeur Départemental des Territoires de la Haute-Loire ou son représentant,
- La présidente du Département de la Haute-Loire, déléguataire de l'Anah, ou son représentant (élus)
- Le Directeur de la Vie sociale du Département ou son représentant (techniciens) : de la direction déléguée habitat (cellule aides à la pierre et cellule SPPEH), de la direction déléguée action sociale-insertion (service social)
- L'Architecte des bâtiments de France (ABF),
- Le représentant de l'Agence régionale de Santé,
- Les maires des 20 communes constitutives de l'EPCI, ou leur représentant,
- Et, selon les besoins, toutes personnes susceptibles d'apporter leurs connaissances en matière d'habitat, du domaine social ou de l'urbanisme.

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

Un **comité technique** sera chargé de la conduite opérationnelle et du suivi des conditions de mise en œuvre de l'opération. Il se réunira tous les 3 mois entre chaque comité de pilotage.

Placé sous la présidence de la CCPCP, il se compose de la manière suivante :

- Le Délégué de l'Anah dans le département de la Haute-Loire ou son représentant,
- Le Directeur Départemental des Territoires de la Haute-Loire ou son représentant,
- La présidente du Département de la Haute-Loire, déléguataire de l'Anah, ou son représentant (techniciens de la cellule aides à la pierre et/ou de la cellule SPPEH de la direction déléguée Habitat),
- Le Directeur de la Vie sociale du Département ou son représentant (travailleurs sociaux de la Maison des solidarités du territoire)
- Les maires des 4 communes PVD de Cayres, Costaros, Landos et Pradelles, ou leur représentant,
- Et, selon les besoins, toutes personnes susceptibles d'apporter leurs connaissances en matière d'habitat, du domaine social ou de l'urbanisme : l'Architecte des bâtiments de France (ABF), le représentant de l'Agence régionale de Santé, des représentants des autres communes non PVD, des représentants du secteur de l'immobilier et du bâtiment, des représentants des travailleurs sociaux, des représentants des partenaires ayant un lien avec l'opération (CAF, MSA, ADIL, CAUE, ...entreprises, ...).

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

#### 7.2. Suivi-animation de l'opération

##### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH sera confié à un **prestataire extérieur**, retenu conformément au code de la commande publique et disposant des **agrément**s nécessaires.

Afin d'assurer la réussite de l'opération, l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH sera **pluridisciplinaire** et devra justifier de :

- Capacités à l'animation et à la mobilisation partenariale, à la coordination des actions et la restitution des résultats ;
- Connaissances techniques portant sur les pathologies des bâtiments, notamment réhabilitation de bâti ancien, les

- problématiques thermiques (calcul de DPE) et d'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie, les problématiques sanitaires (plomb, radon, mэрule, etc.) ;
- Compétences techniques dans la réalisation de travaux d'amélioration des logements, et possibilité de faire intervenir un ergothérapeute ;
- Capacités de conduite de diagnostics techniques ;
- Capacités administratives dans le montage des dossiers, la transmission aux financeurs, la vérification des factures, le dépôt des demandes de paiement, etc ;
- Connaissance des aides à l'amélioration de l'habitat dans leur globalité (MaPrimeRénov', Loc' Avantages, Certificats d'Economie d'Energie, aides locales, aides fiscales, crédits d'impôts, CEE, caisses de retraite, etc.) ;
- Connaissances juridiques et notamment en droit de l'urbanisme, de la construction, et de l'immobilier, et capacité de veille réglementaire concernant l'habitat, la lutte contre l'habitat indigne, etc ;
- Capacité d'accompagnement social d'un ménage, dont la réalisation d'un bilan social d'un ménage, la médiation, l'identification des publics en difficulté, les dispositifs de relogement, le conventionnement, etc.
- L'équipe de suivi-animation devra à échéance du 1/07/24 répondre aux attendus de l'agrément MAR (Mon accompagnateur Rénov'). Toute évolution réglementaire prenant en compte le financement du MAR, l'obligation de son recours ou non avec les évolutions des aides MPR et les évolutions de calendrier devront être prise en compte

A compter du 1er juillet 2024, le suivi-animation devra respecter l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat. Cet arrêté définit à compter du 1er juillet 2024 les prestations d'accompagnement qui s'appliquent aux conventions d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat et programme d'intérêt général, au sens de l'article L. 303-1 du code de la construction de l'habitation, ou aux programmes d'intérêt général d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article R. 327-1 du même code.

Un **chef de projet** devra être désigné et sera l'interlocuteur privilégié de la Communauté de communes pour le suivi et l'animation du dispositif.

## 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation se déclinent en 5 axes.

### ***Mission 1/Actions d'animation, d'information et de coordination***

#### Objectifs

- Assurer la promotion de l'OPAH de la CCPCP afin de susciter l'adhésion des propriétaires, des professionnels du bâtiment, de l'immobilier, ... et des partenaires.
- Sensibiliser aux enjeux de l'amélioration de l'habitat.
- Mettre en relation les acteurs pour être plus performant sur l'accompagnement des propriétaires.

Cette mission sera réalisée en étroite collaboration avec la CCPCP (équipe en charge de l'opération et autres services concernés).

#### Moyens

- Concevoir un plan **de communication** et les **supports** adaptés par typologie de public visé : plaquette, flyer, affiche, panneau de chantier, etc. L'impression sera à la charge de la CCPCP.
- Rédiger des **articles** pouvant être diffusés dans la presse locale (1 par an, à articuler avec les événements nationaux : mois de la rénovation, journée de l'autonomie, journée de la précarité énergétique, etc), le bulletin intercommunal (2 par an) et sur les réseaux sociaux (1 par an).
- Organiser des **animations** (sur les marchés, foires, ...) **ou réunions, d'information et de sensibilisation** : 1 fois par an dans 2 communes PVD, une au nord (Cayres/Costaros) et une au sud (Landos/Pradelles) et 2 fois par an auprès des acteurs du territoire.
- Être à la disposition des propriétaires par l'intermédiaire d'une **ligne téléphonique** pendant toute la durée de l'opération.

### ***Mission 2/Repérages et diagnostics***

#### Objectifs

- Disposer d'une bonne connaissance des situations (sociales et techniques) pour pouvoir proposer des stratégies et outils adaptés.

### Moyens

- Mettre en place une démarche pro active, auprès de différents relais, de **repérage** des immeubles et propriétaires pouvant bénéficier des subventions pour la réalisation de travaux d'amélioration.
- Réaliser, dans le cadre d'une visite des logements/immeubles, dont le propriétaire souhaite réaliser des travaux, un **diagnostic technique** permettant d'estimer la faisabilité et la pertinence des projets de travaux envisagés par les propriétaires
- Définir des **préconisations** de travaux adaptés aux besoins et si possible s'intégrant dans un projet global, et apporter des conseils techniques aux propriétaires.
- Réaliser, pour les ménages souhaitant déposer une demande de subvention, un **diagnostic social** : composition familiale, âge, activité, revenus, taux d'endettement, impayés, consommations et taux d'effort énergétique, reste à vivre. Ce diagnostic pourra déterminer la nécessité d'un accompagnement renforcé, si besoin en mobilisant les acteurs locaux.
- Réaliser, sur les 12 immeubles prioritaires identifiés par l'étude pré-opérationnelle, un **diagnostic multi critères** (dont évaluation énergétique, grille de dégradation ou d'insalubrité, ...) avec propositions hiérarchisées de travaux et estimations financières.

NB : Les études de faisabilité à mener sur les îlots et immeubles susceptibles de faire l'objet d'une opération de recyclage foncier et repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, seront réalisées par un autre prestataire spécialisé. L'opérateur n'aura donc pas en charge la réalisation de diagnostics sur ces îlots/immeubles.

### **Mission 3/Accompagnement sanitaire et social des ménages**

#### Objectifs

- Apporter un appui et un suivi auprès des ménages occupants les plus en difficulté (incapacité de monter leur dossier et/ou de suivre leurs travaux) et signaler les situations problématiques.

#### Moyens

- **Identifier** les ménages qui ne réalisent pas les travaux du fait d'un besoin d'accompagnement social renforcé, et **présenter** la situation à la maîtrise d'ouvrage (CCPCP) pour validation de la procédure.
- **Enclencher** un accompagnement renforcé pour l'élaboration d'un projet logement adapté et cohérent, pour la recherche et la sélection d'entreprises, porter assistance au niveau de la mise en route des travaux ou lors du chantier, rechercher des financements complémentaires ou des solutions de financement, etc.
- **Signaler** auprès de l'autorité administrative compétente les situations pour lesquelles la santé ou la sécurité des occupants ou du voisinage est potentiellement altérée.
- **Orienter** si besoin les ménages fragiles vers les services sociaux compétents et/ou se coordonner régulièrement avec ces acteurs sociaux.
- **Mobiliser** les partenaires travaillant sur la problématique de l'habitat indigne.

### **Mission 4/Aide à la décision**

#### Objectifs

- Apporter aux propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux, et à leurs mandataires, une assistance financière, administrative et technique.

#### Moyens

- Accompagner chaque propriétaire porteur de projet dans la **constitution du dossier** qu'il convient de déposer dans le cadre de la demande de subvention et du portage financier : identification et sollicitation de l'ensemble des financeurs potentiels, établissement d'un plan de financement prévisionnel, information sur les différentes étapes de l'instruction des dossiers de demande d'aide et des démarches à accomplir, conseil relatif à la maîtrise d'œuvre et aux entreprises, vérification de la bonne exécution des travaux et suivi jusqu'au paiement des différents financeurs.
- Pour les dossiers « hors ANAH » (rénovation façades et sortie de vacance commerces), accompagner les collectivités pour l'élaboration des **règlements d'aides locales** et instruire les dossiers.
- Conseiller les propriétaires sur les **démarches et autorisations** préalables aux travaux.

### **Mission 5/Pilotage, suivi et évaluation en continu de l'opération**

#### Objectifs

- Faciliter le pilotage, le suivi de l'état d'avancement de l'opération et son évaluation.
- Identifier les points de blocage et proposer des solutions opérationnelles (réorientation des actions, changement de

stratégie, ...).

#### Moyens

- Réaliser et mettre à jour et à disposition un **tableau de bord** permettant au maître d'ouvrage et aux partenaires de mesurer « en temps réel » l'avancement et les effets du programme et d'alimenter les bilans intermédiaires et annuels.
- Animer 3 **comités techniques** par an : présentation des tableaux de suivi permettant de tirer un bilan intermédiaire de l'opération.
- Animer 1 **comité de pilotage** annuel : présentation du bilan annuel.
- Réaliser un **bilan annuel** permettant d'édicter le cas échéant des mesures pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention.
- Réaliser une **évaluation finale** présentant un bilan complet de l'opération et une analyse de son impact.

#### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

L'équipe de suivi-animation devra mobiliser l'ensemble des acteurs sociaux, des partenaires financiers et articulera son action notamment avec :

- Les services du Département de la Haute-Loire et notamment
  - L'Espace conseil France Rénov' de la Maison départementale de l'habitat (SPPEH),
  - la Maison des solidarités du territoire (travailleurs sociaux),
  - la cellule des aides à la pierre, service instructeur des aides de l'Anah et du Département,
- Les services compétents de la Communauté de communes et des 12 communes,
- L'ADIL 42-43,
- L'ADEME,
- Les autres services instructeurs de demandes de subventions,
- Les services en charge des procédures coercitives,
- Les travailleurs sociaux.

### **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

#### **7.3.1. 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.

#### Indicateurs qualitatifs :

- Mobilisation des partenaires.
- Actions de communication entreprises.
- Localisation des opérations.
- Impact économique sur le secteur du bâtiment.
- Amélioration de la performance énergétique des logements.
- Difficultés rencontrées dans le déroulement des missions (information, repérage, diagnostic, assistance, montage, suivi et contrôle des travaux) et outils mis en place pour y remédier.

#### Indicateurs quantitatifs :

- Nombre de contacts par fréquence, statut et avancement des dossiers.
- Nombre de dossiers non aboutis et motifs.
- Nombre de logements subventionnés et améliorés.
- Taux de réalisation des objectifs.
- Volumes et répartition des financements utilisés.
- Nombre de logements visités, de diagnostics réalisés, suivis ou non de travaux.
- Nature et coûts des travaux générés.
- Montant du reste à charge moyen.
- Nombre de signalements (arrêtés) en cours d'instruction.
- Typologie de propriétaire bénéficiaire, plafond de revenus, composition des ménages.
- Typologie des logements réhabilités.
- Nombre de logements mis ou remis sur le marché.

- Nombre de conventionnements à loyers maîtrisés, montant des loyers avant et après travaux.
- Nombre de ménages bénéficiant d'un accompagnement social.

### 7.3.2. Bilans et évaluation finale

L'opérateur doit mettre en place un tableau de bord avec indicateurs qui alimentera les bilans intermédiaires et annuels de l'OPAH.

Sur la base de ce tableau de bord, des **bilans intermédiaires** présentant régulièrement les résultats quantitatifs et qualitatifs seront présentés en comité technique ; ils permettront au maître d'ouvrage et aux partenaires de mesurer en temps réel l'avancement et les effets du dispositif.

Un bilan annuel et une évaluation finale 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** de réalisation pour chacune des 3 années de l'OPAH comprendra des renseignements supplémentaires sur les opérations réalisées et leur impact sur le territoire, ouvrant des perspectives pour la bonne continuité du programme. Ce bilan précisera les points de blocages et les solutions à apporter pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention ; il indiquera également les orientations des financeurs et les modifications possibles des réglementations.

Si nécessaire, ces évolutions feront l'objet d'un avenant à la convention après validation par le COPIL.

Les bilans annuels seront remis au plus tard 1 mois après la fin de chaque année.

**L'évaluation finale** réalisée au terme de l'opération indiquera les résultats globaux obtenus, les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs et l'impact socio-économique. Les différents indicateurs mis en place seront analysés et synthétisés. Une approche des actions à mener au-delà de l'OPAH sera également proposée.

Elle 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 et 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 ;
- Réaliser un bilan et une analyse des projets n'ayant pas abouti.

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.

Il sera remis au plus tard dans les 2 mois qui suivent la fin de l'opération et présenté, dans le mois suivant sa transmission, au comité de pilotage.

## Chapitre VI – Communication.

### Article 8 - Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet *anah.fr* devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits (print) et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse communale ou intercommunale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet,

exposition, filmographie, vitrophanie, ...

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

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement et du Département devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec le délégataire des aides à la pierre et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec le délégataire des aides à la pierre, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du Pôle communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au Pôle communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer le Pôle communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah et du Département de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

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

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 3 ans.

Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/01/2024 au 31/12/2026.

### **Article 10 – 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 11 – Transmission de la convention**

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

Fait en 3 exemplaires à Costaros, le 24/11/2023

Pour le maître d'ouvrage,



Pour l'État,  
**Le Préfet de la Haute-Loire**



**Yvan CORDIER**

Pour l'Anah,



## **Annexes**

### **Annexe 1. Périmètres A et linéaires B et C des 4 bourgs-centres**



# ANNEXE 1

## Périmètres A et linéaires B et C des 4 bourgs-centres

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2024-2026

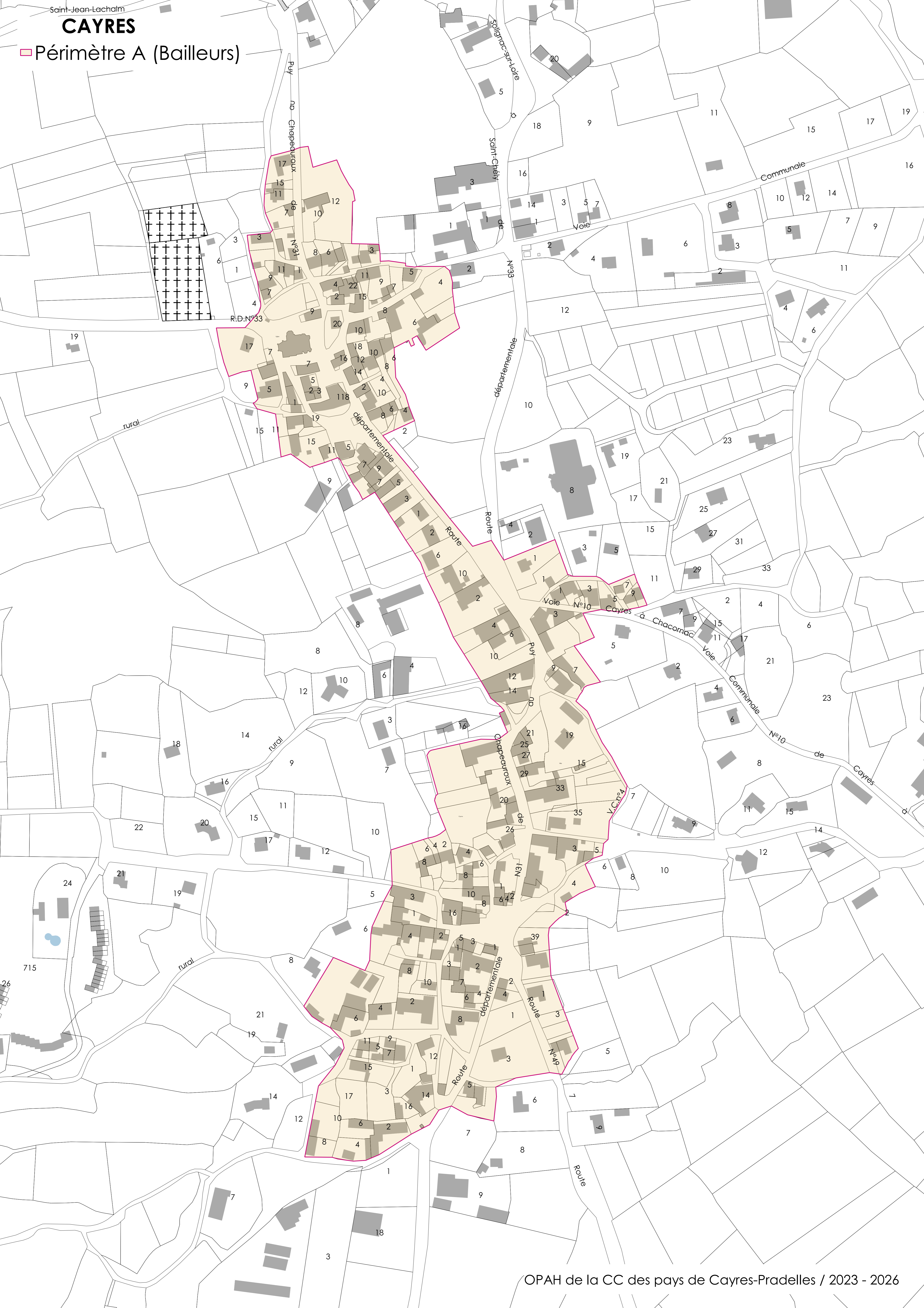
Pour la Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles

Pour la commune de Cayres  
Pour la commune de Costaros  
Pour la commune de Landos  
Pour la commune de Pradelles



# CAYRES

□ Périimètre A (Bailleurs)





# CAYRES

— Linéaire B (Façades)





# CAYRES

— Linéaire C (Commerces)





# COSTAROS

□ Périmètre A (Bailleurs)







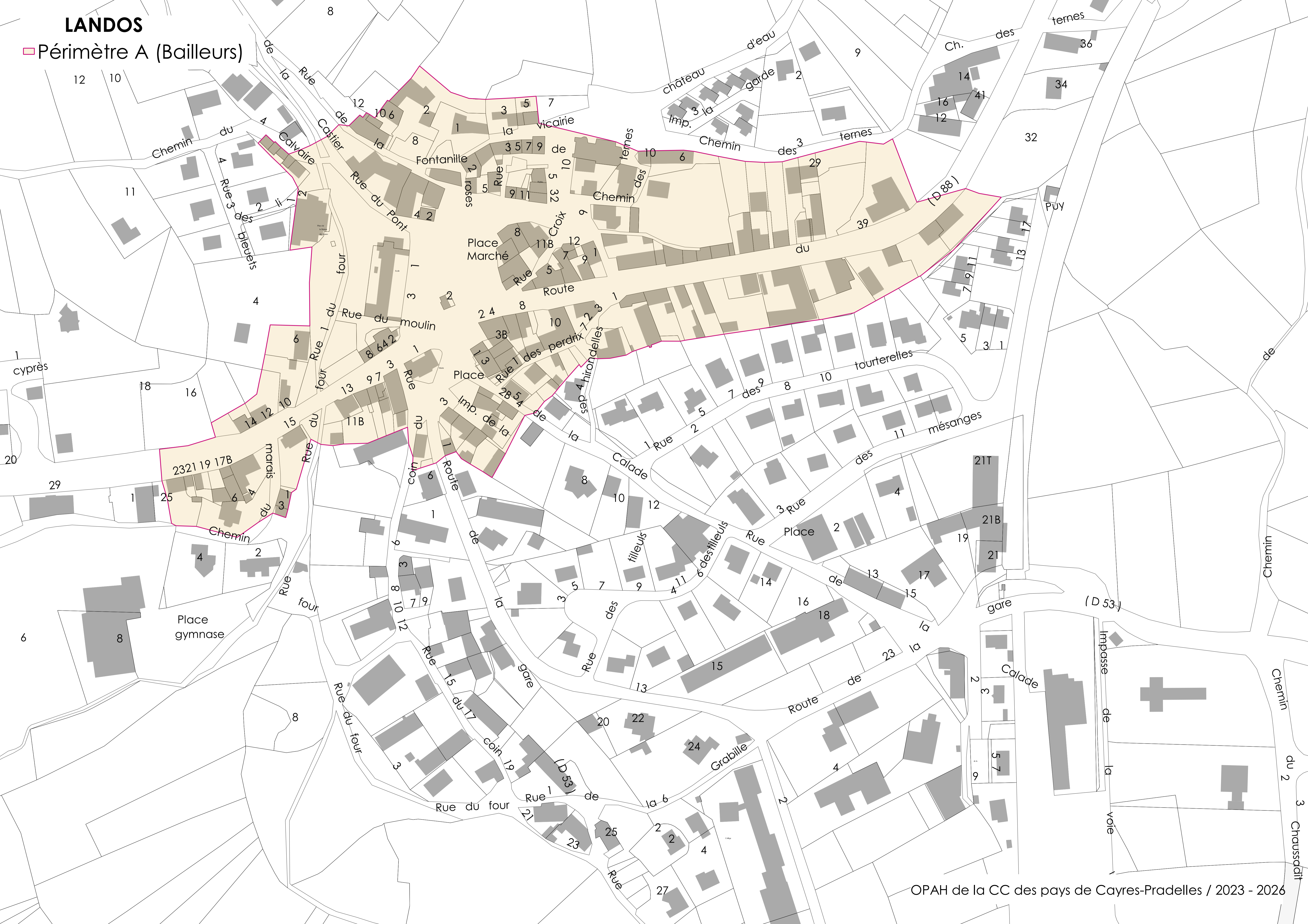






# LANDOS

□ Périmètre A (Bailleurs)





# LANDOS

— Linéaire B (Façades)













# PRADELLES

— Linéaire B (Façades)





