



Communauté de Communes  
La Septaine



Opération Programmée  
d'Amélioration de l'Habitat

2023-2026

Convention signée le :

**La présente convention est établie entre :**

**La Communauté de Communes La Septaine** maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Madame Sophie GOGUE, Présidente, et dénommée ci-après La Septaine,

**l'Etat**, représenté par M. le préfet du Cher, Maurice Barate,

**et l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par ....., délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation, et dénommé ci-après « Anah ».

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants ;

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par Monsieur le Préfet et Monsieur le Président du Conseil départemental du Cher pour la période 2020-2025 ;

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par le préfet du Cher et le président du Conseil départemental, le 9 décembre 2020 ;

Vu le Plan Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), adopté par le Conseil départemental, l'Agence nationale de l'habitat, le préfet du Cher, et la Caisse d'allocation familiale le 9 décembre 2022 ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du ....., autorisant la signature de la présente convention ;

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du Code de la construction et de l'habitation, en date du 13 juillet 2023 ;

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 13 juin 2023 ;

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du .....au ..... au siège de la Communauté de Communes La Septaine (ZAC des Alouettes, 18520 AVORD) en application de l'article L. 303-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu les délibérations des conseils municipaux des communes de Avord et Baugy concernant leur participation relative aux aides aux travaux de l'opération façade ;

**Il a été exposé ce qui suit :**

Table des matières	
Préambule .....	4
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 .....	8
3.1. Volet urbain .....	8
3.2. Volet immobilier et foncier .....	9
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	10
3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	12
3.5 Volet social.....	14
3.6. Volet patrimonial, paysager et environnemental.....	15
3.7. Volet économique et développement territorial .....	16
Article 4 – Objectifs quantitatifs globaux de réhabilitation .....	17
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires .....	18
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	18
5.1. Financements de l'Anah .....	18
5.2. Financement de la Communauté de Communes La Septaine .....	19
5.3. Financement des Communes.....	20
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation .....	21
Article 6 – Conduite de l'opération.....	21
6.1. Pilotage de l'opération .....	21
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	21
6.1.2. Instances de pilotage .....	21
6.2. Suivi-animation de l'opération .....	22
6.2.1. Équipe de suivi-animation .....	22
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	22
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	22
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	23
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	23
6.3.2. Bilans et évaluation finale .....	24
Chapitre VI – Communication.....	24
Article 7- Communication .....	24
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	26
Article 8- Durée de la convention.....	26
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	26
Article 10 – Transmission de la convention.....	26
ANNEXES .....	27
Annexe 1 : Tableau récapitulatif des objectifs et financements prévisionnels .....	27
Annexe 2 : Périmètres des communes pour l'opération façade.....	29

## Préambule

La Communauté de Communes La Septaine a été créée en 1999 entre six communes, puis elle s'est progressivement étoffée jusqu'en 2012, atteignant ainsi 17 communes. Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la création d'une commune nouvelle par fusion de trois existantes, a réduit le nombre de communes de la communauté de communes à 15 communes.

Le territoire compte 10 899 habitants en 2019, selon les données INSEE. Il s'articule autour d'un pôle de centralité, la commune d'Avord (2740 habitants), et d'un pôle de proximité, la commune de Baugy (1665 habitants). Le reste du territoire est composé de communes plus petites, dont la moitié compte moins de 500 habitants. Le territoire est fortement impacté par la présence de la Base aérienne de défense en premier lieu, mais aussi par le polygone de tir de la DGA qui coupe son territoire en deux dans les environs d'Avord.

Avord et Baugy, lauréates du programme « Petites Villes de Demain » se sont inscrites dans une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Lancé le 1<sup>er</sup> octobre 2020, le programme « Petites Villes de Demain » vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'en 2026.

Dans le cadre de l'Axe « Habitat et Patrimoine – rénover et adapter » lié notamment à la réhabilitation et reconquête du bâti existant, une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été lancée en juin 2022.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude présente les caractéristiques du territoire suivantes :

Le territoire de la Communauté de Communes La Septaine est assez homogène et seules 4 communes cumulent plusieurs indicateurs moins favorables que les autres. En effet, ces communes comptent entre 5 à 6 des 10 critères suivants : pourcentage de la population de plus de 60 ans et de 75 ans, pourcentage de propriétaires occupants éligibles ANAH, pourcentage de ménages très modestes parmi les éligibles, pourcentage de logements privés potentiellement indignes, pourcentage de logements vacants, pourcentage de logements vacants de plus de deux ans, pourcentage de résidences principales privées construites avant 1971. En sens inverse, 4 communes tirent leur épingle du jeu avec un seul voire aucun indicateur défavorable.

Globalement, une très légère baisse de la population est constatée ces dernières années. Cette baisse de la population est surtout marquée dans les communes de Gron, Villequiers et Chaumoux-Marcilly avec une baisse d'un peu plus de 1%, principalement du fait d'un solde migratoire négatif. Au contraire, 7 villes voient leur population augmenter, Etréchy culminant avec +4%. Le nombre de logements augmente légèrement. Ainsi le rapport du nombre de logements par rapport à la population est stable.

Le territoire comprend près de 5 276 logements dont **4 711 résidences principales privées**. Les biens sont en très grande majorité des maisons individuelles. L'offre d'appartements est minoritaire. Ce sont les 2 communes lauréates du programme « Petites Villes de Demain » qui concentrent la majorité de cette typologie de logements. Le marché immobilier est dynamique surtout dans les communes principales. Ce constat était préexistant à la crise du COVID avec des augmentations de vente depuis 2014 mais depuis 2020 le phénomène s'est amplifié. Les acheteurs sont souvent des primo accédants en recherche de maisons individuelles d'environ 100m<sup>2</sup>. Les biens avec travaux constituent la majorité des biens à vendre. L'état de ces biens ne constitue pas un point de blocage, si le prix est proportionnel à leur état.

En revanche, en matière de logements locatifs, le marché est assez tendu. Il y a peu de biens qui correspondent à la demande, resserrée sur des types 2 ou 3 du fait d'un phénomène de « décohabitation » des ménages. Quant aux biens qui sont disponibles, certains ne trouvent pas de locataires du fait de leur état ou du montant des loyers qui est relativement haut, dû à l'absence d'offre de logement locatifs.

Le territoire de la communauté de communes compte un taux élevé de résidences secondaires à savoir 12%. Cela s'explique principalement par le fait d'héritages qui restent dans la famille au décès des ascendants, mais aussi par des prix de marché relativement bas pour des villages au patrimoine riche. La situation est cependant disparate, avec 8 communes en dessous de 8% (le niveau de la moyenne départementale) et d'autres avec des taux supérieurs à 20% pouvant atteindre jusqu'à 41% de résidences secondaires.

Malgré le dynamisme du marché immobilier, le phénomène de vacance est assez important : la Communauté de Communes La Septaine comptabilise plus de 11% de logements vacants, la vacance structurelle étant la plus importante. En effet 52 % des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans. Ces logements vacants sont majoritairement très anciens (74% datent d'avant 1949), donc potentiellement énergivores, et 35% ont un confort potentiellement médiocre, voire sont très dégradés. Ce parc de logements doit faire l'objet d'une attention particulière et sa rénovation doit être favorisée.

2 672 logements sont occupés par des propriétaires occupants. **37% de ces propriétaires disposent de ressources modestes, soit 1 082 ménages potentiellement éligibles aux aides de l'Anah.** Ce taux est moins élevé que la moyenne départementale qui est à 41%. Toutefois, il est à noter que plus de 58% relèvent de la catégorie des « très modestes » (moins de 16 200 € / an en revenu fiscal de référence pour une personne seule), ce qui est plus élevé que la moyenne départementale. Par ailleurs, ces taux sont très fluctuants sur le territoire, allant de 22% à 58% selon les communes. Ces ménages, aux ressources modestes, peuvent faire face à de nombreuses difficultés liées à l'amélioration et l'entretien de leur logement.

Dans ce territoire comme ailleurs, les besoins en travaux sont importants. En effet, dans le parc privé, **53% des logements datent d'avant 1971.** Ce constat n'est pas uniforme sur l'ensemble du territoire puisque ce taux varie de 27%, dans les communes pavillonnaires, à 90%. D'après les données disponibles de l'ADEME, 33 % de ces logements sont énergivores et se situent en classe énergétique E, F ou G. Se chauffer convenablement et raisonnablement est une problématique majeure qui commence à émerger et qui va s'accroître pour un grand nombre de ménages dans les années à venir du fait de la hausse des tarifs de l'énergie. Les ménages vont devoir être accompagnés pour optimiser leur système de chauffage, en réfléchissant à l'isolation globale de leur logement. Les recours au fonds énergie confirment cette difficulté des ménages les plus fragiles à faire face à leur dépense énergétique.

Pour une meilleure lisibilité et accessibilité de l'information liée à l'habitat et à la rénovation énergétique sur le territoire, la communauté de communes envisage la mise en place d'un guichet « unique » qui s'articulera notamment avec la future OPAH. Celui-ci sera animé par l'ALEC 18, Espace Conseil France Rénov pour l'année 2023 (à confirmer pour les années suivantes). Les bases d'intervention devront être les suivantes : l'ALEC orientera tous les ménages vers l'animateur de l'OPAH dès lors que ces derniers se situent sous les plafonds de ressources de l'ANAH.

Par ailleurs, dans la communauté de communes, 240 logements sont **potentiellement indignes** (source ANAH et Ministère du Logement et de la Ville), **soit 5 % des résidences principales privées.** Parmi ces logements, 55% sont occupés par des propriétaires occupants et les deux tiers datent d'avant 1949. Ces dernières années, aucun projet n'a été accompagné pour la rénovation de logements dégradés. Ces données montrent qu'une intervention est nécessaire, dans un premier temps, en matière de repérage de ces logements indignes. Une dynamique partenariale et un travail avec les élus sont à impulser sur le territoire.

Concernant l'âge de la population, nous constatons que le vieillissement touche moins la communauté de communes que le reste du département, une réalité qui masque cependant de fortes disparités entre communes. Le PIG « Maintien à Domicile », qui permet de prendre en charge les projets d'adaptation des logements, intervient relativement peu sur le territoire, et la dynamique aurait besoin d'être renforcée.

La part de logements locatifs privés est faible sur le territoire : ils représentent 19% des résidences principales soit presque moitié moins que la moyenne départementale. Ils se situent principalement à Avord, Baugy et Savigny-en-Septaine. Parmi eux, 58 % datent d'avant 1971 et 33% sont classés comme énergivores. Le peu d'offre de locatifs (et de locatif social, avec seulement 3 logements conventionnés sur le territoire), leur état et les ressources contraintes des locataires (28% de locataire sont sous le seuil de pauvreté dans la Région centre) démontrent qu'une offre de logements locatifs, notamment à destination de ménages modestes, mais aussi la réhabilitation énergétique des logements existants, seraient nécessaires dans les communes équipées en services publics et en commerces. Le parc compte 13% de logements HLM, beaucoup plus que les territoires ruraux voisins, dont 85% se concentrent à Avord – une commune au profil à part sur le territoire.

Le territoire compte seulement 6 copropriétés, d'une taille si restreinte qu'elles sont à traiter de la même façon que du logement individuel.

Jusqu'à présent les communes du territoire n'ont jamais été couvertes par un dispositif d'amélioration de l'habitat privé de type OPAH. Des besoins importants ont été constatés au cours de l'étude, et le peu de projets accompagnés en diffus conforte le fait qu'un accompagnement est nécessaire.

Les élus souhaitent favoriser la réalisation de travaux, permettre aux ménages de propriétaires occupants modestes d'améliorer leurs conditions d'habitat, et favoriser l'accession à la propriété dans le parc privé ancien.

**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 champs d'application territoriaux

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes La Septaine et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la Communauté de Communes La Septaine, pour une durée initiale de 3 ans. Le dispositif pourra être renouvelé un ou deux ans, si l'ensemble des parties prenantes sont favorables à ces prorogations.

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

Le périmètre d'intervention concerne l'ensemble des 15 communes de la Communauté de Communes La Septaine listées ci-dessous :

- Avord
- Baugy
- Chaumoux-Marcilly
- Crosses
- Etréchy
- Farges-en-Septaine
- Gron
- Jussy-Champagne
- Nohant-en-goût
- Osmoy
- Savigny-en-Septaine
- Soye-en-septaine
- Villabon
- Villequiers
- Vornay



Les champs d'intervention sont les suivants :

- l'amélioration des conditions de logements des propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes,
- la lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration de la performance thermique des logements,
- le traitement de l'habitat indigne et très dégradé,
- la remise sur le marché de logements vacants, en favorisant l'accès à la propriété dans le parc de logements anciens.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération

### Article 2 – Enjeux

L'OPAH constitue un moyen opérationnel de réponse à différents enjeux face auxquels la Communauté de Communes La Septaine souhaite apporter des réponses. Ces enjeux sont multiples : sociaux, environnementaux, économiques, immobiliers, urbains et patrimoniaux.

La volonté publique d'encourager et de soutenir la réhabilitation du parc immobilier privé de la communauté de communes sous-entend une intervention volontariste, et ce de manière pluriannuelle.

Plusieurs enjeux ont été identifiés dans le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH :

- accompagner les ménages de propriétaires occupants modestes dans l'amélioration de leur logement,
- améliorer thermiquement le parc de logements anciens et réduire les émissions de CO<sub>2</sub>,
- inciter les accédants à la propriété à investir le parc privé en mobilisant l'accompagnement et les aides possibles dans le cadre de l'OPAH,
- soutenir l'artisanat local et favoriser la réalisation des travaux par des entreprises locales.

Les enjeux liés au maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées et à la réalisation de travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie seront traités dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) « Maintien à domicile » mis en place par le Département du Cher, tant que ce dispositif sera opérationnel.

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

Les objectifs de l'opération sont de :

- améliorer le parc privé ancien, sur le plan thermique, mais également sur le traitement de situations plus complexes liées à de l'habitat indigne et très dégradé,
- permettre aux propriétaires occupants de se maintenir dans un logement confortable, sans danger, et peu énergivore,
- sensibiliser les élus et les partenaires au repérage des situations d'habitat indigne, très dégradé et de précarité énergétique.
- améliorer et développer du parc locatif privé à loyer maîtrisé.

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1. Volet urbain

##### 3.1.1 Descriptif du dispositif

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permet de mettre en œuvre des dispositifs incitatifs d'aide pour favoriser l'amélioration du parc de logements privés et le développement des territoires. Cette opération doit s'accompagner d'actions en matière d'aménagement et d'intervention sur les espaces publics.

#### **Projets urbains et patrimoniaux à l'échelle des communes de la Communauté de Communes La Septaine :**

Les ambitions du territoire intercommunal s'inscrivent dans la continuité du Plan Local d'Urbanisme

intercommunal (PLUi) mais aussi du Programme Local de l'Habitat (PLH), qui ont les objectifs suivants :

- Assurer un développement raisonné et économe pour optimiser l'utilisation de la ressource foncière et modérer la consommation d'espace :
  - maintenir une dynamique de production raisonnée,
  - mener une politique de reconquête des logements vacants,
  - favoriser la production au sein du périmètre urbain,
  - densifier la production.
- Diversifier l'offre résidentielle notamment en termes de locatif :
  - proposer une offre locative conventionnée,
  - accompagner le vieillissement,
  - tenir compte de la spécificité du besoin des jeunes.
- Agir sur le parc existant
  - améliorer la performance énergétique du parc et lutter contre la précarité énergétique,,
  - exploiter l'action sur le parc existant pour répondre aux enjeux de diversification et d'économie de la ressource foncière.
- Animer la politique locale de l'habitat
  - animer et piloter la politique de l'habitat,
  - communiquer autour de la politique de l'habitat,
  - suivre et évaluer la politique de l'habitat.

Les communes lauréates du programme « Petites Villes de Demain » de la Communauté de Communes La Septaine élaborent des projets importants pour le territoire. Baugy, par exemple, porte une réflexion globale sur l'aménagement de son centre-ville avec pour objectif de réaménager la place centrale, de revoir la circulation et de créer des liaisons douces faisant le lien entre les équipements ou ses espaces verts. La commune d'Avord porte quant à elle des projets de verdissement, d'embellissement et de développement de services : requalification des rues, de la salle des fêtes et du château d'eau, création d'une nouvelle offre d'hébergement à destination des personnes âgées, création d'un pôle aéronautique.

### 3.1.2 Objectifs

Par les projets de rénovation accompagnés en OPAH, l'objectif est de contribuer aux ambitions du PLUi et du PLH par l'amélioration du patrimoine bâti et la dynamisation du tissu urbain et économique.

#### Indicateurs de résultats :

- Nombre et localisation des projets financés dans le cadre de l'OPAH.

## 3.2. Volet immobilier et foncier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

Le marché de l'immobilier de la Communauté de Communes La Septaine est attractif. La demande porte principalement sur des maisons individuelles. Les prix de l'immobilier ont fortement augmenté suite à la crise sanitaire, mais certains biens ne trouvent pas acquéreur, notamment à cause de leur dégradation avancée.

L'OPAH aura pour but la remise à niveau de cet habitat ancien qui ne répond plus aux standards du moment parce que vétuste, énergivore, mal adapté ou dégradé. La mise en œuvre de l'OPAH a ainsi pour vocation

d'accélérer la dynamique de réhabilitation engagée sur le territoire et d'initier une valorisation du marché immobilier.

L'objectif de l'OPAH est également de favoriser la remise sur le marché de logements vacants. Selon les élus, la principale origine de la vacance des logements est liée à des problèmes de succession des biens immobiliers, à des propriétaires qui ne veulent pas vendre, ou à un prix qui ne correspond pas au marché, mais également à une offre non adaptée à la demande.

### 3.2.2 Objectifs

Les démarches engagées au titre de ce volet foncier et immobilier doivent contribuer à l'amélioration globale de l'offre de logements et à la remise sur le marché de biens vacants. L'OPAH mettra en place un outil incitatif en sus de l'animation pour la lutte contre la vacance consistant en **une prime forfaitaire de sortie de vacance** de 2000 € par projet, avec un objectif de **5 dossiers** sur la durée de l'OPAH, en complément de travaux déjà pris en charge dans le cadre de l'OPAH.

#### Indicateurs de résultats :

- Nombre de logements vacants réhabilités et/ou remis sur le marché.

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

#### 3.3.1. Descriptif du dispositif

A l'échelle départementale, la politique de lutte contre l'habitat indigne est animée par le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent (PDLHI). Le PDLHI est co-piloté par l'Etat, la Caisse d'allocations familiale (Caf) et le Conseil départemental. La coordination et le secrétariat sont assurés par la Direction départementale des Territoires (DDT) depuis le 1er janvier 2023 qui a pris le relais de la Caf qui assurait cette mission depuis 2006.

Il repose sur la coopération et la mise en réseau des acteurs liés par une convention partenariale. Ce dispositif permet de suivre les procédures engagées, ainsi que le devenir de chaque logement suivant son statut d'occupation via une commission technique mensuelle.

Les outils ORTHI (Outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne) et SI-SH (Système d'Information-Santé Habitat) doivent permettre d'évaluer géographiquement la situation de résorption en relation avec le repérage initial. Un nouvel outil de signalement et de suivi dénommé Histologe est mis en place et partagé par les partenaires. Histologe permet de signaler par voie électronique son signalement et le suivre de manière conjointe avec plusieurs partenaires. Cela permet une meilleure coordination entre les partenaires et une meilleure communication envers les usagers.

Le secrétariat assure un guichet unique des situations rencontrées et le relais auprès des partenaires concernés.

A sa création, l'OPAH sera intégrée par voie d'avenant à la convention partenariale 2023-2025.

Le diagnostic territorial de la Communauté de Communes La Septaine a mis en avant une part de 5 % de résidences privées potentiellement indignes, un chiffre relativement faible mais qui cache de fortes disparités entre communes. Cependant, même si des diagnostics décence ont eu lieu sur le territoire concernant des logements locatifs, aucun projet de travaux lourds subventionné par l'Anah n'a émergé ces dernières années.

En effet, le repérage des ménages en situation de mal-logement est complexe, le traitement des situations

d'habitat indigne est très long et nécessite un accompagnement très important, les services communaux ont un rôle primordial à y jouer. Face à un propriétaire opposé à la mise aux normes de son logement (ou ignorant de son état), les procédures liées aux pouvoirs de police du Maire et de l'État doivent être mobilisées en cas d'atteintes à la santé ou à la sécurité des occupants. Dans le cas d'une suspicion de péril sur un immeuble, l'opérateur informera et accompagnera la commune afin qu'elle prenne les dispositions nécessaires, et guidera le propriétaire dans son éventuel projet de réhabilitation.

L'accompagnement des propriétaires sera assuré par l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH qui procédera, pour les projets de travaux, à :

- une visite du logement avec l'établissement de la grille d'insalubrité ou de dégradation, selon la situation, et la proposition de scénarii de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (comprenant une évaluation énergétique projetée avant et après travaux) et ceux qui sont nécessaires pour résoudre les désordres et supprimer l'état de dégradation,
- l'aide à l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement,
- une caisse d'avance pour les propriétaires occupants impécunieux (logements indignes très dégradés)
- la visite après travaux avec un apport de conseils sur les bonnes pratiques dans le logement et la bonne utilisation des équipements après travaux.

De plus, pour le traitement des situations d'habitat indigne, des actions complémentaires sont nécessaires :

- la prise en charge des visites initiales (visites de diagnostic) et de contrôle de la non-décence suite à signalement du PDLHI.
- la participation active aux commissions techniques de lutte contre l'habitat indigne (COTECH PDLHI), chargé du suivi et de la résolution des situations d'indignité,
- le repérage des situations et la sensibilisation des bailleurs privés peu attentifs aux conditions de vie de leurs locataires, et des propriétaires occupants inconscients du danger et des risques quotidiens,
- l'orientation et l'accompagnement des ménages.
- l'identification des partenaires susceptibles de participer au traitement de la situation (notamment en cas de nécessité de mise en place des procédures),
- l'analyse de la situation sociale des occupants par l'intermédiaire de l'assistant(e) social(e), la Caf, le comité communal d'action sociale (CCAS), etc.
- la mobilisation des différents financeurs (ANAH, Caisses de Retraite, Fondation Abbé Pierre, etc.) et le montage des dossiers de demandes de subventions,
- le cas échéant, l'orientation du demandeur vers les services compétents en cas d'hébergement temporaire ou relogement définitif (si nécessaire) en lien avec la commune, les bailleurs sociaux, l'Agence Immobilière Sociale et conformément aux dispositions prévues à l'article L521-3-2 du CCH « Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants ».

### 3.3.2 Objectifs

240 logements sont « potentiellement indignes » sur le territoire de la Communauté de Communes Terres du Haut Berry (logements au confort médiocre d'après le classement cadastral et occupé par des propriétaires modestes). Depuis 2020 sur l'outil Histologe, 12 signalements concernaient des propriétaires bailleurs, et 1 concernaient un propriétaire occupant. Le diagnostic recommandait de traiter 5% de la cible, soit 6 propriétaires occupants et 5 propriétaires bailleurs.

Cependant, ces objectifs sont très élevés pour un territoire sur lequel peu de projets LHI ont émergé ces dernières années. En effet, selon les sources de l'Anah, aucun ménage n'a été accompagné en diffus ces 3 dernières années pour traiter un logement indigne, et seulement 3 pour un logement très dégradé (tous propriétaires occupants).

Sur une période de 3 ans, l'OPAH a pour objectif de permettre la réhabilitation de **5 logements indignes, très dégradés** :

- 3 logements indignes ou très dégradés occupés par leurs propriétaires ou ayant fait l'objet d'une acquisition récente.
- 2 logements à destination de locatif relevant des travaux indignes très dégradés

**Concernant la non-décence, en lien avec le PDLHI :**

- 9 diagnostics décence
- 9 contrôles de décence

**Indicateurs de résultats du volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :**

- nombre de signalements et leur origine et contacts établis,
- nombre de visites réalisées et diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits,
- typologie des ménages (nombre de personnes composant le ménage, statut des propriétaires),
- nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- nombre de logements réhabilités et caractéristiques du logement (type de logement, surface habitable, année de construction, localisation, étiquette énergétique avant et après travaux),
- montant de travaux réalisés et subventionnés,
- type de travaux réalisés.

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

#### 3.4.1 Descriptif du dispositif

Ces dernières années, l'Etat a instauré plusieurs dispositifs d'aide pour financer les travaux de rénovation énergétique.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les pouvoirs publics ont mis en place une aide financière sous forme d'une prime à la transition énergétique, versée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) centrale : **MaPrimeRénov'**.

Créée afin de remplacer les aides publiques antérieures, elle fonctionne selon les grands principes suivants :

- Elle est accessible à tous les propriétaires et copropriétaires, occupants ou bailleurs,
- Elle est accordée pour des équipements et travaux de chauffage, d'isolation, de ventilation et certaines prestations,
- Son montant est modulé selon les revenus du foyer et la nature des travaux.

L'aide **MaPrimeRénov' Sérénité**, quant à elle, vise à encourager les travaux de rénovation énergétique globale pour les foyers modestes. Elle est mobilisable pour un ensemble de travaux qui doit permettre au logement d'obtenir un gain énergétique d'au moins 35 %. L'aide de MaPrimeRénov' Sérénité a évolué au 1<sup>er</sup> juillet 2022 et est désormais cumulable avec les CEE (Certificats d'Economie d'Energie), tandis que la prime Habiter mieux forfaitaire a été supprimée. Dans le Cher, cette aide est gérée par la délégation locale de l'ANAH.

Le diagnostic de l'étude et les études tests ont montré **le besoin d'accompagnement des propriétaires**. Sur la période 2021-2022, l'ALEC 18, le service public de la rénovation énergétique, a été contactée près de 150 fois par des habitants de la Communauté de Communes La Septaine.

Pour mobiliser l'aide de MaPrimeRénov' Sérénité, l'accompagnement par un opérateur est obligatoire pour définir le programme de travaux et obtenir toutes les aides financières. Dans le cadre de l'OPAH, l'accompagnement sera effectué par l'opérateur désigné par la Communauté de Communes. Cet accompagnement devra s'inscrire dans la cadre du nouveau dispositif « Mon Accompagnateur Renov » (MAR).

*Les ménages bénéficiant des aides « MaPrimeRénov' » ne seront pas comptabilisés dans les résultats de l'OPAH. Seuls les ménages bénéficiant de « MaPrime Rénov' Sérénité » seront comptabilisés.*

Pour rappel, sur le territoire de la Communauté de Communes La Septaine, 53% des logements datent d'avant 1971. Sur le bâti ancien, 33% des logements sont en étiquette énergétique E, F ou G.

Le dispositif proposé dans le cadre de l'OPAH, pour un accompagnement dans le cadre de Ma PrimeRénov' Sérénité, s'articule autour de :

- la mobilisation de tous les partenaires essentiels : Service Habitat de la collectivité et/ou son opérateur, ALEC-Espace Conseil France Rénov', ADIL, Département du Cher, CCAS, CIAS, travailleurs sociaux, entreprises locales et organisations professionnelles du bâtiment, pour l'optimisation du repérage des situations de précarité énergétique pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs,
- l'orientation et le conseil aux propriétaires dans leur projet de travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement.

Concernant l'accompagnement des propriétaires, l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH assurera :

- une visite avec évaluation de la situation énergétique et de l'état du logement,
- la réalisation des évaluations énergétiques avec travaux projetés,
- l'établissement de scénarii de travaux ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques,
- l'aide à l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement,
- la visite après travaux avec un apport de conseils sur les bonnes pratiques dans le logement et la bonne utilisation des équipements après travaux.

Afin de favoriser la réalisation de travaux cohérents, l'opérateur veillera à vérifier, pour chaque projet, les possibilités de couplage des différents types de travaux (économies d'énergie / adaptation / travaux lourds ou de mise en conformité). Pour les rénovations globales et très performantes (niveau BBC), le lien sera fait avec le dispositif DOREMI.

### 3.4.2 Objectifs

Sur une période de 3 ans, l'OPAH doit permettre d'améliorer **30 logements** en matière de rénovation énergétique :

- 25 logements occupés par leurs propriétaires « très modestes » et « modestes »,
- 5 logements locatifs conventionnés.

Les travaux de réhabilitation prévus dans l'habitat ancien et soutenus dans le cadre de l'OPAH doivent contribuer à diminuer les émissions de CO2 et réduire l'impact du secteur résidentiel sur le réchauffement climatique.

**Indicateurs de résultat du volet énergie :**

- nombre de contacts et origine,
- nombre de visites réalisées / diagnostics techniques,
- typologie des ménages (nombre de personnes composant le ménage, catégorie de revenu, statut des propriétaires),
- nombre de logements rénovés dans le cadre du dispositif Ma PrimeRénov' Sérénité et caractéristiques du logement (type de logement, surface habitable, année de construction, localisation, étiquette énergétique avant et après travaux),
- nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- montant de travaux réalisés / subventionnés,
- type de travaux réalisés,
- gain moyen d'économies d'énergie.

## 3.5 Volet social

### 3.5.1 Descriptif du dispositif

Le volet social constitue une action transversale mais essentielle de l'OPAH avec comme objectif l'accompagnement des ménages en difficulté dans leur logement que ce soit en raison de leur difficulté à faire face aux charges du logement, du manque de confort ou de la dégradation du bâti.

Le volet social doit répondre à la volonté de la collectivité de mettre en place, dans le cadre de l'OPAH, un accompagnement ciblé sur la personne permettant :

- d'accompagner les ménages dans un projet de travaux cohérent au regard de leur situation et de l'état du logement ;
- de s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et des demandes de subventions.

Face à la multiplicité des acteurs œuvrant dans le champ de l'habitat et parfois au manque de lisibilité des dispositifs, l'accompagnement doit permettre de diminuer la complexité, ressentie par les ménages, des démarches à entreprendre pour obtenir des aides, financières ou techniques, en proposant un référent unique à chaque bénéficiaire. Cet accompagnement a pour objectif :

- d'informer efficacement le ménage et de faire preuve de pédagogie,
- d'évaluer les besoins et les contraintes du ménage,
- de préconiser des travaux réellement adaptés à la situation du ménage, et à son budget
- d'organiser les expertises nécessaires dans le cadre de l'OPAH (diagnostic technique, évaluation énergétique, etc.),
- d'orienter les ménages vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser, si besoin, les partenaires sociaux compétents, ainsi que les aides et dispositifs complémentaires (caisses de retraite, CCAS, CIAS, DOREMI, etc.)
- d'agir en concertation avec ces partenaires pour solvabiliser les porteurs de projet et aboutir à la réalisation des projets de travaux (caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre, banques, associations, etc.),
- le cas échéant, de faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif).

Par ailleurs, afin de permettre aux plus modestes de pouvoir gérer la trésorerie de chantier, la collectivité, via l'opérateur, mettra en place une caisse d'avance pour les projets des propriétaires occupants relevant de la LHI.

### 3.5.2 Objectifs

Sur une période de 3 ans, l'OPAH doit permettre **l'accompagnement de 28 ménages** modestes et très modestes retenus dans le cadre de projet, dont 3 bénéficieront de la caisse d'avance s'il s'agit de logements indignes très dégradés. L'opérateur aura un rôle de conseil à jouer, une fois l'OPAH en fonctionnement, s'il s'avère que les propriétaires occupants très modestes ont également un besoin de caisse d'avance pour financer leur projet de rénovation énergétique dans le cadre précité.

#### Indicateurs de résultats du volet social :

- nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre de l'OPAH,
- nombre de ménages accompagnés (signalés par ou orientés vers les partenaires sociaux),
- nombres et montants des aides complémentaires spécifiques mobilisées (FAP, caisses retraites, etc.).

### 3.6. Volet patrimonial, paysager et environnemental

#### 3.6.1 Descriptif du dispositif

La Communauté de Communes La Septaine a souhaité mettre en place un dispositif façade afin de travailler de façon globale et cohérente les projets structurants de centres bourgs et la réhabilitation des logements. Ce dispositif dont les règles de mise en œuvre seront définies par un règlement des aides à venir, permettra au propriétaire occupant ou bailleur de bénéficier d'un accompagnement dans la prescription des travaux à réaliser en lien avec les spécificités des bâtiment et l'intégration dans l'environnement proche. Cet accompagnement sera porté par la Communauté de communes. Des aides travaux seront apportées par les communes cosignataires qui s'inscriront dans la démarche.

Concernant l'accompagnement des propriétaires, l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH assurera :

- une visite sur place, accompagnée du service urbanisme de la Communauté de communes, et qui impliquera également l'UDAP lorsque cela est nécessaire,
- un diagnostic de la façade afin de définir son identité originelle (époque de construction, style architectural, fonction première du bâti) et les désordres impactant la construction,
- des préconisations chiffrées de travaux,
- un accompagnement au dépôt de la Déclaration Préalable de travaux,
- la vérification de la conformité des devis et factures aux préconisations.

Le volet environnemental s'appuie sur l'amélioration énergétique qui sera apportée par les rénovations bénéficiant de l'aide Ma Prime Rénov Sérénité. Ces dernières permettront un minimum de 35% d'économies d'énergie (cf volet précarité énergétique).

Les règles d'attribution des aides ont été arrêtées comme suit :

- même durée que l'OPAH,
- animation par l'opérateur de l'OPAH,
- logements occupés ou devant être mis sur le marché (annonce en ligne ou en agence faisant foi),
- ne concernera que les logements, avec la possibilité d'aider les commerces seulement s'ils sont situés au rez-de-chaussée des logements (le projet devra concerner à la fois le logement et le commerce),
- exclusion des bâtiments classés ou inscrits,
- logement devant faire l'objet de travaux dans le cadre de l'OPAH (donc le public aidé sera des propriétaires occupants modestes ou très modestes ou des bailleurs conventionnant ANAH),
- travaux concernant la façade et travaux associés (zinguerie, ferronnerie, dissimulation compteurs /

- câbles, fenêtres, volets, balcons... Nettoyage, peinture),
- pour toutes les façades, et les pignons, visibles à moitié au moins depuis la rue, aide à hauteur de 30 % des travaux HT, les travaux étant plafonnés à 20 000 € HT.

### 3.6.2 Objectifs

L'objectif est d'inciter à un traitement des façades complémentaire aux projets de travaux de l'OPAH en centre bourg, afin d'aboutir à des travaux complets et à l'embellissement des centres, et notamment de :

- valoriser, et retrouver, l'identité architecturale originelle du bâti, et, par extension, du périmètre concerné,
- encourager et encadrer la rénovation de façades par des règles claires, et conformes aux exigences des Architectes des Bâtiments de France,
- aider les propriétaires à faire face au reste à charge d'une rénovation de qualité,
- contribuer à donner une meilleure image des centres-bourgs et à les redynamiser.

Sur une période de 3 ans, 10 accompagnements (visites, diagnostics, etc.) sont envisagés pour la Communauté de Communes La Septaine.

Les communes quant à elles, visent les objectifs d'aides aux travaux suivants :

	Nombre de façades aidées financièrement
Commune de Avord	2
Commune de Baugy	6

#### Indicateurs de résultats :

- nombre de façades rénovées,
- nombre d'accompagnements façade (visite, diagnostic, etc.).

## 3.7. Volet économique et développement territorial

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH, via le financement de travaux pouvant être réalisés par des entreprises locales, a également pour objectif induit de soutenir l'emploi et la durabilité de l'activité économique de la Communauté de communes (secteur artisanal du bâtiment).

Pour ce faire, des actions spécifiques de communication seront mises en œuvre auprès des entreprises locales afin de :

- faire connaître le dispositif de l'OPAH,
- sensibiliser les entreprises aux démarches administratives spécifiques dans le cadre des travaux subventionnés (bonne rédaction des devis et des factures, détermination des cas de non-valorisation des Certificats d'Économies d'Énergie...),
- veiller à faire connaître le dispositif DOREMI et les modalités de de rénovation très performante, en encourageant la labellisation RGE.

La caisse d'avance, pour les projets de rénovation de logements indignes très dégradés, permettra de sécuriser les entreprises quant au paiement de leurs prestations.

### 3.7.2 Objectifs

Les entreprises locales seront privilégiées pour la réalisation des travaux afin de valoriser les compétences disponibles sur le territoire.

#### Indicateurs de résultats du volet économique et développement territorial :

- nombre et localisation des entreprises retenues pour les travaux (Communauté de Communes La Septaine, Département du Cher, extérieur),
- montant des travaux générés.

#### Article 4 – Objectifs quantitatifs globaux de réhabilitation

Les objectifs globaux sur les trois premières années d'OPAH sont évalués à **35 logements**, occupés par leurs propriétaires ou à destination des locataires.

L'ensemble de ces logements bénéficient des aides de l'Anah.

Le tableau ci-après présente la répartition des objectifs par année.

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
<b>Nombre de logements propriétaires occupants</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>28</b>
Logements indignes très dégradés	0	1	1	3
Rénovation énergétique	6	10	10	25
<b>Nombre de logements propriétaires bailleurs</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>
Logements indignes très dégradés	0	1	0	2
Rénovation énergétique	1	3	3	5
<b>Prime sortie de vacance*</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>5</b>
<b>Façades*</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>10</b>

*\*aide complémentaire aux projets en OPAH*

Les objectifs concernant le traitement des situations d'habitat indigne, très dégradé et la rénovation énergétique, sont répartis de manière progressive sur les trois années.

## 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, et des dispositions inscrites dans le programme d'actions.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. Elles sont transcrites dans le Programme d'Action Territorial en faveur du parc privé du Département du Cher.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **627 514 €**, dont 568 259 € d'aide aux travaux et 59 255 € d'aide à l'ingénierie, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total sur 3 ans
<b>AE prévisionnelles</b>	<b>131 189 €</b>	<b>248 150 €</b>	<b>248 176 €</b>	<b>627 514 €</b>
<b>Aides aux travaux</b>	116 463 €	225 898 €	225 898 €	568 259 €
<b>Aide aux travaux- Propriétaires occupants</b>	<b>96 433 €</b>	<b>165 808 €</b>	<b>165 808 €</b>	<b>428 049 €</b>
Logements indignes, très dégradés	27 058 €	27 058 €	27 058 €	81 174 €
Rénovation énergétique	69 375 €	138 750 €	138 750 €	346 875 €
<b>Aide aux travaux- Propriétaires bailleurs</b>	<b>20 030 €</b>	<b>60 090 €</b>	<b>60 090 €</b>	<b>140 210 €</b>
Logements indignes, très dégradés	- €	20 030 €	20 030 €	40 060 €
Rénovation énergétique	20 030 €	40 060 €	40 060 €	100 150 €
<b>Aide à l'ingénierie</b>	<b>14 726 €</b>	<b>22 252 €</b>	<b>22 278 €</b>	<b>59 255 €</b>
Part fixe	10 286 €	13 372 €	13 398 €	37 055 €
Part variable	4 440 €	8 880 €	8 880 €	22 200 €

##### Pour le calcul des aides aux travaux :

Les montants prévisionnels sont calculés sur la base des montants moyens de subvention accordés à l'échelle départementale pour les dossiers individuels. 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 ou de modulations locales.

#### Pour le calcul des aides à l'ingénierie :

La part concernant l'ingénierie (part fixe et variable) est calculée sur la base d'un coût global de 105 873 € pour les trois années d'animation. L'Anah participe à hauteur de 35% d'un montant HT plafonné à 250 000 € par an.

La part variable, qui correspond à la somme versée par l'Anah pour chaque projet accompagné, est calculée sur le montant des primes en référence pour l'année 2023, soit :

- Prime pour l'accompagnement pour les logements indignes ou très dégradés : 840 € par logement
- Prime pour l'accompagnement pour travaux de réhabilitation énergétique PO/PB : 600 € par logement.

Ces aides sont susceptibles d'évoluer suite au décret « Mon Accompagnateur Rénov, » non encore paru.

## 5.2. Financement de la Communauté de Communes La Septaine

### 5.2.1 Règles d'application

La Communauté de Communes La Septaine, octroie des aides complémentaires à celles de l'Anah sur la base d'un pourcentage d'aide calculé sur le montant HT des travaux éligibles, variable selon les thématiques d'intervention et les ressources des ménages, comme indiqué dans le tableau ci-après :

	Taux de participation de la Communauté de Communes La Septaine
<b>Propriétaires occupants</b>	Ressources modestes et très modestes
Logements indignes ou très dégradés	8 %
Rénovation énergétique	7 %
<b>Propriétaires bailleurs</b>	
Logements indignes ou très dégradés	7 %
Rénovation énergétique	7 %
<b>Prime vacance</b>	Forfaitaire – 2000 €

### 5.2.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage est de 162 731 €, dont 237 950€ d'aide aux travaux et 55 800 € d'aide à l'ingénierie, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total sur 3 ans
<b>AE prévisionnelles</b>	<b>37 112 €</b>	<b>62 453 €</b>	<b>62 502 €</b>	<b>162 067 €</b>
<b>Aide aux travaux et prime vacances</b>	<b>22 450 €</b>	<b>46 500 €</b>	<b>46 500 €</b>	<b>115 450 €</b>
<b>Aide aux travaux- Propriétaires occupants</b>	<b>16 250 €</b>	<b>28 500 €</b>	<b>28 500 €</b>	<b>73 250 €</b>
Logements indignes ou très dégradés	4 000 €	4 000 €	4 000 €	<b>12 000 €</b>
Rénovation énergétique	12 250 €	24 500 €	24 500 €	<b>61 250 €</b>
<b>Aide aux travaux- Propriétaires bailleurs</b>	<b>4 200 €</b>	<b>14 000 €</b>	<b>14 000 €</b>	<b>32 200 €</b>
Logements indignes ou très dégradés	- €	5 600 €	5 600 €	<b>11 200 €</b>
Rénovation énergétique	4 200 €	8 400 €	8 400 €	<b>21 000 €</b>
<b>Aide sortie de vacances</b>	<b>2 000 €</b>	<b>4 000 €</b>	<b>4 000 €</b>	<b>10 000 €</b>
<b>AE Ingénierie résiduelle</b>	<b>14 662 €</b>	<b>15 953 €</b>	<b>16 002 €</b>	<b>46 617 €</b>

L'aide à l'ingénierie est calculée sur la base d'un coût global de 105 873 € pour les trois années d'animation. Comme précisé, dans la partie sur le financement de l'Anah, la part qui reste à la charge de la Communauté de Communes est précisée dans le tableau ci-dessous :

<b>AE prévisionnelles - ingénierie</b>	Coût total sur 3 ans	Coût moyen annuel
Coût total estimé de l'ingénierie	105 873 €	35 291 €
Aide Anah part fixe 35%	37 055 €	
Aide Anah part variable	22 200 €	
<b>Montant net pour La Septaine</b>	<b>46 667 €</b>	<b>15 556 €</b>

### 5.3. Financement des Communes

#### 5.2.1 Règles d'application

Les communes d'Avord et Baugy ont décidé par délibération d'accorder des aides façades selon les modalités du règlement d'aide précité. Les communes participeront financièrement aux projets déjà pris en charge dans le cadre de l'OPAH, dans des périmètres définis au préalable par les communes et annexés à la présente convention.

#### 5.2.2. Montants prévisionnels des financements apportés par les communes :

	Nombre de façades	Montant de la participation
<b>Commune de Avord</b>	2	12 000 €
<b>Commune de Baugy</b>	6	36 000 €

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

### Article 6 – Conduite de l'opération

#### 6.1. Pilotage de l'opération

La Communauté de Communes Terres du Haut Berry et la Communauté de Communes La Septaine ont souhaité s'associer dans le cadre de l'animation et du suivi de leurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat respectives.

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

La Communauté de Communes La Septaine, maître d'ouvrage, sera chargée de co-piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par l'opérateur retenu concernant le suivi-animation.

##### 6.1.2. Instances de pilotage

**Le comité de pilotage** sera co-présidé par le Président de la Communauté de Communes Terres du Haut Berry ou son représentant, et par la Présidente de la Communauté de Communes La Septaine ou son représentant. Il se réunira trois fois par an, dont une fois lors du bilan annuel de l'opération.

Ce comité de pilotage sera constitué de 8 représentants de communes de la Communauté de Communes Terres du Haut Berry et 6 représentants de communes de la Communauté de Communes La Septaine, d'agents des deux communautés de communes, de représentants de l'Anah, et des partenaires compétents en matière d'habitat : ADIL-Espace Conseil France Rénov', Agence Régionale de Santé (ARS), Caf, la Caisse centrale d'activités sociales, Action Logement, CCAS, CIAS.

Les membres du comité de pilotage assureront le suivi opérationnel et stratégique. Lors de cette instance, le dispositif pourra être ajusté pour répondre aux besoins constatés sur le terrain.

Le comité de pilotage est chargé :

- d'apprécier et contrôler l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires,
- d'apprécier les blocages éventuels et les moyens d'y remédier,
- de valider les propositions d'ajustements nécessaires, et la rédaction d'un éventuel avenant (modification des objectifs quantitatifs, revalorisation des aides, etc.).
- d'évaluer le déroulement de l'opération, d'en rendre compte aux partenaires signataires de la convention et de proposer, le cas échéant, au comité de pilotage, la mise en œuvre de dispositions complémentaires pour améliorer l'efficacité du ou (des) dispositif(s) opérationnel(s),
- de présenter les dossiers complexes, notamment sur la thématique de l'habitat indigne,
- de traiter, résoudre des points de blocage,
- d'examiner les résultats présentés par l'opérateur,
- d'examiner les actions complémentaires de l'OPAH.

**Des commissions de suivi spécifiques** seront mises en place pour étudier des projets complexes qui nécessitent des arbitrages ou des accompagnements spécifiques tels que du relogement. Les élus et partenaires directement concernés par la situation y seront conviés.

## 6.2. Suivi-animation de l'opération

### 6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi animation de l'OPAH est confié à un prestataire retenu conformément au Code de la commande publique.

### 6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

#### Actions d'animation, d'information et de coordination :

- conception des supports de communication,
- communication, sensibilisation des propriétaires, accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération,
- mobilisation des acteurs locaux et actions de repérage : réunions d'informations auprès des élus et services des communes, mobilisation des partenaires.

#### Accompagnement des particuliers :

- conseils et assistance gratuite des particuliers tout au long de leur projet de travaux,
- réalisation de visite à domicile et diagnostics techniques,
- réalisation de rapports d'aide à la décision comportant des recommandations de travaux et une évaluation des coûts, évaluation des aides financières mobilisables, analyse financière pour les propriétaires bailleurs,
- réalisation des documents techniques requis par l'Anah (évaluation énergétique, grille d'insalubrité, grille de dégradation),
- accompagnement dans les demandes de financement,
- dans le cadre de la démarche de simplification et de dématérialisation, l'accompagnement des demandeurs non autonomes sur Internet, pour leur inscription et le suivi de leur dossier sur le service en ligne de l'Anah,
- aide à la valorisation des CEE.

#### Suivi et évaluation du dispositif :

- temps de travail au démarrage du dispositif,
- mise en place et mise à jour de tableaux de bord,
- liens réguliers et coordination avec le commanditaire,
- rédaction d'un bilan annuel,
- préparation et animation de COPIL et COTECH,
- constitution et analyse des indicateurs de résultats

### 6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La mobilisation des différents partenaires est primordiale pour la bonne réussite du dispositif. L'opérateur accompagnera la communauté de communes dans la mobilisation et la coordination des partenaires, notamment :

- les élus et agents communaux / intercommunaux sur des situations complexes repérées sur leur commune,
- les acteurs du secteur social afin d'organiser les modalités de repérage des situations problématiques et articuler les interventions des partenaires (ex : CCAS, Centre local d'information et de coordination, CAF, services sociaux de l'Agence Départementale des Solidarités, des caisses de retraites, etc.),

- l’ALEC-Espace Conseil France Rénov’ et la plateforme DOREMI sur le département pour la transmission de toute nouvelle demande de ménages éligibles sur le secteur et la réorientation des ménages non éligibles, notamment dans le cadre du futur guichet unique animé par l’ADIL
- les autres partenaires financiers afin de faciliter la transmission des demandes de subventions ou le montage de prêts (notamment les caisses de retraite, les établissements bancaires, la Fondation Abbé Pierre, etc.),
- les services instructeurs de l’Anah pour une bonne lisibilité des dossiers notamment complexes, et le déblocage rapide de dossiers incomplets,
- les professionnels de l’immobilier et les notaires pour favoriser une très large diffusion de l’information auprès des accédants, des futurs acquéreurs et investisseurs,
- les artisans et les fédérations du bâtiment pour informer sur l’accompagnement mobilisable par les propriétaires tant sur le plan technique que financier.

### 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.

Les indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports annuels et le bilan final.

#### Repérage et communication :

- origine des contacts,
- type de demandeurs (PO / PB, modestes, très modestes, hors plafonds, etc.),
- typologie des ménages (composition, âge, etc.),
- type de dossiers pressentis (logement dégradé, logement énergivore, logement à adapter),
- caractéristique des logements (localisation, type, etc.),
- différence entre le nombre de contacts et les dossiers ouverts,
- identification des causes d’abandon (RFR > plafond de ressources, travaux sans recours à des artisans, etc.),
- nombre et type d’actions de communication et leurs impacts.

#### Accompagnement des demandeurs :

- nombre de logements visités et diagnostiqués,
- nombre de logements subventionnés (dossiers notifiés et soldés),
- coût des réhabilitations (montant de travaux au m<sup>2</sup>, etc.),
- type de travaux réalisés,
- répartition des financements par financeur,
- taux de prise en charge des travaux,
- évolution de la performance énergétique avant / après travaux (gain énergétique, classement par étiquette, etc.),
- nombre et type de conventionnements avec travaux (avec / sans intermédiation locative),
- nombre de logements vacants améliorés et remis sur le marché,
- taux de chute entre les dossiers ouverts et les dossiers soldés,
- identification des causes d’abandon (raisons financières, gain énergétique non atteint, etc.),
- délais de constitution d’un dossier avant son dépôt.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les point forts et points faibles de l'OPAH, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage sera présentée lors des bilans annuels.

### 6.3.2. Bilans et évaluation finale

Des bilans annuels et un bilan final de l'opération seront réalisés, sur le volet tant quantitatif que qualitatif, et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Ces rapports reprendront les différents indicateurs énumérés ci-dessus, éventuellement complétés. Ils devront permettre d'identifier les leviers et les freins apparus afin d'apporter les adaptations nécessaires en cours d'opération. L'équipe opérationnelle sera force de proposition sur les mesures nécessaires pour la réussite de l'opération, lesquelles feront si besoin l'objet d'un avenant à la convention.

Le rapport final, après avoir repris le déroulement détaillé de l'opération, comportera une analyse approfondie et critique de chacun des indicateurs et comparera, y compris en matière d'actions d'accompagnement, les résultats obtenus aux objectifs initiaux prévus. Le rapport devra permettre d'alimenter les services de la communauté de communes dans leur réflexion en matière de politique et d'intervention sur le parc d'habitat privé et synthétisera l'impact du dispositif d'OPAH sur le secteur de l'habitat, les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier. Dans l'éventualité d'une volonté de prolonger la présente convention d'OPAH, une évaluation confirmant les conditions de réussite de cette prorogation devra être établie et transmise à l'Anah 3 mois avant son expiration.

## Chapitre VI – Communication

### Article 7- Communication

#### 7.1 Règles de 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 la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications 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 et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des 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 du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et le 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 DDT, 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 qui validera les informations concernant 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 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 la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

## 7.2 Données personnelles

Les parties à cette convention, ainsi que l'opérateur chargé du suivi-animation de l'OPAH, devront veiller à leur mise en conformité aux lois et à la réglementation européenne et française relatives aux données personnelles, en référence au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (règlement général sur la protection des données – « RGPD »), ainsi qu'au corpus juridique national relatif aux données personnelles, à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Chaque partie à la présente convention est considérée comme responsable conjoint des traitements de données à caractère personnel mis en œuvre dans le cadre de celle-ci, selon les termes de l'article 26 du règlement européen précité.

Concernant l'exercice des droits des personnes sur leurs données personnelles, chaque partie est responsable de la réponse à donner à l'utilisateur qu'il aura directement saisi. Le cas échéant, si la saisine implique une autre partie, le réceptionnaire informe dans les délais les plus brefs les autres parties. Les relations avec la ou les autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données sont assurées par chacune des parties pour ce qui la concerne.

Pour faciliter la mise en œuvre de ladite convention, les délégués à la protection des données de chaque partie peuvent dialoguer directement entre eux en lien avec les services concernés. La conformité à la gestion des données à caractère personnel s'appréciera sur les documents de conformité nécessaires prescrits par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

## Chapitre VII – 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 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du ...

### Article 9 – 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 10 – 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. Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en 3 exemplaires à Avord , le ../../2023

Pour l'Agence nationale de l'habitat et le  
Département du Cher,  
Le Préfet ou son représentant,

Pour le maître d'ouvrage,  
La Présidente de la Communauté  
de Communes La Septaine

Maurice BARATE

Sophie GOGUÉ

Pour la commune d'Avord,  
Le maire,

Pour la commune de Baugy,  
Le maire,

Alain BLANCHARD

Pierre GROSJEAN

## ANNEXES

### Annexe 1 : Tableau récapitulatif des objectifs et financements prévisionnels

Objectifs :

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
<b>Nombre de logements propriétaires occupants</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>28</b>
Logements indignes très dégradés	0	1	1	3
Rénovation énergétique	6	10	10	25
<b>Nombre de logements propriétaires bailleurs</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>
Logements indignes très dégradés	0	1	0	2
Rénovation énergétique	1	3	3	5
<b>Prime sortie de vacance*</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>5</b>
<b>Façades*</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>10</b>

\*aide complémentaire aux projets en OPAH

Financements ANAH :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total sur 3 ans
<b>AE prévisionnelles</b>	<b>131 189 €</b>	<b>248 150 €</b>	<b>248 176 €</b>	<b>627 514 €</b>
<b>Aides aux travaux</b>	<b>116 463 €</b>	<b>225 898 €</b>	<b>225 898 €</b>	<b>568 259 €</b>
<b>Aide aux travaux-Propriétaires occupants</b>	<b>96 433 €</b>	<b>165 808 €</b>	<b>165 808 €</b>	<b>428 049 €</b>
Logements indignes, très dégradés	27 058 €	27 058 €	27 058 €	81 174 €
Rénovation énergétique	69 375 €	138 750 €	138 750 €	346 875 €
<b>Aide aux travaux-Propriétaires bailleurs</b>	<b>20 030 €</b>	<b>60 090 €</b>	<b>60 090 €</b>	<b>140 210 €</b>
Logements indignes, très dégradés	- €	20 030 €	20 030 €	40 060 €
Rénovation énergétique	20 030 €	40 060 €	40 060 €	100 150 €
<b>Aide à l'ingénierie</b>	<b>14 726 €</b>	<b>22 252 €</b>	<b>22 278 €</b>	<b>59 255 €</b>
Part fixe	10 286 €	13 372 €	13 398 €	37 055 €
Part variable	4 440 €	8 880 €	8 880 €	22 200 €

Financements Communauté de Communes La Septaine :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total sur 3 ans
<b>AE prévisionnelles</b>	<b>37 112 €</b>	<b>62 453 €</b>	<b>62 502 €</b>	<b>162 067 €</b>
<b>Aide aux travaux et prime vacances</b>	<b>22 450 €</b>	<b>46 500 €</b>	<b>46 500 €</b>	<b>115 450 €</b>
<b>Aide aux travaux Propriétaires occupants</b>	<b>16 250 €</b>	<b>28 500 €</b>	<b>28 500 €</b>	<b>73 250 €</b>
Logements indignes ou très dégradés	4 000 €	4 000 €	4 000 €	<b>12 000 €</b>
Rénovation énergétique	12 250 €	24 500 €	24 500 €	<b>61 250 €</b>
<b>Aide aux travaux Propriétaires bailleurs</b>	<b>4 200 €</b>	<b>14 000 €</b>	<b>14 000 €</b>	<b>32 200 €</b>
Logements indignes ou très dégradés	- €	5 600 €	5 600 €	<b>11 200 €</b>
Rénovation énergétique	4 200 €	8 400 €	8 400 €	<b>21 000 €</b>
<b>Aide sortie de vacances</b>	<b>2 000 €</b>	<b>4 000 €</b>	<b>4 000 €</b>	<b>10 000 €</b>
<b>AE Ingénierie résiduelle</b>	<b>14 662 €</b>	<b>15 953 €</b>	<b>16 002 €</b>	<b>46 617 €</b>

<b>AE prévisionnelles - ingénierie</b>	Coût total sur 3 ans	Coût moyen annuel
Coût total estimé de l'ingénierie	105 873 €	35 291 €
Aide Anah part fixe 35%	37 055 €	
Aide Anah part variable	22 200 €	
Montant net pour La Septaine	<b>46 667 €</b>	<b>15 556 €</b>

Financement communes :

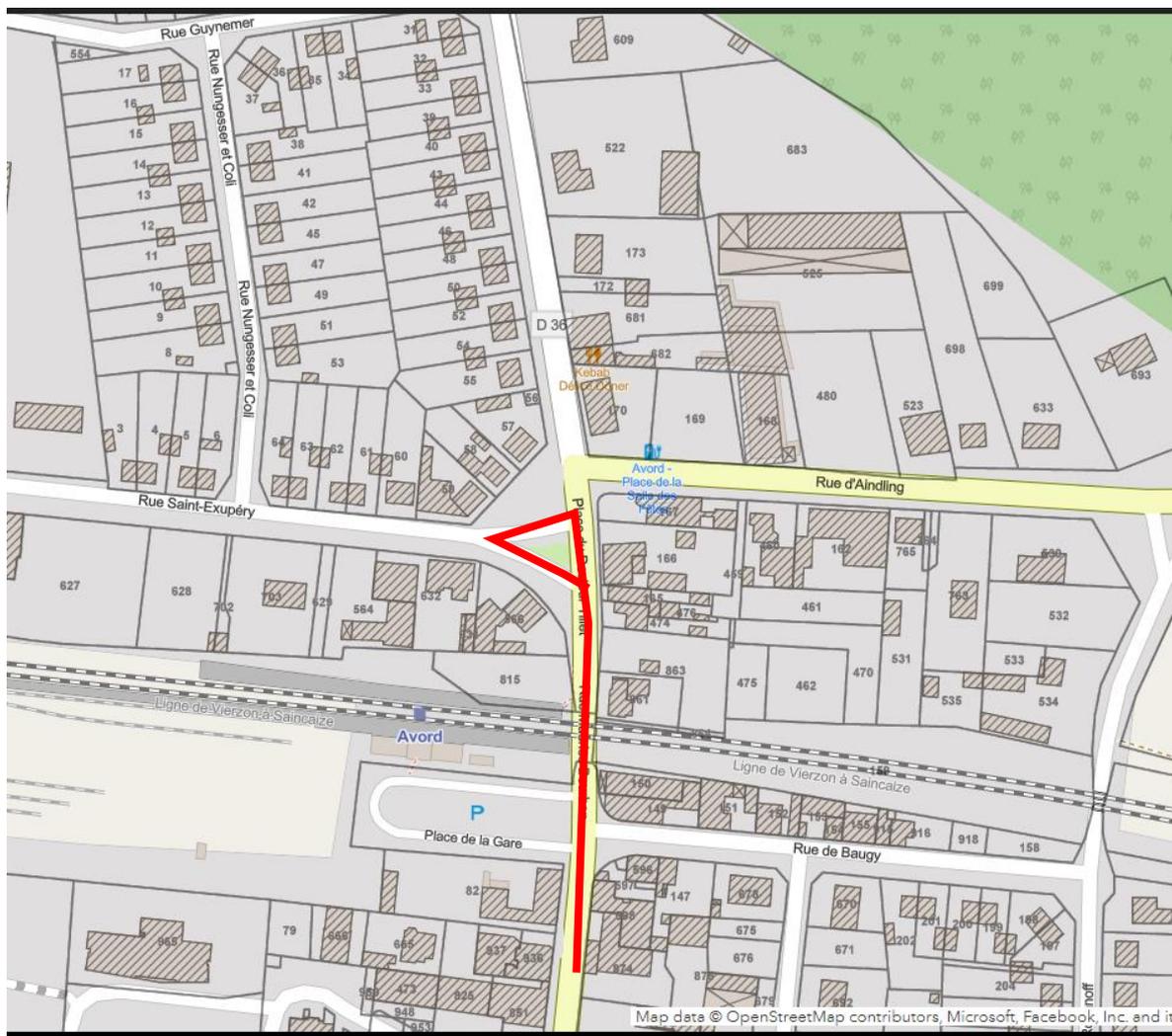
	Nombre de façades	Montant de la participation
<b>Commune de Avord</b>	2	12 000 €
<b>Commune de Baugy</b>	6	36 000 €

## Annexe 2 : Périmètres des communes pour l'opération façade

### Avord

Place du Docteur Tillet

Du 18 au 24 rue Maurice Bourbon



## Baugy

Place nationale du 9 au 71 route du Chancellier

1 et 3 Place de Verdun

Du 2 au 80 rue de Sully

8 et 12 rue Saint-Martin

