

---

Annexe à la délibération n° 2022-21 : clauses-typées des conventions OPAH

---



Communauté de communes Bugey-Sud

OPAH

OPAH de Bugey-Sud

2023-2026  
et n° de l'opération

Numéro de la convention

28 novembre 2023

La présente convention est établie :

**Entre la Communauté de communes Bugey-Sud**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Pauline GODET, Présidente,

**l'État**, représenté par Madame la Préfète du département de l'Ain, Chantal MAUCHET

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

le **Conseil Départemental de l'Ain**, représenté par Jean-DEGUERRY, Président,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), 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 l'Assemblée Départementale en 2023,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté par l'Assemblée Départementale

Vu la convention de délégation de compétence du 06/02/2018 conclue entre le délégataire le Conseil Départemental et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (*en délégation de compétence*) du code de la construction et de l'habitation

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 06/02/2018 conclue entre le délégataire et l'Anah (*en délégation de compétence*)

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) de Bugey-Sud, Belley, Culoz, Artemare, Virieu le Grand, Champagne en Valromey, Brégnier-Cordon et Grolée Saint-Benoît prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par le conseil communautaire, le 4 mai 2020

Vu la convention chapeau Opération de revitalisation de territoire (ORT) adoptée par le conseil communautaire, le 15 décembre 2022 ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 16/03/2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Ain, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 20 novembre 2023 ;

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 27 novembre 2023 ;

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 01/07/2023 au 01/08/2023 sur le site internet de la CCBS, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH uniquement*)

**Il a été exposé ce qui suit :**

## Table des matières

Préambule .....	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. ....	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	8
1.1. Dénomination de l'opération.....	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	9
Article 2 – Enjeux .....	9
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. ....	10
Article 3 – Volets d'action .....	10
3.1. Volet urbain.....	10
3.2. Volet foncier.....	12
3.3. Volet immobilier .....	12
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	13
3.5. Volet copropriété en difficulté .....	14
3.6. Volet copropriété amélioration de la performance énergétique .....	15
3.7. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	16
3.8. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	17
3.9 Volet social .....	18
3.10. Volet patrimonial et environnemental .....	18
3.11. Volet économique et développement territorial.....	19
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	20
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	23
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	23
5.1. Financements de l'Anah.....	23
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage .....	23
5.3. Financements du Conseil Départemental de l'Ain .....	25
Article 6 – Engagements complémentaires .....	26
Article 7 – Conduite de l'opération .....	27
7.1. Pilotage de l'opération.....	27
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	27
7.1.2. Instances de pilotage .....	27
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	27
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	27
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	28
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	31
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	32
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	32
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	33
Chapitre VI – Communication. ....	34
Article 8 – Communication .....	34
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	35
Article 9 - Durée de la convention.....	35

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	35
Article 11 – Transmission de la convention.....	35
Annexes.....	37

## Préambule

La Communauté de Communes Bugey-Sud est née au 1er janvier 2014 de la fusion de quatre Communautés de Communes (Belley Bas-Bugey, Bugey-Arène-Furans, Colombier, Terre d'Eau) et de la commune d'Artemare. Puis, au 1er janvier 2017, son territoire s'est élargi au territoire de la Communauté de Communes du Valromey pour ainsi atteindre près de 34 000 habitants au dernier recensement de 2017, pour un ensemble de 42 communes.

Ce vaste territoire, limitrophe des départements de l'Isère et de la Savoie, est structuré autour de sa ville centre, Belley et de 5 pôles secondaires, tous couverts aujourd'hui par une **ORT** (opération de revitalisation du territoire) : Culoz, Artemare, Virieu-le-Grand, Brégnier-Cordon, Champagne-en-Valromey.

Belley, lauréate du programme **Petites Villes de Demain**, 9326 habitants en 2019, présente une croissance démographique de 6,1% entre 2006 et 2016, une croissance en grande partie alimentée par le solde migratoire (+0,5%/an lié au solde migratoire). Par ailleurs, elle accueille l'unique **Quartier Politique de la Ville** (QPV) du territoire. Le QPV Brillat-Savarin regroupe 22% du parc total de logement social de la CCBS, soit 421 logements locatifs sociaux, gérés par trois bailleurs sociaux (Dynacité, la SEMcoda et Logidia).

Pôle principal de la CCBS, Belley apparaît comme une ville dynamique du point de vue économique ; un constat à nuancer toutefois pour les commerces du centre confrontés au phénomène bien connu de la concurrence des centres commerciaux périphériques, que représente la zone commerciale dite de "Carrefour" en entrée de ville, mais aussi à la proximité d'Aix-les-Bains dont elle subit la concurrence. Tout comme la ville centre, les 5 pôles secondaires sont confrontés au maintien des services publics et des commerces.

La communauté de commune dispose d'un espace conseil France Rénov' « Bugey-Sud Rénov'+ » animé par la SPL Alec Ain depuis 2021.

Avec près de 19 000 logements en 2017, en augmentation (+0,84% en 2016), dont près de 5 000 pour Belley, le territoire de la CCBS présente cependant des signes de fragilité, avec une légère baisse du nombre des résidences principales au profit des résidences secondaires, et une vacance de 10%, qui, bien que stabilisée à l'échelle intercommunale, dépasse ponctuellement les 10% sur certaines communes (Belley et Virieu le Grand).

Cette vacance touche majoritairement la ville centre et les centres bourgs du fait notamment de biens inadaptés à la demande (maison accolées, performance énergétique médiocre, absence de terrain, ou terrain non attenant, existence de servitudes contraignantes, ...). Pourtant, ces logements de ville et de centres bourgs offrent un patrimoine souvent remarquable, typique des centres bourgs.

Le territoire de la CCBS demeure attractif, notamment grâce à des prix de l'immobilier moins élevés que les territoires voisins. Cette attraction, accrue depuis un an comme en témoignent les agents immobiliers qui peinent à reconstituer leur stock suite à la hausse des ventes (post confinement), a entraîné une augmentation des prix de l'immobilier notamment pour les maisons individuelles.

En l'absence de Programme Local de l'Habitat (PLH) ou de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de l'Ain a inscrit un enjeu de maîtrise du foncier pour maîtriser le développement des constructions nouvelles, et propose notamment de :

- Lutter contre la vacance, en vue d'une réutilisation du foncier bâti existant.
- Recentrer la production de logements sur la ville et les bourgs centre, au plus proche des zones déjà urbanisées

Le PDH a également pointé plusieurs enjeux :

- le maintien à domicile des personnes âgées,
- la production de locatifs dans les villes et bourgs,

- la production et réhabilitation du logement social, en lien avec la thématique de l'accès des jeunes salariés au logement.

La plupart de ces enjeux ont été repris, et complétés à travers les conclusions de l'étude pré-opérationnelle qui les a retraduit ainsi :

- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap
- Inciter aux économies d'énergies et à la lutte contre la précarité énergétique
- Lutter contre l'habitat indigne, dégradé et/ou vacant
- Produire des logements locatifs à loyer encadré
- Préserver / mettre en valeur le patrimoine

**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 Bugey-Sud, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de Bugey-Sud.

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

La présente convention couvre l'ensemble du territoire intercommunal, soit les 42 communes de la Communauté de communes Bugey-Sud

Ambléon, Andert-et-Condon, Arboys-en-Bugey, Armix, Artemare, Belley, Valromey-sur-Séran, Brégnier-Cordon, Brens, La Burbanche, Ceyzérieu, Champagne-en-Valromey, Chazey-Bons, Cheignieu-la-Balme, Colomieu, Contrevoz, Conzieu, Cressin-Rochefort, Culoz-Béon, Cuzieu, Flaxieu, Haut-Valromey, Izieu, Lavours, Magnieu, Marignieu, Massignieu-de-Rives, Murs-et-Gélignieux, Parves-et-Nattages, Peyrieu, Pollieu, Prémeyzel, Rossillon, Ruffieu, Groslée-Saint-Benoit, Saint-Germain-les-Paroisses, Saint-Martin-de-Bavel, Talissieu, Virieu-le-Grand, Arvière-en-Valromey, Virignin, Vongnes.

Pour mémoire, le périmètre de l'ORT comprend :

- le centre-ville de Belley
- le centre de Culoz incluant le secteur de la gare
- le centre d'Artemare
- le centre de Virieu-le-Grand incluant le secteur de la gare,
- le centre de Champagne-en-Valromey
- le secteur de Brégnier-Cordon proche du Rhône
- le secteur de la cascade de Glandieu (Brégnier-Cordon et Groslée-Saint-Benoit)

#### ***Les champs d'intervention sont les suivants :***

L'OPAH prévoit la mise en œuvre d'un panel d'outils pour répondre au mieux :

- aux besoins de traitement de l'habitat indigne / très dégradé,
- aux enjeux d'amélioration énergétique du parc d'habitat privé ancien et de lutte contre la précarité énergétique
- aux enjeux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie due à l'âge ou aux handicaps afin de permettre le maintien à domicile des personnes dans les meilleures conditions possibles
- à l'offre de logements locatifs en l'augmentant et en le diversifiant
- en luttant contre la vacance des logements



## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

La pertinence d'une OPAH a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle menée entre 2021 et 2022. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse globale adaptée aux problématiques spécifiques identifiées.

Cinq grands enjeux ont été identifiés à l'issue du diagnostic de l'étude :

#### ***Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap :***

- En accompagnant la transformation de logement à l'adaptation et à la perte d'autonomie
- En produisant des logements adaptés à la demande
- En favorisant l'accessibilité des pieds d'immeuble en copropriétés

#### ***Inciter aux économies d'énergies et à la lutte contre la précarité énergétique***

- En encourageant et en accompagnant la rénovation thermique des logements,
- En encourageant et en accompagnant la rénovation thermique des copropriétés

#### ***Lutter contre l'habitat indigne, dégradé et/ou vacant :***

- En organisant le repérage à travers le partenariat, et en traitant, y compris par voie coercitive, des situations d'indignité ou d'insalubrité
- En animant une cellule de veille contre l'habitat indigne favorisant la connaissance des procédures, le repérage et le traitement collectif des situations repérées

#### ***Produire des logements locatifs à loyer encadré :***

- En favorisant la remise sur le marché de logements vacants
- En réhabilitant le parc locatif
- En axant le conventionnement uniquement sur le loyer intermédiaire dit LOC1 sur les villes de Belley et de Culoz-Béon

#### ***Préserver / mettre en valeur le patrimoine***

- En favorisant le ravalement des façades sur les centres-villes de Belley, de Culoz et le centre bourg de Béon.

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

La communauté de communes Bugey-Sud souhaite la mise en œuvre d'un dispositif d'intervention d'OPAH sur le périmètre défini ci-avant.

L'OPAH, objet de la présente convention devra tendre à améliorer de manière significative les conditions de vie des habitants. Les principaux éléments relevés lors de l'étude pré-opérationnelle ont mis en évidence des besoins en cohérence avec les priorités nationales de l'ANAH.

Ce dispositif d'OPAH se traduit par le déploiement d'un dispositif classique d'incitation à l'amélioration de l'habitat.

L'OPAH doit permettre de réduire à long terme le nombre de logement indignes, d'améliorer la performance énergétique des logements et de les adapter à la perte d'autonomie. Cette opération sera donc un dispositif d'incitation à l'amélioration de l'habitat et d'assistance technique, administrative aux porteurs de projets en vue de les aider à porter des réhabilitations qualitatives et durables.

Concrètement, l'OPAH visera les objectifs suivants :

- L'amélioration de l'habitat en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes,
- Le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite, par l'adaptation de la cellule logement et par l'accessibilité en pieds d'immeuble des copropriétés,
- L'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ancien,
- Le repérage et traitement de l'habitat indigne, à travers notamment la mise en place d'une cellule de veille,
- La production de logements locatifs conventionnés à travers la réhabilitation de l'habitat dégradé et/ou vacant,
- Le traitement des copropriétés fragiles nécessitant un accompagnement administratif, juridique, et/ou de redressement
- Le traitement des copropriétés classiques ou fragiles nécessitant des travaux d'économies d'énergie,
- Le ravalement des façades sur les communes volontaires de Belley et Culoz-Béon.

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1. Volet urbain

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

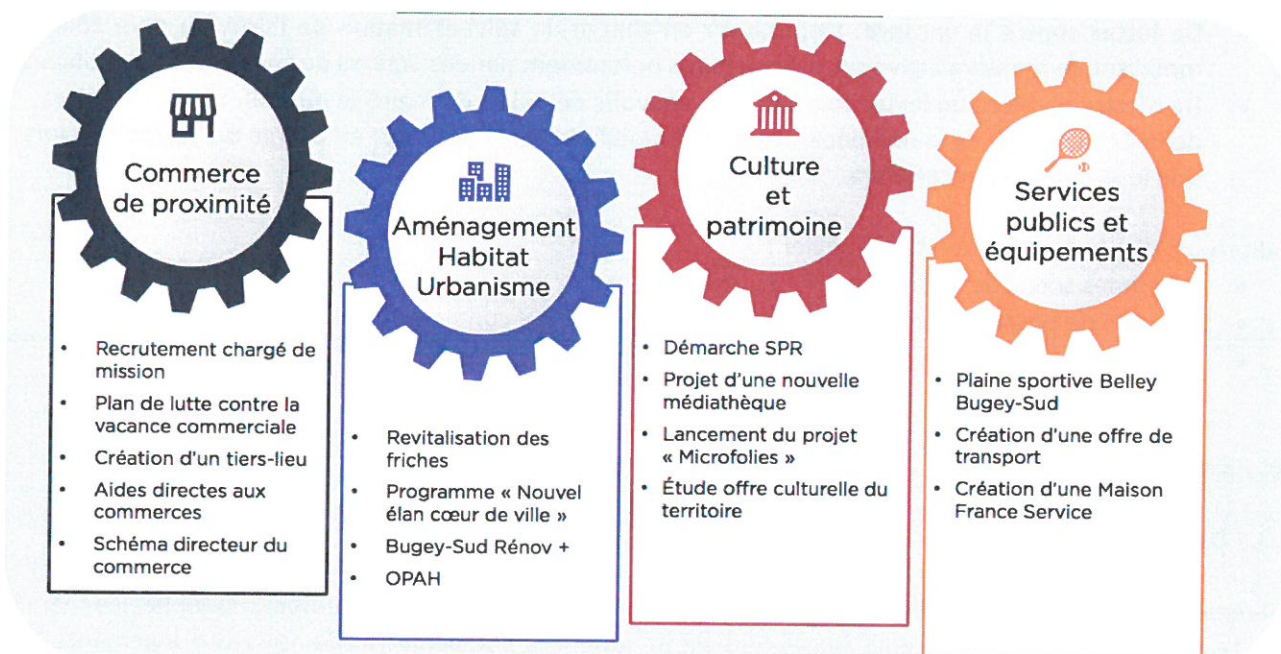
Ce volet urbain a pour objectif d'intégrer les aménagements urbains et l'amélioration des espaces publics. A l'échelle de Bugey-Sud, plusieurs communes développent une réflexion sur l'aménagement de leur centre-ville ou village, notamment les communes de Belley (PVD+ORT), Culoz, Artemare, Virieu-le-Grand, Champagne-en-Valromey et Brégnier-Cordon (ORT). Cette réflexion intègre à la fois les questions du logement (création et réhabilitation du parc existant), des espaces et des équipements publics, du transport et de l'environnement.

Un zoom plus particulier sur la commune de Belley, lauréate du dispositif Petites Villes de Demain, qui intègre dans sa convention cadre valant Opération de Revitalisation des Territoires un volet habitat obligatoire qui sera alimenté par la présente convention.

Les tableaux, ci-dessous, décrivent les principaux projets structurants de l'ORT dont les périmètres concernés sont rappelés à l'article 1 (1.2. *Périmètre et champs d'intervention*) :

AXES	ORIENTATIONS	ACTIONS
<b>Axe 1</b> HABITAT et LOGEMENT <b>REDYNAMISER L'HABITAT</b> <b>DANS LES CENTRES</b>	1. UNE POLITIQUE INCITATIVE EN MATIERE DE PRODUCTION /RENOVATION DE LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plateforme de rénovation énergétique BUGEYSUDRENOV+</li> <li>Etude pré-opérationnelle habitat et OPAH</li> </ul>
	2. FAVORISER UN PARCOURS RESIDENTIEL EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partenariat Action Logement</li> </ul>
<b>Axe 2</b> COMMERCE et ARTISANAT <b>FAVORISER UN DEVELOPPEMENT</b> <b>EQUILIBRE</b>	1. STRUCTURER L'OFFRE COMMERCIALE DES CENTRE-VILLES ET DES CENTRE-BOURGS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schéma communautaire de développement commercial</li> </ul>
	2. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE DE PROXIMITE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutien à la création et à la reprise d'entreprises commerciales et artisanales</li> <li>Animation et promotion des centres villes et centres bourgs</li> </ul>
<b>Axe 3</b> PATRIMOINE <b>METTRE EN VALEUR LES FORMES URBAINES ET LE PATRIMOINE</b>	1. VALORISER LE PATRIMOINE DE BUGEY SUD	<ul style="list-style-type: none"> <li>Labellisation site patrimonial remarquable – Belley (Portage PVDD)</li> <li>Politique de valorisation du patrimoine de Bugey Sud</li> <li>Sensibilisation du public à la qualité architecturale et paysagère</li> <li>Signalétique d'information locale</li> </ul>
	2. REQUALIFICATION URBAINE DES CENTRES VILLES ET DES CENTRES URBAINS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intervention sur le patrimoine bâti et les centres anciens</li> <li>Coordonner les interventions sur l'espace public de centre ville</li> <li>Requalification de la cascade de Glandieu</li> <li>Requalification de la rue St Martin + Ilat Baudin – Belley (Portage PVDD)</li> <li>Requalification du centre ville de Culoz</li> <li>Requalification d'un tènement au centre de Champagne-en-Valromey</li> </ul>
<b>Axe 4</b> MOBILITES <b>DEVELOPPER LA MOBILITE</b> <b>ET LES CONNEXIONS</b>	1. FACILITER LES MOBILITES EN PROPOSANT UNE OFFRE DE TRANSPORT ADAPTEE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schéma directeur Modes actifs</li> <li>Raccordement du centre de Belley à la Via Rhôna</li> <li>Ligne expérimentale Belley Culoz</li> <li>Plan de mobilité territoriale</li> <li>Réseau territorial de covoiturage</li> </ul>
	2. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU NUMERIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le déploiement de la fibre optique (SIEA)</li> <li>Portail numérique mutualisé global Bugey Sud</li> </ul>
<b>Axe 5</b> CADRE DE VIE <b>AMELIORER LE CADRE DE VIE</b> <b>DES HABITANTS</b>	1. DEVELOPPER L'OFFRE DE SERVICES AUX HABITANTS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'un réseau territorial de Maison France Services</li> </ul>
	2. IMPULSER UNE DEMARCHE D'ANIMATION DU TERRITOIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer une offre culturelle mettant en valeur les spécificités du territoire</li> <li>Promouvoir le territoire pour attirer – Marketing territorial</li> </ul>

Concernant le programme Petites Villes de Demain de Belley :



## 3.2. Volet foncier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH aura pour but la remise à niveau de l'habitat ancien qui ne répond plus aux standards du moment parce que indigne, énergivore et 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.

Afin de favoriser la remise sur le marché de logements vacants, il s'agira, au cours de l'OPAH, de repérer la vacance et de mettre en place une communication ciblée vers les propriétaires concernés. Une communication et information sera également réalisée auprès des notaires et des agences immobilières pour présenter les aides disponibles sur le territoire et mobilisables par de futurs acquéreurs.

Une part importante de logements est indigne et vacant. Il est important d'inciter les ménages à investir le parc privé existant via des dispositifs adaptés tels que l'OPAH, notamment dans le but de lutter contre l'étalement urbain et de réhabiliter l'existant via des leviers coercitif et incitatif.

De plus, 21 communes sont couvertes par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), ce qui limite l'extension urbaine. Ces communes doivent favoriser l'accès au parc privé ancien pour accueillir de nouveaux ménages.

Les logements vacants auront pour vocation l'accession à la propriété ou la location. Le développement d'une offre locative sociale sera possible sur certaines communes. Les acteurs seront vigilants à ce que les projets locatifs soient en cohérence avec la demande en logements du secteur.

### 3.2.2 Objectifs

Les démarches engagées au titre de ce volet foncier doivent contribuer à l'amélioration globale de l'offre de logements et à la remise sur le marché de biens vacants.

En termes d'objectifs opérationnels il s'agira donc à l'échelle de Bugey-Sud :

- De **lutter contre la vacance**. L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH a pour rôle de mobiliser de manière active ces propriétaires notamment par des actions de communication ciblées.
- De mettre en place un **levier coercitif** : les pouvoirs de police du maire et du préfet ou les services de la CAF (au titre de la non décence) seront mobilisés par l'opérateur en charge de l'OPAH dès lors que la situation le nécessitera.

Indicateurs de résultats du volet immobilier :

- 20 primes sortie de vacance.
- Nombre de propriétaires de logements vacants sollicités / contactés,
- Nombre de logements vacants réhabilités et/ou remis sur le marché.

## 3.3. Volet immobilier

### 3.3.1 Descriptif du dispositif

Au regard de l'analyse du marché immobilier réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, il apparaît que l'un des principaux enjeux pour Bugey-Sud est de répondre à la demande de nouveaux logements, en particulier pour les ménages les plus modestes.

Plus finement encore, il est apparu pour les villes de Belley et de Culoz-Béon une stratégie de peuplement

visant à rééquilibrer la population vers plus de mixité, en attirant des populations à revenus intermédiaires, et en freinant l'arrivée de ménages plus modestes.

En termes d'objectifs opérationnels il s'agira donc :

- A l'échelle du Bugey-Sud :
  - o D'orienter les propriétaires et les investisseurs vers le conventionnement prioritairement à loyer social (LOC2) voire très social (LOC3), hors Belley et Culoz-Béon (cf. infra)
  - o De **lutter contre la vacance**. L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH a pour rôle de mobiliser de manière active ces propriétaires notamment par des actions de communication ciblées.
- A l'échelle des communes en ORT :
  - o De **soutenir la venue de nouveaux investisseurs à travers le dispositif fiscal Denormandie**.
- A l'échelle des villes de Belley et de Culoz-Béon :
  - o D'orienter l'investissement privé vers la **réhabilitation ou la création de logements conventionnés à loyer intermédiaire (LOC1) de qualité**.

L'OPAH doit donc mettre en place un dispositif attractif pour atteindre ces objectifs, dont les modalités sont rappelées à l'article 5.

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH a pour rôle de mobiliser de manière active ces propriétaires notamment par des actions de communication ciblées.

### 3.3.2 Objectifs

Les objectifs sur 3 ans en matière de développement d'une offre locative à loyers maîtrisés dans le périmètre OPAH sont les suivants :

- 14 logements conventionnés à loyer intermédiaire ;
- 19 logements conventionnés à loyer social ou très social ;

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

### 3.4.1. Descriptif du dispositif

La **lutte contre l'habitat indigne** est l'un des **enjeux prioritaires** de cette opération.

Avec cette OPAH, Bugey-Sud s'engage dans une politique active et volontariste fondée sur la lutte contre l'habitat non décent, très dégradé, insalubre ou en situation de péril.

L'étude pré-opérationnelle qui s'est appuyée pour partie sur une analyse statistique et pour partie sur des enquêtes de terrain a établi que **130 logements du territoire nécessitent l'engagement d'un programme de travaux lié à une dégradation importante**.

Ces logements sont caractérisés par :

- Une part importante localisée sur Belley (20%).
- Des bâtiments construits avant 1949 (91%).
- Des maisons individuelles (72%).
- Des propriétaires occupants (57%).
- Des ménages âgés de plus de 60 ans (44%).

Le prestataire qui sera retenu pour animer l'OPAH devra participer à la mise en œuvre des moyens destinés à

réhabiliter ces logements ou, le cas échéant, à permettre leur interdiction d'habiter.

L'objectif est de traiter les situations signalées dans le périmètre de l'OPAH via un partenariat efficient de l'ensemble des acteurs du secteur. In fine, l'engagement de travaux de qualité par le biais de la négociation ou de la coercition est recherché.

La stratégie d'intervention pour l'amélioration de l'habitat ancien non décent, dégradé, ou insalubre mobilisera différents leviers :

- **Le levier incitatif** : les subventions de l'OPAH seront un levier pour dynamiser les propriétaires. Toute action qui pourra être conduite et aboutie dans cette configuration sera privilégiée.
- **Le levier coercitif** : les pouvoirs de police du maire et du préfet ou les services de la CAF (au titre de la non décence) seront mobilisés par l'opérateur en charge de l'OPAH dès lors que la situation le nécessitera.

Les arrêtés d'insalubrité seront sollicités en lien avec l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Les leviers incitatifs mis en place par la collectivité sont détaillés à l'article 5.

Au regard des difficultés rencontrées par les communes pour appréhender les situations et les qualifier, de leur besoin de soutien et de l'enjeu de montée en compétence, **une "cellule de veille habitat indigne"**, animée par l'opérateur de l'OPAH, sera créée afin de centraliser les situations et coordonner les actions à mener. Ce groupe de travail permettra de faciliter le travail de repérage, d'assurer efficacement le traitement et le suivi des situations en facilitant l'articulation du travail de l'opérateur et des partenaires à mobiliser (élus et services communaux, travailleurs sociaux du département ou autres organismes, ...).

### 3.4.2 Objectifs

Dans le cadre de cette opération, il est prévu de traiter :

- 9 logements occupés par leurs propriétaires
- 13 logements locatifs en situation d'insalubrité ou fortement dégradés

Il est également prévu de réaliser 70 diagnostics de logements présumés indignes suite à un signalement.

## 3.5. Volet copropriété en difficulté

### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Environ 260 copropriétés ont été recensées dans le territoire de la CC Bugey-Sud représentant 1 750 logements. Ce sont principalement des petites copropriétés de moins de 10 lots, composées de petits logements construites avant 1975. On observe une population importe de plus de 65 ans.

Moins de la moitié d'entre elles sont inscrites au Registre d'Immatriculation des copropriétés ce qui vient questionner leur fonctionnement (syndic, assurances, AG, compte bancaire,...) et leur capacité à entretenir leurs parties communes. Le diagnostic de l'étude a identifié des copropriétés en situation de fragilité ou de dégradation, localisées majoritairement (80.6%) à Belley.

Les visites de terrain ont permis de repérer **18 copropriétés présentant des signes de fragilité économique**, avec un taux d'impayés moyen de 15% par copropriété (le seuil d'alerte étant de 25%). Par ailleurs, **2 copropriétés de 10 lots ou moins** sont sous administration provisoire (à Belley et Culoz), mais aucune sous procédure (mandat ad hoc, arrêtés...) en cours.

Ce statut peut être un indicateur de fragilité. En effet, ces copropriétés peuvent cumuler plusieurs

dysfonctionnements : absence d'entretien ou travaux lourds de réhabilitation à prévoir, absence de syndic, désinvestissement des propriétaires, présence de propriétaires impécunieux.

C'est pourquoi, la CCBS réfléchit à la mise en place d'actions en faveur des copropriétés fragiles afin de les engager à poursuivre les actions d'amélioration de leur fonctionnement et de leur gestion. Ses actions pourraient être centrées sur les 2 communes centres de la CCBS de Belley et Culoz-Béon.

### **3.5.2. Objectifs**

Les objectifs poursuivis seront de :

- Favoriser le repérage des copropriétés fragiles ou dégradées ;
- Accompagner les copropriétés dont le fonctionnement est défaillant et qui ne sont pas en règle au regard de la loi (règlement de copropriété et comptabilité particulière ; organes de contrôle et de gestion : assemblée générale, syndicat de copropriétaires, conseil syndical, syndic ; inscription au registre d'immatriculation des copropriétés).
- Sécuriser le fonctionnement des copropriétés (assurances multirisques, actualisation des règlements de copropriété au regard de la loi ELAN et de la réalité des copropriétés) ;
- Initier une démarche patrimoniale et prévenir tout risque de dégradation.

Les actions déployées par l'opérateur pourraient se décliner de la manière suivante :

- Réaliser un travail de repérage des copropriétés qui nécessitent une assistance à partir des données issues des études existantes et de l'ADIL ;
- Communiquer de manière spécifique auprès des copropriétés ;
- Réaliser des actions de prévention sur le fonctionnement des copropriétés ;
- Conseiller et accompagner le Conseil Syndical via un rendez-vous personnalisé en permanence (lieu à déterminer) ;
- Proposer des rencontres aux syndics de copropriétés et représentants des conseils syndicaux autour de la mise en œuvre d'un projet de rénovation énergétique (en lien avec la SPL ALEC Ain) en ciblant plus particulièrement les copropriétés fragiles.

La rénovation énergétique des copropriétés au travers de l'aide MaPrimeRenov' Copropriété est traitée dans l'article 3.6.

Par ailleurs, il est prévu de mettre en place un partenariat avec l'ADIL de l'Ain pour accompagner juridiquement et apporter des conseils aux syndics (rédaction de règlement de copropriété, passage au statut de syndic professionnel...).

## **3.6. Volet copropriété amélioration de la performance énergétique**

### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

L'étude pré-opérationnelle menée a mis en exergue la présence de 260 copropriétés, dont une vingtaine considérée comme fragiles, ayant un potentiel d'amélioration, notamment énergétique.

Souvent de petite taille (7 logements en moyenne), ces copropriétés offrent un profil locatif assez marqué sous l'effet des dispositifs investisseurs (60% de locataires).

Concernant spécifiquement les copropriétés de taille moyenne (plus de 10 logements), elles se trouvent

concentrées à 91% sur Belley (81%) et Culoz-Béon (10%). Les gisements d'économie d'énergie y sont nombreux.

Pour favoriser la performance énergétique des copropriétés, Bugey-Sud met à la disposition des syndicats et des copropriétés un accompagnement gratuit leur permettant de mobiliser MaPrimeRénov copropriétés par le biais de l'opérateur de l'OPAH.

### 3.6.2 Objectifs

Les objectifs sont :

- de 4 copropriétés accompagnées (64 logements) dans le cadre de MPR copropriétés sans aide complémentaire de Bugey-Sud.

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

Selon la définition nationale, un ménage est en situation de précarité énergétique dès lors qu'il consacre plus de 10% de ses ressources à ses charges d'énergie. La hausse de la part des charges dans le budget des ménages et la hausse du coût des énergies sont accentuées par l'ancienneté du parc de logement et la baisse du pouvoir d'achat.

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence l'existence d'un potentiel d'amélioration de la performance énergétique du parc bâti sur le périmètre opérationnel à partir d'indicateurs statistiques :

- 52 % des logements du périmètre ont été construits avant 1970
- 40% des logements ont une étiquette énergétique E, F ou G
- 32% des ménages propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH
- et 53% des locataires du parc privé ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM.

Ainsi, 26% de ménages seraient en situation de vulnérabilité énergétique alors que la moyenne départementale se situe à 19%.

Il apparaît ainsi un besoin prégnant d'amélioration thermique des logements et une nécessaire intervention pour lutter contre la précarité énergétique.

L'opérateur jouera un rôle essentiel dans le repérage des situations dans le cadre de sa mission de suivi-animation.

#### ***Accompagnement des ménages éligibles***

Pour chacune des situations signalées, l'opérateur assurera :

- L'évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement ;
- L'évaluation de la situation de précarité des propriétaires occupants et locataires ;
- L'évaluation énergétique du logement avant travaux et les simulations après travaux ;
- L'établissement des scénarios de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique ;
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement ;
- L'accompagnement aux demandes de paiement des financements sollicités.



### **Le dispositif financier**

Les leviers incitatifs mis en place par la collectivité sont détaillés à l'article 5.

### **3.7.2 Objectifs**

Un objectif de 127 logements est fixé dans le cadre de cette opération dont :

- 120 propriétaires occupants faisant des travaux d'économie d'énergie dans leur logement ;
- 7 logements locatifs « Travaux pour l'amélioration de la performance énergétique » (auxquels s'ajoutent 19 logements dégradés qui pourront bénéficier d'une amélioration de la performance énergétique).

### **3.7.3 Articulation entre France Rénov' et l'OPAH**

Au 1er 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 la SPL ALEC Ain, agissant pour le compte de la CCBS.

Mis en place par la Communauté de communes pour l'ensemble de ses habitants, il garantit une information fiable, objective et indépendante pour des opérations de rénovation de l'habitat et les dispositifs d'aides financières.

Les conseillers énergie de Bugey-Sud Rénov+ sont notamment chargés :

- De vérifier l'éligibilité des ménages aux aides de l'Anah ;
- De les orienter vers le futur opérateur en charge de l'OPAH ;
- De proposer un accompagnement payant aux ménages non éligibles à l'OPAH.

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

### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

L'étude pré opérationnelle a mis en évidence l'enjeu que représente le maintien à domicile des séniors. Il apparaît ainsi que :

- La population de plus de 75 ans représente 10% de la population totale et sa part a augmenté de 9% entre 2013 et 2018 ;
- Cette part atteint même 13% à Belley, en augmentation de 5% entre 2013 et 2018 ;
- 18% des propriétaires occupants sont âgés de plus de 75 ans ;
- 62% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah sont âgés de plus de 60 ans.

Il existe ainsi un véritable enjeu d'adaptation des logements mais aussi des immeubles de centre-ville (accessibilité en pied d'immeuble, adaptation des parties communes, adaptation des logements).

La mobilisation du partenariat est également primordiale pour le repérage de ces situations. Les acteurs de terrain du handicap et de la vieillesse seront associés dès le démarrage de l'opération afin d'optimiser le dispositif.

Dans le cadre de ce volet, l'opérateur devra :

- Réaliser un diagnostic portant sur le niveau de handicap de l'occupant, les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité et les capacités financières du ménage ;

- Élaborer un programme de travaux d'aménagement et d'installation avec l'estimation du coût et le plan de financement ;
- Assister les demandeurs dans la recherche de financements complémentaires ;
- Assister techniquement et administrativement les demandeurs dans le déroulement de leur projet.

#### ***Le dispositif financier***

Les leviers incitatifs mis en place par la collectivité sont détaillés à l'article 5.

### **3.8.2 Objectifs**

#### ***Les objectifs de l'opération sont :***

- 81 propriétaires occupants faisant des travaux d'adaptation dans leur logement ;
- 3 logements locatifs conventionnés adapté aux personnes âgées et/ou handicapées ;
- 2 copropriétés (32 logements) dans le cadre de l'accessibilité en pied d'immeuble des copropriétés pour les personnes âgées et/ou handicapées.

## **3.9 Volet social**

### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

La réussite de l'OPAH sera conditionnée par une dimension d'accompagnement social des propriétaires et des locataires du parc privé. Ce volet prend toute sa signification dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique, au maintien à domicile des personnes âgées.

Le volet social constitue une action transversale de l'OPAH avec comme objectif l'accompagnement des ménages. Dans le cadre du suivi-animation, l'accompagnement par l'opérateur se traduira concrètement par :

- Selon le besoin, l'établissement d'un diagnostic social et juridique du ménage et une orientation éventuelle vers les services sociaux en fonction de la problématique rencontrée (FSL, CCAS, Conseil Départemental, CAF...) ;
- L'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations notamment en matière de paiement de loyer et des charges ;
- La médiation avec le propriétaire ;
- Un appui juridique en lien avec l'ADIL le cas échéant ;
- Un appui au relogement dans le cadre des procédures habitat indigne.

Si la famille est suivie par un travailleur social, toutes les démarches engagées par l'opérateur seront menées en étroite collaboration avec le référent familial.

### **3.9.2 Objectifs**

Il n'est pas défini d'objectif quantitatif : tout occupant rencontré fera l'objet d'une première information et orientation.

## **3.10. Volet patrimonial et environnemental**

### **3.10.1 Descriptif du dispositif**

Ce volet sera transversal au sein des thématiques portées par l'OPAH.

L'opérateur sera particulièrement vigilant à la qualité environnementale et architecturale des projets de réhabilitation au regard de la réglementation et travaillera en totale coordination avec les services urbanisme, les communes, le CAUE et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Au-delà du respect des règles en vigueur dans le cadre des réhabilitations des logements qui seront menées avec le soutien de l'Anah et des partenaires, et en cohérence avec les objectifs de l'ORT, Bugey-Sud, les Villes de Belley et de Culoz/Béon souhaitent mener une action proactive de mise en valeur du patrimoine des centres villes, via le ravalement des façades. Concrètement, celle-ci se caractérisera par l'incitation aux ravalements des façades par l'octroi de subvention sur un périmètre restreint (annexe n° 3 et 4)

### ***Le dispositif financier***

Des aides incitatives au ravalement des façades pourront être mobilisées par les communes, notamment les Villes de Belley et de Culoz-Béon, par délibération municipale, en accompagnement de l'accompagnement de l'OPAH porté par Bugey-Sud.

### **3.10.2 Objectifs**

Sous réserve d'une délibération prise par les communes concernées, le dispositif pourrait viser :

- 45 immeubles en monopropriété ou copropriété (soit environ 225 logements) au titre de l'opération façades de Belley, qui pourrait débiter au 01/01/2024, situés dans un périmètre d'intervention bien défini par la commune de Belley (Annexe n°2) ;
- 30 immeubles en monopropriété ou copropriété (soit environ 120 logements) au titre de l'opération façades de Culoz-Béon, situés dans un périmètre d'intervention bien défini par la commune de Culoz-Béon (Annexe n°4).

## **3.11. Volet économique et développement territorial**

### **3.11.1 Descriptif du dispositif**

La question de l'habitat et du commerce est indissociable. Une stratégie spécifique sur le volet commercial et économique est ainsi prévue dans le cadre de l'ORT. L'axe 2 vise ainsi à favoriser un développement équilibré du commerce et de l'artisanat.

Par ailleurs, 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 sur le territoire (entreprises locales du bâtiment).

Pour ce faire, certaines actions spécifiques de communication seront prévues en direction des entreprises locales, ainsi que des professionnels intervenant dans l'accès/ achat/ location des logements (agences immobilières, notaires, ...). Mobiliser la chambre des métiers, les fédérations pour les accompagner sur la labellisation RGS, obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020, pour tout dépôt de projets de travaux de rénovation énergétique.

### **3.11.2 Objectifs**

Les objectifs de la Communauté de communes Bugey-Sud sont les suivants :

- Permettre aux entreprises locales compétentes de répondre aux sollicitations des propriétaires occupants, même les plus modestes, dans les meilleures conditions de mise en œuvre des projets

- Permettre de valoriser les compétences disponibles sur le territoire à travers la réalisation de travaux de qualité

**Indicateurs de suivi et de résultats propres aux entreprises intervenantes :**

- Nom des entreprises intervenantes
- Nombre d'entreprises
- Origine géographique des artisans (commune, EPCI, département, région)
- Montant HT des travaux subventionnés sur les dossiers déposés et agréés en fonction de la localisation des entreprises
- Cout des travaux au m<sup>2</sup>

**Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

**4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Concernant le logement, les objectifs globaux sont évalués à 754 logements maximum, répartis comme suit : **754 logements subventionnés** dans le cadre de la convention :

- 210 logements occupés par leur propriétaire
  - dont 120 propriétaires occupants faisant des travaux d'économie d'énergie dans leur logement ;
  - dont 81 propriétaires occupants faisant des travaux d'adaptation dans leur logement ;
  - dont 9 propriétaires occupants faisant des travaux dans leur logement « très dégradé » ou « insalubre ».
- 33 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
  - dont 7 logements locatifs « précarité énergétique » ;
  - dont 6 logements « moyennement dégradés » ;
  - dont 13 logements « très dégradés » ou « indignes » ;
  - dont 4 logements en transformation d'usage.
 20 d'entre eux pouvant bénéficier d'une prime à la sortie de vacance
- 6 immeubles en copropriété (soit environ 96 logements)
  - dont 2 dans le cadre de l'accessibilité des copropriétés pour les personnes âgées et handicapées (32 logements) ;
  - dont 4 dans le cadre de la performance énergétique des copropriétés saines ou fragiles (64 logements) ;
- 45 immeubles en monopropriété ou copropriété (soit environ 225 logements) au titre de l'opération façades de Belley ;
- 30 immeubles en monopropriété ou copropriété (soit environ 120 logements) au titre de l'opération façades de Culoz/Béon ;
- 70 logements locatifs visités dans le cadre de la préqualification des logements présumés indignes.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 339 logements maximum subventionnés par l'Anah, répartis comme suit :

- 210 logements occupés par leur propriétaire
  - dont 120 propriétaires occupants faisant des travaux d'économie d'énergie dans leur logement
  - dont 81 propriétaires occupants faisant des travaux d'adaptation dans leur logement

- dont 9 propriétaires occupants faisant des travaux dans leur logement « très dégradé » ou « insalubre »
- 33 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
  - dont 7 logements locatifs « précarité énergétique »
  - dont 6 logements « moyennement dégradés »
  - dont 13 logements « très dégradés » ou « indignes »
  - dont 4 logements en transformation d'usage
- 6 immeubles en copropriété (soit environ 96 logements)
  - dont 2 dans le cadre de l'accessibilité des copropriétés pour les personnes âgées et handicapées (32 logements)
  - dont 4 dans le cadre de la performance énergétique des copropriétés saines ou fragiles (64 logements)

### Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2023	2024	2025	2026	TOTAL
<b>Nombre de logement PO</b>	<b>10</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>60</b>	<b>210</b>
Dont LHI et TD	0	3	3	3	9
Dont MaPrimeRenov' Sérénité	7	40	40	33	120
Dont autonomie	3	27	27	24	81
<b>Nombre de logement PB</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>33</b>
Dont LHI et TD	1	4	4	4	13
Dont MaPrimeRenov' Sérénité	1	5	5	2	13
Dont autonomie	0	1	1	1	3
Dont transformation d'usage	0	1	2	1	4
<b>Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>32</b>
Dont autres copropriétés	0	0	32	32	64
Dont copropriétés fragiles	0	0	0	0	0
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantage</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>33</b>
Dont loyer intermédiaire Loc'1	2	3	5	4	14
Dont loyer conventionné social Loc'2	0	5	5	3	13
Dont loyer conventionné social Loc'3	0	3	2	1	6

\* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

## 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.

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 2 394 715 €, selon l'échéancier suivant :

	11/2023	2024	2025	10/2026	Total
AE prévisionnels	115 783 €	703 865 €	848 000 €	727 068 €	2 394 715 €
dont aides aux travaux	95 050 €	606 200 €	749 075 €	653 400 €	2 103 725 €
dont aides à l'ingénierie : - Part fixe	6 540 €	41 280 €	41 280 €	34 380 €	123 480 €
- Part variable	14 193 €	56 385 €	57 645 €	39 288 €	167 510 €

#### 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

##### 5.2.1. Règles d'application

Les conditions relatives aux aides de la CCBS et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH et de l'engagement des différents partenaires. A la signature de la présente convention, la réglementation des aides de la CCBS est la suivante :

- Les **propriétaires occupants** qui répondent aux critères de l'ANAH bénéficieront d'une **aide complémentaire de 5% du montant HT** des travaux subventionnables ANAH relevant de la catégorie

Anah « Travaux en faveur des économies d'énergie », dans la limite d'un plafond de travaux HT de 35 000 €.

- Dans la limite des plafonds de l'Anah, les **propriétaires occupants** qui répondent aux critères de l'ANAH bénéficieront d'une **aide complémentaire** pour les travaux relevant des catégories Anah « Travaux Lourds », « Travaux d'amélioration de la sécurité et la salubrité » :
  - de 20% du montant HT des travaux subventionnables ANAH pour les très modestes, dans la limite d'un plafond de travaux HT de 50 000€
  - de 15% du montant HT des travaux subventionnables ANAH pour les modestes, dans la limite d'un plafond de travaux HT de 50 000€
- Les **propriétaires occupants** qui répondent aux critères de l'ANAH bénéficieront d'une **aide complémentaire de 5% du montant HT** des travaux subventionnables ANAH relevant de la catégorie Anah « Travaux en faveur du maintien à domicile », dans la limite d'un plafond de travaux HT de 20 000 €.
- Dans la limite des plafonds de travaux Anah, les **propriétaires bailleurs** qui accepteront de conventionner leur logement avec l'État et de pratiquer un loyer dit « social » (LOC2) ou « très social » (LOC3) selon les critères de l'ANAH bénéficieront d'une **aide complémentaire de 15% du montant HT** des travaux subventionnables ANAH relevant des catégories Anah « Travaux Lourds », « Travaux d'amélioration de la sécurité et la salubrité ».
- Dans la limite des plafonds de travaux Anah, les **propriétaires bailleurs** qui accepteront de conventionner leur logement avec l'État et de pratiquer un loyer dit « intermédiaire » (LOC1) selon les critères de l'ANAH bénéficieront d'une **aide complémentaire de 10% du montant HT** des travaux subventionnables ANAH relevant des catégories Anah « Travaux Lourds », « Travaux d'amélioration de la sécurité et la salubrité ». Cette aide ne sera mobilisable que sur les communes de Belley et Culoz-Béon.
- Dans la limite des plafonds de travaux Anah, les **propriétaires bailleurs** qui accepteront de conventionner leur logement avec l'État et de pratiquer un loyer dit « social » (LOC2) ou « très social » (LOC3) selon les critères de l'ANAH bénéficieront d'une **aide complémentaire de 10% du montant HT** des travaux subventionnables ANAH relevant des catégories Anah « Travaux pour réhabiliter un logement dégradé », « Travaux pour l'amélioration de la performance énergétique ».
- Dans la limite des plafonds de travaux Anah, les **propriétaires bailleurs** qui accepteront de conventionner leur logement avec l'État et de pratiquer un loyer dit « intermédiaire » (LOC1) selon les critères de l'ANAH bénéficieront d'une **aide complémentaire de 7,5% du montant HT** des travaux subventionnables ANAH relevant des catégories Anah « Travaux pour réhabiliter un logement dégradé », « Travaux pour l'amélioration de la performance énergétique ». Cette aide ne sera mobilisable que sur les communes de Belley et Culoz-Béon.
- Dans la limite des plafonds de travaux Anah, les **propriétaires bailleurs** qui accepteront de conventionner leur logement avec l'État et de pratiquer un loyer dit « social » (LOC2) ou « très social » (LOC3) selon les critères de l'ANAH bénéficieront d'une **aide complémentaire de 5% du montant HT** des travaux subventionnables ANAH relevant des catégories Anah « Travaux pour l'autonomie ».
- Dans la limite des plafonds de travaux Anah, les **propriétaires bailleurs** qui accepteront de conventionner leur logement avec l'État et de pratiquer un loyer dit « intermédiaire » (LOC1) selon les critères de l'ANAH bénéficieront d'une **aide complémentaire de 2,5% du montant HT** des travaux



subventionnables ANAH relevant des catégories Anah « Travaux pour l'autonomie ». Cette aide ne sera mobilisable que sur les communes de Belley et Culoz-Béon.

- Les **propriétaires bailleurs** qui remettent sur le marché locatif un logement vacant depuis plus d'un an bénéficieront d'une prime à la sortie de vacance d'un montant de 1000€, sous condition de conventionnement des logements (LOC 1, 2 ou 3), sous réserve du contrôle de la décence. Cette aide sera cumulable avec les aides au conventionnement de l'ANAH.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 983 529 €, selon l'échéancier suivant :

	11/2023	2024	2025	10/2026	Total
AE prévisionnels	81 411 €	338 557 €	333 707 €	229 854 €	<b>983 529 €</b>
Dont aides aux travaux ... (déclinaison possible par nature d'intervention)	17 475 €	117 325 €	116 075 €	95 100 €	<b>345 975 €</b>
Dont aides à l'ingénierie	63 936 €	221 232 €	217 632 €	134 754 €	<b>637 554 €</b>

## 5.3. Financements du Conseil Départemental de l'Ain

### 5.3.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération sont identiques à celles appliquées dans le département de l'Ain. Les conditions relatives aux aides du Département de l'Ain et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH et de l'engagement des différents partenaires. A la signature de la présente convention, la réglementation des aides du Département de l'Ain est la suivante :

- Pour les « Travaux en faveur des économies d'énergie », les **propriétaires occupants** qui répondent aux critères de l'ANAH bénéficieront d'une **aide complémentaire de 5% du montant HT** des travaux subventionnables dans la limite d'un plafond de travaux HT de 35 000 €.
- Pour les « Travaux Lourds » et les « Travaux d'amélioration de la sécurité et la salubrité » : dans la limite des plafonds de l'Anah, les **propriétaires occupants** qui répondent aux critères de l'ANAH bénéficieront d'une **aide complémentaire** :
  - de 20% du montant HT des travaux subventionnables ANAH pour les très modestes, dans la limite d'un plafond de travaux HT de 50 000€
  - de 15% du montant HT des travaux subventionnables ANAH pour les modestes, dans la limite d'un plafond de travaux HT de 50 000€

- Pour les « Travaux en faveur du maintien à domicile », les **propriétaires occupants** qui répondent aux critères de l'ANAH bénéficieront d'une aide de 50% du montant subventionnable Anah plafonné soit à 1 000€ pour les personnes âgées de plus de 60 ans non dépendantes (GIR 5 et 6) et les personnes handicapées titulaires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH), soit à 4000€ pour Personnes âgées de plus de 60 ans classées en GIR 1, 2, 3 et 4.  
Ces conditions de financement sont identiques à celles du PIG « dépendance » porté par le Département.
- Dans la limite des plafonds de travaux Anah, les **propriétaires bailleurs** qui accepteront de conventionner leur logement avec l'État et de pratiquer un loyer dit « social » (LOC2) ou « très social » (LOC3) selon les critères de l'ANAH bénéficieront d'une **aide complémentaire de 15% du montant HT** des travaux subventionnables ANAH relevant des catégories Anah « Travaux Lourds », « Travaux d'amélioration de la sécurité et la salubrité ».
- Dans la limite des plafonds de travaux Anah, les **propriétaires bailleurs** qui accepteront de conventionner leur logement avec l'État et de pratiquer un loyer dit « social » (LOC2) ou « très social » (LOC3) selon les critères de l'ANAH bénéficieront d'une **aide complémentaire de 10% du montant HT** des travaux subventionnables ANAH relevant des catégories Anah "Travaux pour réhabiliter un logement dégradé", "Travaux pour l'amélioration de la performance énergétique".

Dans la limite des plafonds de travaux Anah, les **propriétaires bailleurs** qui accepteront de conventionner leur logement avec l'État et de pratiquer un loyer dit « social » (LOC2) ou « très social » (LOC3) selon les critères de l'ANAH bénéficieront d'une **aide complémentaire de 5% du montant HT** des travaux subventionnables ANAH relevant des catégories Anah "Travaux pour l'autonomie".

### 5.3.2. Montants prévisionnels du Conseil Départemental de l'Ain

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Départemental de l'Ain à l'opération est de 280 850 €, selon l'échéancier suivant :

	11/2023	2024	2025	10/2026	Total
enveloppes prévisionnelles	7 350 €	99 200 €	91 450 €	82 850 €	<b>280 850 €</b>
Dont aides aux travaux... <i>(déclinaison possible par nature d'intervention)</i>	7 350 €	99 200 €	91 450 €	82 850 €	<b>280 850 €</b>
Dont aides à l'ingénierie	0€	0€	0€	0€	<b>0 €</b>

### Article 6 – Engagements complémentaires

Néant

## 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 de Bugey-Sud, en tant que maître d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

**Le comité de pilotage** sera constitué et présidé par la Présidente du Bugey-Sud ou son représentant. Il se réunira au lancement de l'opération et au terme de chaque année d'opération. Il associera :

- Les services et représentants de Bugey-Sud
- Les maires ou leurs représentant des 42 communes
- Les services du Conseil Départemental
- les services de l'État, dont l'ANAH
- L'ARS
- La CAF
- L'ADIL
- L'équipe d'animation du dispositif
- L'opérateur SPRH : SPL ALEC AIN

Ainsi que les représentants des associations constituées sur la zone et intéressées aux problèmes de l'habitat, ou tout autre personne qualifiée dans les domaines financiers, techniques et social, dont la présence s'avérerait nécessairement utile.

*Ce comité sera chargé :*

d'apprécier et de contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle, le déroulement et l'état d'avancement de l'opération, l'engagement opérationnel des différents partenaires, les blocages éventuels, le fonctionnement et la bonne coordination des différents dispositifs et procédure en place, de valider les propositions de réorientation nécessaires en fonction des résultats effectifs.

**Un comité technique opérationnel**, de formation plus restreinte, sera chargé de préparer les comités de pilotage annuel et de suivre au plus près le déroulement de l'opération. Il se réunira deux fois par an. Il sera formé des représentants de Bugey-Sud, du Conseil Départemental de l'Ain, de l'ANAH, de l'ARS, de la CAF, de l'ADIL, de la SPL ALEC AIN, de l'ABF, du CAUE, et toute autre représentant de structures dont la présence s'avérerait utile.

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

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

Le maître d'ouvrage désignera, conformément au Code des marchés publics, l'équipe opérationnelle chargée

du suivi animation de l'OPAH.

L'opérateur devra veiller à assurer une bonne coordination entre les dispositifs existants et notamment en complémentarité des missions éventuellement conduites par d'autres opérateurs.

### **7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation**

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.

Les missions assurées par l'opérateur dans le cadre du suivi animation, conformément à l'annexe 1 de la délibération du CA de l'Anah du 13 mars 2011, sont les suivantes (sous réserve de modification de la réglementation des partenaires financiers pouvant nécessiter un avenant au marché) :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs.
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Et plus particulièrement :

#### ***Une mission d'information et de communication***

- Proposition, élaboration et mise en œuvre d'un plan de communication qui aura été validé par le comité de pilotage. L'opérateur et les signataires de la convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication contenues dans le plan de communication global ;
- Contribution à l'élaboration de documents d'information et de promotion de l'opération via divers outils (affiches, plaquettes d'information, bulletin municipal, site internet, presse locale, etc.) ;
- Information des propriétaires, occupants, syndicats, agences immobilières et conseils syndicaux concernés, des actions entreprises dans le cadre de l'OPAH ;
- Assistance de la collectivité à la préparation et participation/animation des réunions thématiques d'information et de sensibilisation sur l'opération, événements, expositions ;
- Accueil, information, sensibilisation et conseils auprès des particuliers et des acteurs des milieux professionnels (immobilier, bâtiment, etc.) ;
- Mobilisation, information et prospection des propriétaires privés susceptibles d'engager des travaux ;

- Organisation et participation aux actions de mobilisation et d'information des professionnels locaux de l'immobilier et du bâtiment ;
- Organisation du repérage des besoins en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, d'adaptation du logement, en lien avec les partenaires locaux et les services sociaux ;
- Renforcement de la mobilisation des partenaires thématiques (ADIL, CAF, ARS, CCAS...) ;
- Coordination des partenaires dans le cadre des volets lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique ;

### ***Une mission d'assistance aux propriétaires privés et aux copropriétés***

- Conseil et assistance gratuits sur le plan juridique, technique, administratif et financier **auprès des copropriétés**. L'organisation juridique des copropriétés sera vérifiée en amont de toute intervention. Une attention particulière sera à apporter aux diagnostics préalables à fournir aux copropriétés en matière :
  - de situation juridique et financière de la copropriété,
  - de dégradation des parties communes (grille de dégradation ANAH, grille d'insalubre, situations de péril, ...),
  - de valorisation des parties communes,
  - de conseil préalable en termes de performance énergétique,
  - de conseil préalable en termes d'adaptation de l'immeuble au vieillissement et au handicap.
- Conseil et assistance gratuits sur le plan technique, juridique, administratif et financier **auprès des habitants, des propriétaires et locataires**, et aide à la décision avec la réalisation de pré-études de faisabilité pour la réalisation de travaux répondant aux exigences des financeurs. Une attention particulière sera à apporter aux diagnostics préalables à fournir aux demandeurs en matière :
  - d'habitat dégradé et très dégradé et d'habitat insalubre ou présentant des signes de péril tant au niveau des logements que des parties communes des immeubles,
  - de conseil préalable en termes de performance énergétique ;
  - de conseil préalable en termes d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap.
- Établissement des études de faisabilité, évaluations des coûts, simulations financières, fiscales et patrimoniales auprès des propriétaires en vue de les accompagner et de les conseiller préalablement à leurs prises de décisions. Au-delà du conventionnement ANAH, les simulations fiscales devront intégrer l'ensemble des possibilités offertes aux bailleurs, dont le dispositif Denormandie ;
- Établissement de l'ensemble des diagnostics nécessaires au montage des projets de travaux et à leurs financements ;
- Sensibilisation aux contraintes architecturales et information quant aux contraintes réglementaires à respecter (cf. infra "Mission spécifique liée à l'opération façades") ;
- Coordination avec les maîtres d'œuvre locaux ;
- Constitution, montage, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financement auprès des partenaires de l'opération (ANAH, Bugey-Sud, Département, Communes) jusqu'au solde des dossiers de subventions. Les subventions de Bugey-Sud complémentaires aux aides ANAH seront calculées à partir de la fiche de calcul ANAH que fourniront les services du Département ;
- Assistance à la constitution des demandes d'aides complémentaires pouvant être obtenues auprès

- des organismes financiers, notamment des caisses de retraite, ... ;
- Assistance à l'établissement des demandes d'acomptes, d'avances et de paiement des subventions ;
- Assistance et information des bailleurs privés pour la mise en location de logements à loyers conventionnés.

### ***Une mission spécifique de lutte contre l'habitat indigne***

Afin de conduire la lutte contre l'habitat indigne, une mission spécifique de repérage et de traitement de l'habitat indigne sera mise en œuvre en étroite collaboration avec les partenaires de ce volet du dispositif.

*Cette mission comprend notamment :*

- La mobilisation, l'organisation et l'animation d'un réseau composé des différents intervenants susceptibles de visiter des logements indignes et de les signaler, à travers l'animation d'une cellule de veille habitat indigne trimestrielle,
- La centralisation et le suivi des situations
- la pré qualification des situations recenser à travers une visite sur place

*Le traitement de l'habitat indigne comprendra les actions suivantes :*

- L'animation d'une cellule de veille habitat indigne dont l'objectif est de mieux structurer les partenaires locaux afin de faire remonter davantage de signalements et de traiter plus efficacement les situations complexes ;
- L'établissement d'un diagnostic social et technique approfondi (suite à visite sur place). Les modes opératoires les plus appropriés selon les difficultés repérées seront étudiés et présentés dans le cadre de la cellule de veille « Habitat indigne » associant les structures et services compétents (élus des communes et services des villes, ARS, CAF, ADIL, services sociaux de secteur, ...) ;
- La négociation avec les propriétaires et l'accompagnement technique, juridique et financier pour définir les travaux à réaliser et constituer les dossiers de demandes de financements afférents ;
- Le suivi en lien avec l'ARS, la CAF, les élus et/ou les services compétents des communes des procédures coercitives de police publique notifiées, des délais de mise en œuvre, des résultats, et l'établissement de propositions de mesures correctrices qui s'avéreront nécessaires au bon aboutissement des procédures ;
- La réalisation des diagnostics et un travail avec la CAF sur les situations de non décence repérées ;
- La recherche et la mobilisation de solutions de relogement transitoire ou définitif, en lien avec les services sociaux de secteur compétents et les associations spécialisées ;
- Si besoin, la mise en œuvre de mesures d'accompagnement social personnalisé selon les occupants (locataires ou propriétaires occupants) ;
- L'assistance aux occupants quant à une information sur leurs droits (en lien avec l'ADIL) et les dispositifs de soutien mobilisables à leur profit (aide au relogement), réalisée en étroite collaboration avec les travailleurs sociaux de secteur ;
- L'assistance aux communes pour la mise en œuvre des mesures coercitives associées au traitement de l'habitat indigne notamment :
  - Assistance pour la mise en œuvre des procédures : Péril, Règlement Sanitaire Départemental.

### **Une mission sociale**

- Accompagnement sanitaire et social renforcé des ménages en situation d'habitat indigne ;
- Accompagnement renforcé des propriétaires occupants en situation d'habitat indigne ;
- Accompagnement renforcé en cas d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- Accompagnement renforcé des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique ou de perte d'autonomie ;
- Recherche de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires occupants précaires ;
- Assistance aux propriétaires et aux locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire ;
- Sensibilisation aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire.

### **Une mission spécifique d'animation de l'opération façades**

Au sein des périmètres des opérations façades, l'opérateur sera chargé de réaliser :

- Conseil et assistance gratuits sur le plan technique, juridique, administratif et financier **auprès des copropriétés et propriétaires d'immeubles**, et aide à la décision avec la réalisation de pré-études de faisabilité pour la réalisation de travaux répondant aux critères techniques de l'opération façades. Une attention particulière sera à apporter aux diagnostics préalables à fournir aux demandeurs en matière :
  - de choix des matériaux à adapter à la nature des murs existants,
  - de conseil préalable en termes de performance énergétique.
- Établissement des études de faisabilité, évaluations des coûts, simulations financières, fiscales et patrimoniales auprès des propriétaires en vue de les accompagner et de les conseiller préalablement à leurs prises de décisions ;
- Sensibilisation aux contraintes architecturales et information quant aux contraintes réglementaires à respecter ;
- Coordination avec les maîtres d'œuvre locaux ;
- Constitution, montage, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financement auprès des partenaires de l'opération (Belley, Culoz/Béon) jusqu'au solde des dossiers de subventions;
- Assistance à l'établissement des demandes d'acomptes, d'avances et de paiement des subventions.

### **Une mission d'assistance à la (aux) collectivité(s)**

- Assistance dans la coordination du dispositif, et dans la coordination avec les dispositifs existants ou à venir portés par Bugey-Sud ;
- Mission de suivi et d'évaluation de l'opération.

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

L'équipe en charge du suivi-animation travaillera en collaboration avec les partenaires :

Le service habitat de Bugey-Sud ;

- La cheffe de projet Petites Villes de Demain de Belley ;
- Les services des communes ;
- L'opérateur de BugeySud Rénov+ (la SPL ALEC AIN) porté par Bugey-Sud ;
- Les services de la DDT ;
- Les services de l'ARS ;
- Les services du conseil départemental de l'Ain ;
- L'ADIL ;

- La CAF ;
- Le CAUE ;
- Les Confédérations du bâtiment et de l'artisanat ;
- Autres organismes selon les besoins, ...

### 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 de fonctionnement :**

- Nombre de contacts ;
- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Ratio de transformation des contacts en réalisations.

- **Communication et information du public :**

- Nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, réunions publiques, mailings, ...

- **Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique :**

- Bilan des cellules de veille habitat indigne (structuration des partenariats, ...) ;
- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, signalement partenaires sociaux...);
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;
- Nombre de ménages accompagnés et caractéristiques de ces ménages.

- **Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement**

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires.

- **Effets sur les copropriétés**

Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : accessibilité des immeubles, amélioration de la performance énergétique.

- **Effets immobiliers**

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation, ...

- **Effets sur le volet patrimoine**

- Nombre de contacts et dossiers façades ; moyenne des coûts de travaux ; moyenne des subventions réservées.

- **Indicateurs économiques et financiers**

- Coûts de réhabilitation par logement ;



- Volume des travaux ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées ;
- Impact de l'OPAH sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'OPAH, emplois créés/maintenus.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tout ou partie de ces indicateurs.

### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Les bilans seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés au Comité de Pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place, ils proposeront les actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que les solutions nouvelles à initier.

#### ***Bilan annuel***

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé par le comité de pilotage.

Ce bilan devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation et nature ; coûts et financements ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation et nature ; état d'avancement du dossier ; points de blocage.

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

#### ***Bilan final***

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

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre bourg et du projet de développement du territoire ;
- recenser les solutions mises en œuvre ;
- lorsque l'opération le nécessite, 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.

## 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 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 (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et 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 libre de droits.

26 JAN. 2024

Pour l'Etat, la Préfète de l'Ain  
Madame Chantal MAUCHET



Chantal MAUCHET


26 JAN. 2024

Pour l'Anah, la Préfète de l'Ain  
Madame Chantal MAUCHET



Chantal MAUCHET

Pour le Conseil Départemental de l'Ain,  
Le Président, Monsieur Jean DEGUERRY



Official seal of the Département de l'Ain, featuring a coat of arms and the text "DÉPARTEMENT DE L'AIN" and "LE PRÉSIDENT".

Pour la Communauté de Communes de Bugey-Sud,  
La Présidente, Madame Pauline GODET



Official seal of the Communauté de Communes de Bugey-Sud, featuring a coat of arms and the text "COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE BUGEY-SUD".

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

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

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

### **Article 9 - 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 du 01/11/2023 (*date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire*) au 31/10/2026

### **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**

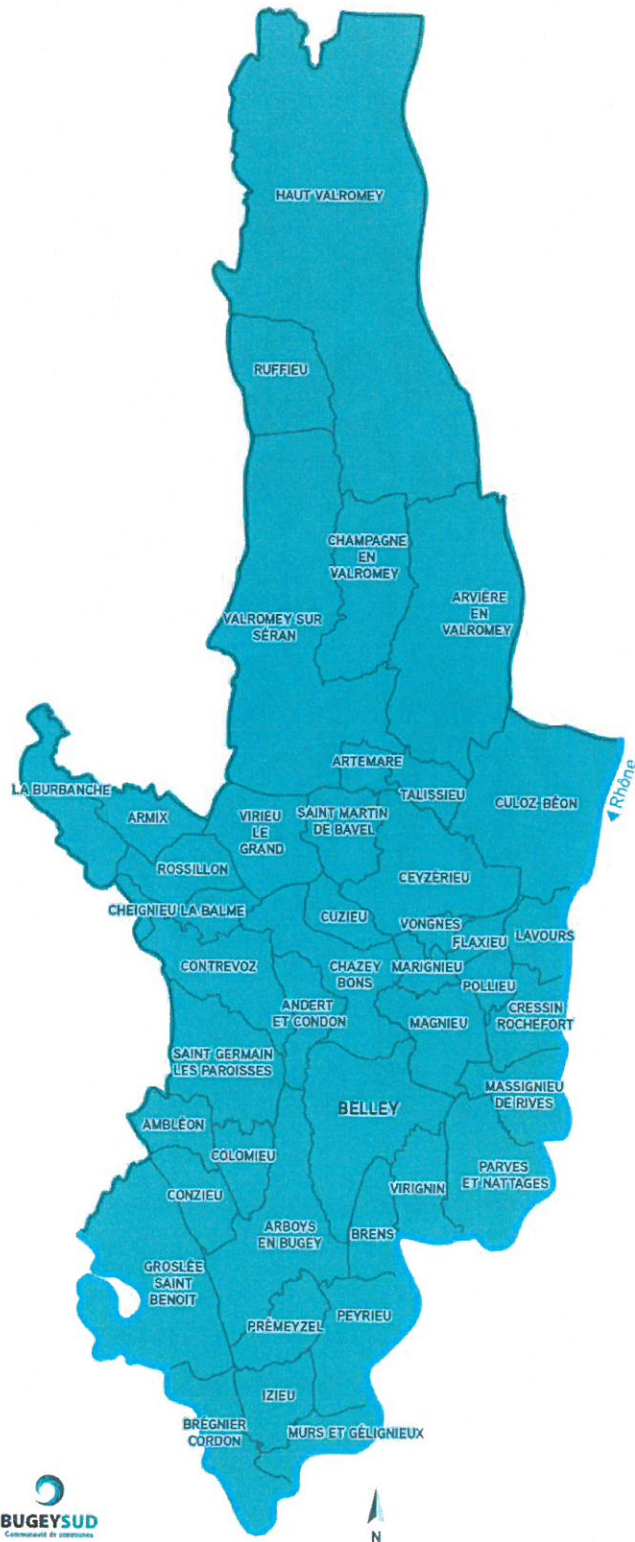
La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

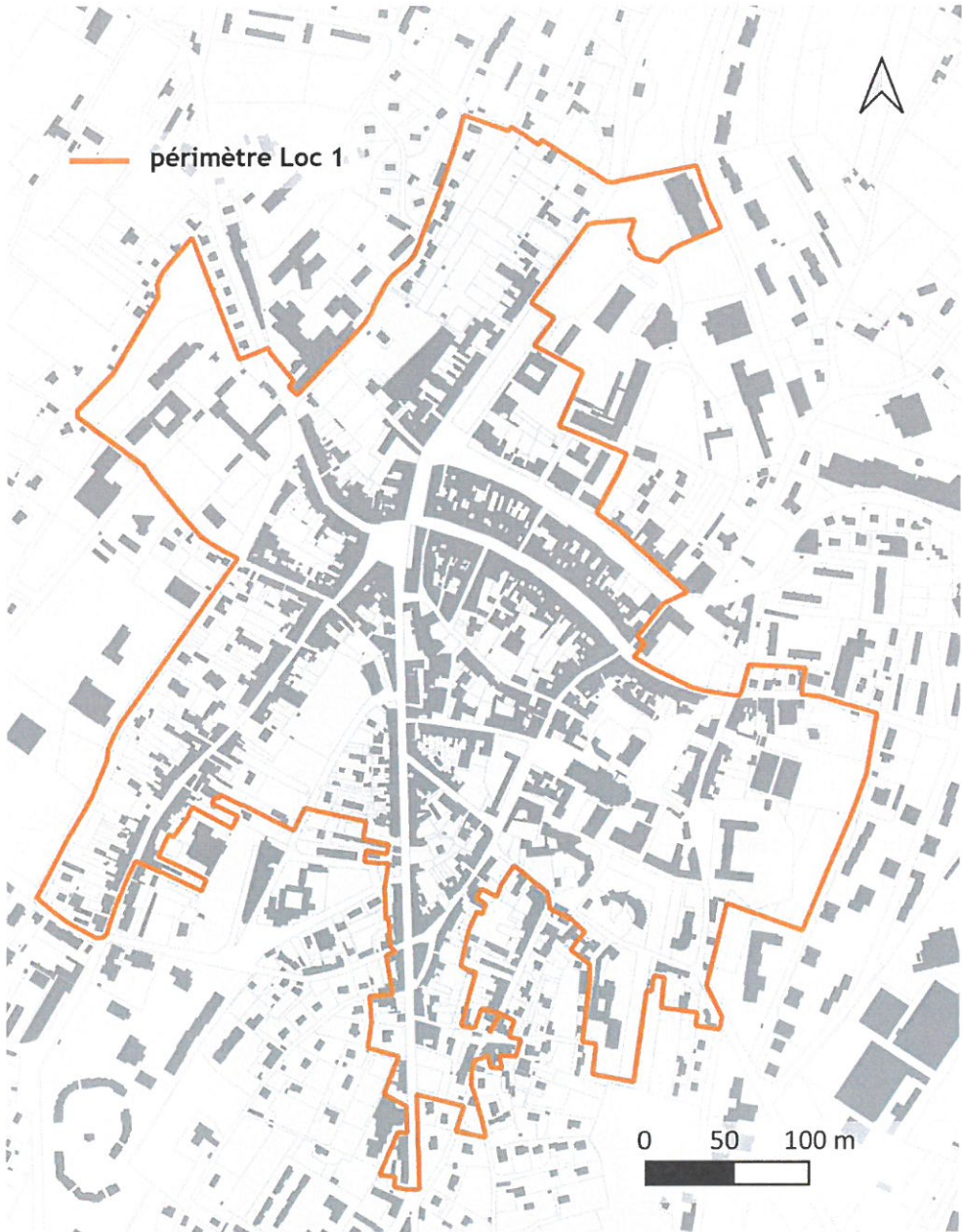
Fait en 4 exemplaires à Belley, le xx/10/2023

Annexes

Annexe 1. Périmètre global de l'OPAH



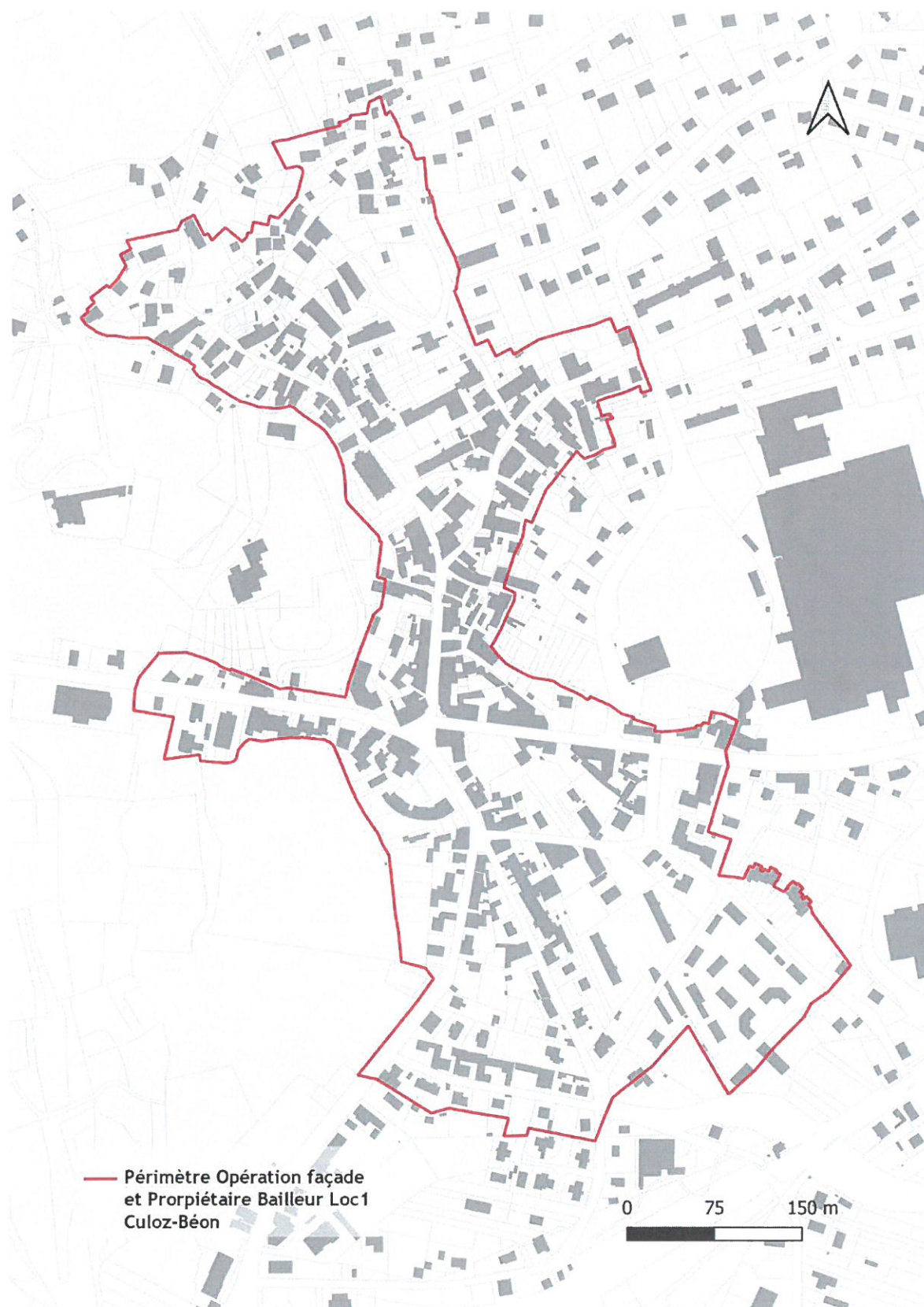
Annexe 2. Périmètre Loc 1 Belley



### Annexe 3. Périmètre Opération façade Belley



#### Annexe 4. Périmètre Loc 1 et Opération Façade Culoz-Béon





## Annexe 5. Tableaux récapitulatifs des aides

Propriétaires occupants	Plafond de travaux subventionnables HT	Ménages éligibles	ANAH	CD01	CC Bugey-Sud	Prime ANAH "sortie de passoires thermiques" et "basse consommation"
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000,00 €	Très modestes	50 %	20%	20%	1 500 € chacune (cumul possible)
		Modestes		15%	15%	
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000,00 €	Très modestes	50%	20%	20%	Conditions d'octroi "sortie de passoires thermiques" : étiquette initiale "F" ou "G", étiquette après travaux E ou moins
		Modestes		15%	15%	
Travaux pour l'autonomie de la personne	20 000,00 €	Très modestes	50%	50%*	5%	Conditions d'octroi "basse consommation" : étiquette initiale "C" ou plus, étiquette après travaux "A" ou "B"
		Modestes	35%		5%	
Travaux de lutte contre la précarité énergétique	35 000,00 €	Très modestes	50%	5 %	5 %	Gain énergétique de 35% minimum non augmentation GES étiquette "E" minimum
		Modestes	35%	5 %	5 %	

\* Les conditions de financement du CD01 sont celles du PIG « dépendance », à savoir une aide de 50% du montant subventionnable Anah plafonné soit à 1 000€ pour les personnes âgées de plus de 60 ans non dépendantes (GIR 5 et 6) et les personnes handicapées titulaires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH), soit à 4000€ pour Personnes âgées de plus de 60 ans classées en GIR 1, 2, 3 et 4

Propriétaires bailleurs :	Plafond de travaux subventionnables HT (en m <sup>2</sup> de surface habitable fiscale)	Loyers pratiqués	ANAH	CD01	CC Bugey-Sud
<b>Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne et très dégradé, occupé avant travaux</b> (Situation d'insalubrité et de forte dégradation [grille de dégr. : ID ≥ 0,55])	1 000 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> /logt	LOC1	35%	0%	10%
		LOC2/LOC3		15%	15%
<b>Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, occupé avant travaux</b> (situation d'insalubrité)	750 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> /logt	LOC1	35%	0%	10%
		LOC2/LOC3		15%	15%
<b>Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé</b>	750 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> /logt	LOC1	25%	0%	7,5%
		LOC2/LOC3		10%	10%
<b>Travaux de lutte contre la précarité énergétique (Habiter mieux Sérénité)</b>	750 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> /logt	LOC1	25%	0%	7,5%
		LOC2/LOC3		10%	10%
<b>Travaux pour l'autonomie de la personne</b>	750 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> /logt	LOC1	25%	0%	2,5%
		LOC2/LOC3		5%	5%
<b>Travaux de transformation d'usage</b>	750 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80m <sup>2</sup> /logt	LOC1/LOC2/LOC3	25%	0%	0%
<b>Prime pour lutter contre la vacance</b>	-	LOC1/LOC2/LOC3	-	-	1000€

## Détails des primes possibles pour les Propriétaires Bailleurs en plus de l'aide de base :

### **Prime Habiter mieux**

(délibération n° 2022-50, 2° d)

Les projets de travaux de rénovation énergétique donnent lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux. Le montant de la prime s'élève à 1 500 € par bénéficiaire et par logement. L'aide ne peut être octroyée qu'une fois pour un même logement ou un même bâtiment.

Sont éligibles à la prime Habiter Mieux :

- les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (délibération n° 2022-50, 1°, d) ;
- les travaux pour réhabiliter un logement dégradé (délibération n° 2022-50, 2°, c) ;
- les travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence (délibération n° 2022-50- 2°,e) ;
- les travaux de transformation d'usage (délibération n° 2022-50, 2°, f).

Dans le cas de sortie de passoires thermiques, le montant de la prime Habiter Mieux est bonifié en étant porté à 2 000 € par logement sous réserve d'un projet de travaux :

- permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 % justifié par l'évaluation ;
- et dont l'état initial du logement présente un niveau de performance correspondant à une étiquette du logement F ou G et une consommation énergétique projetée après travaux équivalant au moins à l'étiquette D incluse.

L'éligibilité du projet à la prime Habiter Mieux est conditionnée à l'engagement du bénéficiaire lorsqu'il est maître d'ouvrage des travaux de réserver l'exclusivité de la valorisation des CEE à l'Anah.

### **La prime d'intermédiation locative**

(délibération n° 2022-50, 6° bis)

Une prime de 1 000 € est accordée (travaux lourds et travaux d'amélioration) aux propriétaires bailleurs qui mettent en location leurs biens en loyer conventionné social et très social pour une durée d'au moins trois ans à une association ou une agence immobilière sociale agréées pour faire de l'intermédiation locative. Ces structures assurent la sécurité du paiement des loyers et des charges et s'occupent de la remise en état du bien avant de le restituer au propriétaire. Pour le locataire, l'intermédiation lui permet de trouver un logement décent à un niveau de loyer très inférieur au prix du marché. Ce dispositif s'applique au conventionnement avec ou sans travaux financés par l'Anah. L'aide, instituée en 2015 à titre expérimental, a été pérennisée par la délibération n° 2022-50 (cf. Analyse juridique n° 2015-14).

La Prime d'intermédiation locative peut désormais être cumulée avec :

- une prime de 1 000 € attribuée en cas de location avec mandat de gestion ;
- une prime de 1 000 € accordée si la surface louée est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

Ces deux primes sont cumulables entre elles.

### **La prime de réduction de loyer**

(délibération n° 2022-50, 5°)

La prime de "réduction du loyer" peut être octroyée pour tous les travaux (travaux lourds et travaux d'amélioration) sous trois conditions cumulatives :

- le logement doit faire l'objet d'une convention à loyer social ou très social avec l'Anah ;
- le logement doit être situé dans un secteur de tension du marché locatif ;
- pour le même projet, une aide est octroyée par au moins une collectivité (commune, établissement public de coopération intercommunale, département, région).

Pour savoir si le logement concerné est situé dans un secteur de tension du marché, contacter la délégation locale de l'Anah (pour connaître les délégations locales de l'Anah, [cliquer ici](#)).

La prime de réduction du loyer octroyée par l'Anah est égale au triple de la participation des collectivités et ne peut excéder **150 € par m<sup>2</sup>** de surface habitable fiscale, **dans la limite de 80 m<sup>2</sup>** par logement.

### **Dispositif de réservation au profit de publics prioritaires (délibération n° 2022-50, 6°)**

Une prime supplémentaire d'un montant de **2 000 €** par logement pour tous les travaux (travaux lourds et travaux d'amélioration) (montant majoré à **4 000 €** dans les secteurs de tension du marché locatif<sup>3</sup>) peut être attribuée aux conditions suivantes :

- le logement n'est pas occupé et fait l'objet d'un conventionnement très social donnant au préfet le droit de désigner le locataire ;
- le logement est effectivement attribué, dans le cadre d'un dispositif opérationnel, à un ménage prioritaire dans le cadre du droit au logement opposable, du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ou de la lutte contre l'habitat indigne. Les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement doivent être indiqués ;
- les services compétents du préfet, à la demande du service instructeur, attestent avant validation de la convention, que l'attributaire du logement relève des dispositifs précités.

À défaut, l'octroi de la prime est annulé et l'aide recalculée en conséquence. En application de la convention, le bailleur informe le préfet de chaque remise en location.

Aides Anah - Copropriétés				
Cas dans lesquels le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une aide	Plafond des travaux subventionnables (montants H.T.)	Taux maximal	Prime MPR copropriétés si gain de 35 % (par logement)	Majorations du taux de subvention
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50%		
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50%		

Aides Anah - Syndicat de copropriété pour des travaux de rénovation énergétique (MPR Copropriété)			
appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	plafond des travaux subventionnable	Taux maximal de l'aide syndicat de copropriété	Primes MPR Copropriétés Par logement (cumulables) si gain énergétique > 35 %
Projet de travaux de rénovation énergétique pour les copropriétés dites « saines »	25 000 € par logement	25%	Prime Prime « Sortie de passoires thermiques » : sortie de la classe F ou G du DPE pour atteindre au moins la classe E après travaux d'un montant de 500 € Prime Basse consommation : atteinte de la classe A ou B après travaux d'un montant de 500 € Primes individuelles : 3 000 € pour PO Tmod et 1 500 € pour PO Mod
Projet de travaux de rénovation énergétique pour les copropriétés dites « fragiles » uniquement pour des travaux de rénovation énergétique :- avec taux d'impayés des charges de copropriété d'au moins 8 % du budget voté de l'année N-2- ou situées dans un quartier NPNRU	25 000 € par logement	25%	Prime 3 000 € (valorisation des CEE par l'Anah) Prime « Sortie de passoires thermiques » : sortie de la classe F ou G du DPE pour atteindre au moins la classe E après travaux d'un montant de 500 € Prime Basse consommation : atteinte de la classe A ou B après travaux d'un montant de 500 € Primes individuelles : 3 000 € pour PO Tmod et 1 500 € pour PO Mod