



Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

2010 – 2012

**Communauté de Communes
du Pays Roussillonnais**

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

CONVENTION N° 1

Entre,

La Communauté de Communes du Pays Roussillonnais, représentée par son Président, Monsieur Francis CHARVET, habilité par délibération de l'instance délibérante du 2 juillet 2009, dénommée ci-après CCPR,

Et

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif sis 8 avenue de l'Opéra, 75001 PARIS, représentée par le Préfet de l'Isère, délégué de l'Anah dans le département de l'Isère, agissant dans le cadre des articles R.321.1 à R321.22 du Code de la Construction et de l'Habitation, dénommée ci-après « l'Anah ».

Vu la loi d'orientation sur la ville n°1991.662 du 13 juillet 1991 et notamment ses titres I et III,

Vu la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain n°2000.1208 du 13 décembre 2000,

Vu la circulaire n°2002-68 du 8 novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat,

Vu la loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale 2007

Vu l'avis consultatif de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH),

Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

Vu l'arrêté du 2 octobre 2009 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), telle que définie dans la circulaire du 8 novembre 2002, concerne des quartiers ou zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, en milieu rural, péri-urbain, ou urbain, dans tous types de bourgs, de villes ou d'agglomérations, et, souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance, quantitative et qualitative, de logements, et, enfin, d'insuffisance des équipements publics et ou de déclin des commerces.

Trois OPAH ont été lancées sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais entre 1993 et 2003. Ces dispositifs ont obtenus des résultats très positifs, notamment la dernière qui a dépassé largement ses objectifs.

OPAH 1993 - 1995				OPAH 1996 - 1998			
PB		PO		PB		PO	
Objectifs	Réalisations	Objectifs	Réalisations	Objectifs	Réalisations	Objectifs	Réalisations
215	213	108	155	70	103	157	118

OPAH 2001 - 2003			
PB		PO	
Objectifs	Réalisations	Objectifs	Réalisations
120	160	120	179

(PB = propriétaires bailleurs, PO = propriétaires occupants)

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat lancé en 2007 a tout de même fait apparaître des problématiques constituant un potentiel important pour une nouvelle OPAH :

- 2248 logements occupés par des ménages éligibles aux aides de l'Anah (23% du parc des résidences principales) dont plus de la moitié occupés par des ménages aux ressources « très sociales », et des retraités ;
- 500 logements privés vacants depuis plus de 3 ans ;
- 5848 ménages propriétaires aux revenus modestes ou pauvres ;
- 500 logements jugés potentiellement indignes, occupés autant par des propriétaires que par des locataires ;
- L'offre locative privée progresse mais il reste souvent inabordable pour la population locale ; il est donc nécessaire de favoriser le développement du parc locatif privé à loyers maîtrisés.

Le niveau relativement élevé des loyers de marché (2 fois plus chers que les loyers HLM) montre qu'il est possible de pratiquer des loyers intermédiaires Anah (15% en dessous du marché) surtout dans les petits logements.

- Le potentiel de remise sur le marché locatif de logements privés abordables (conventionnés, intermédiaires) à partir des logements vacants, des résidences secondaires, ou par transformation d'usage de bâtis non affectés antérieurement à du logement (granges, locaux désaffectés...) est réel ; les logements conventionnés privés rentrent dans le programme de logements abordables (règle SCOT).
- L'incitation à améliorer et à adapter au handicap les logements occupés, soit pour le maintien à domicile du propriétaire âgé, soit pour rendre habitable ou décent un logement loué constitue également un potentiel intéressant.

Soucieuse de traiter toutes ces problématiques, la CCPR a souhaité lancer, dans le cadre de son PLH, une nouvelle OPAH.

Article 1 DENOMINATION DE L'OPERATION

La Communauté de Communes du Pays Roussillonnais et l'Anah décident de réaliser « l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Pays Roussillonnais » sur le territoire de la CCPR.

Article 2 CHAMP D'APPLICATION ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

2.1 Champ d'application :

La présente convention concerne les 22 communes de la CCPR :

Agnin, Anjou, Assieu, Auberives sur Varèze, Bougé Chambalud, Chanas, La Chapelle de Surieu, Cheyssieu, Clonas sur Varèze, Le Péage de Roussillon, Les Roches de Condrieu, Roussillon, Sablons, St Alban du Rhône, St Clair du Rhône, St Maurice l'Exil, St Prim, St Romain de Surieu, Salaise sur Sanne, Sonnay, Vernioz, Ville Sous Anjou.

Sous réserve de modifications réglementaires, la présente convention s'applique à tous les immeubles ou logements répondant aux critères de recevabilité de l'Anah, situés sur le périmètre de l'opération défini ci-dessus.

Pour être subventionnables, les immeubles ou les logements privés doivent être achevés depuis plus de 15 ans à la date de notification de la décision d'octroi de subvention.

Après travaux, les logements doivent être occupés à titre de résidence principale pendant 6 ans pour les propriétaires occupants ou être loués à titre de résidence principale pendant 9 à 15 ans par les propriétaires bailleurs en fonction du montant de la subvention accordée. Cette durée est laissée à l'appréciation de la CLAH (Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat) qui agréé les dossiers de subvention.

Toute modification apportée au droit de propriété ou aux conditions d'occupation du ou des logements durant la période de 6 à 15 ans définie aux deux points ci-dessus (cas PO ou PB) doit être signalée par le propriétaire à la délégation locale de l'Anah et peut donner lieu à un reversement total ou partiel de la subvention perçue.

2.2 Objectifs :

Les objectifs quantitatifs comme qualitatifs correspondent aux thématiques du dispositif décrites en préambule.

2.2.1 Objectifs qualitatifs :

L'objectif principal de cette opération est d'engager un programme d'amélioration du parc de logements occupés de plus de quinze ans d'âge dans le parc privé, de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Les interventions portent donc sur les domaines suivants :

Le logement locatif :

- Améliorer le confort des logements locatifs et ainsi lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne
- Inciter les bailleurs privés à la rénovation de logements vacants et au changement d'usage sur des locaux à usage de grange et d'annexe situées notamment en centre bourgs ou en centre village, afin de développer le parc locatif
- Rechercher un équilibre social et développer le conventionnement privé des loyers afin de développer une offre de qualité avec des prix modérés en loyers et charges, qui apporte une réponse à une demande locative de plus en plus sociale exprimée au niveau du CLH.

Le logement des propriétaires occupants

- Faciliter le maintien à domicile de personnes âgées et handicapées.
- Aider les propriétaires occupants à faibles ressources pour des travaux d'amélioration de leur logement

La lutte contre la précarité énergétique

- Créer du logement économe en charge
- Améliorer dans le cadre de travaux la classification énergétique du logement et ainsi atteindre après travaux la classe énergétique D au sens de l'étiquette énergie du diagnostic de performance énergétique (DPE) soit une consommation énergétique inférieure à 230 kWh_{ep}/m².an) pour le logement locatif
- Production et promotion des énergies renouvelables

Les exigences actuelles en matière de performance énergétique évoluent dans le but de rendre l'habitat moins consommateur en énergie et de réduire l'impact économique, environnemental et social de cette consommation nécessaire. Cette tendance générale rejoint par ailleurs la préoccupation sociale liée à la maîtrise des charges locatives. C'est le sens de la thématique « précarité énergétique » développée dans le nouveau dispositif.

Dans le cadre de l'OPAH, un projet locatif devra viser un objectif minimum de performance énergétique pour devenir « éco-éligible » aux aides, à savoir :

- Un diagnostic énergétique avant travaux indiquant les prescriptions techniques nécessaires et les résultats attendus ; ce diagnostic avant travaux est pris en charge par la Communauté de Communes au travers du financement de l'ingénierie de l'OPAH.
- Les logements après réhabilitation devront atteindre au minimum la classe D du DPE. Ce DPE de fin de travaux est à la charge du propriétaire, mais est intégré aux montants des travaux subventionnables. Réglementairement, ce DPE est de toute façon du par le propriétaire bailleur avant toute location.

Dans le cas particulier d'une transformation d'usage, le dossier sera subventionnable uniquement dans le cas où la classe C est atteinte après travaux. Par ailleurs, aucune éco-prime n'est mobilisable pour ce type de dossier. Aucun DPE n'est donc nécessaire avant travaux.

2.2.2 Objectifs quantitatifs :

Cibles PB

➤ Sur trois ans, durée du marché, les objectifs de production sont les suivants :

⇒ Réhabilitation de logements locatifs avec des loyers maîtrisés : 120 logements

- 80 logements conventionnés à loyer intermédiaire ;
- 40 logements conventionnés à loyer social ou très social ;
- Un objectif de 12 éco-primes est fixé ;
- Un objectif de 2 sorties d'insalubrité par an est fixé.

	Année 1	Année 2	Année 3
LOYER CONVENTIONNE SOCIAL OU TRES SOCIAL	10	15	15
LOYER INTERMEDIAIRE	20	30	30
TOTAL	30	45	45

La CCPR et l'Anah définissent comme prioritaires une production majoritairement axée sur les produits maîtrisés. Le loyer libre ne constitue pas une priorité du dispositif. Il est toléré dans la mesure où il est accompagné d'une contrepartie sociale concernant une mixité dans l'occupation des logements d'une même opération.

Cibles PO

➤ Sur 3 ans, l'objectif fixé est de 100 dossiers concernant des propriétaires occupants.

L'attribution des financements publics se fera prioritairement au bénéfice des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources très sociales ou standards.

Un objectif de 5 éco-primes est fixé.

Un objectif de 5 sorties d'insalubrité est fixé.

Objectif total de production de logement

➤ Sur 3 ans, l'objectif global est de $120 + 100 = 220$ logements réhabilités.

Article 3 ENGAGEMENTS FINANCIERS

3.1 Financement des travaux d'amélioration

3.1.1 Modalités d'intervention

- Travaux subventionnables :

«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 décisions du Conseil d'administration, des instructions du Directeur général, des dispositions inscrites dans des conventions particulières, éventuellement du contenu des programmes d'actions - en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah »

« Peuvent faire l'objet d'une subvention, les travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, aux économies d'énergie, à l'isolation acoustique ou à l'accessibilité et l'adaptation aux personnes en situation de handicap et réalisés dans les parties privatives ou communes des immeubles, dans la mesure où ces travaux figurent sur la liste des travaux subventionnables par l'Anah, répondent aux conditions fixées et correspondent aux priorités définies localement. »

« La réalisation des travaux subventionnables, comprenant la fourniture et la mise en œuvre des matériaux, doit être confiée à des professionnels du bâtiment inscrits soit au répertoire des métiers, soit au registre du commerce et des sociétés ».

L'auto-réhabilitation n'est pas acceptée.

- Les modalités d'instruction des demandes de subvention :

La demande de subvention est instruite par la délégation locale de l'Anah. Elle est présentée ensuite pour décision à la Commission d'Amélioration de l'Habitat. Les règles de calcul des aides financières de chaque partenaire (à la date de signature de la convention) sont définies en annexe 1 de la présente convention.

- Zonage des plafonds de loyers maîtrisés

Les taux maximum de subventions de l'Anah sont déterminés notamment en fonction de l'engagement d'un propriétaire bailleur à consentir à une contrepartie sociale en proposant un loyer intermédiaire, social ou très social dont les niveaux sont définis selon les zones de tension du marché.

Sur la base d'une étude menée par l'ANAH, il apparaît que l'ensemble du territoire couvert par l'OPAH se trouve en « zone bleue » : zone de plafonds de loyers maîtrisés « moyennement tendue ».

Les plafonds de loyers maîtrisés définis en annexe 2 de la présente convention (carte) sont applicables à la date de signature de la présente convention. Ils sont réactualisés chaque année.

3.1.2 Modalités d'intervention financière des différents partenaires

3.1.2.1 Les modalités de financement des travaux par l'Anah

Les taux maximums d'intervention appliqués à une demande de subvention sont ceux en vigueur au moment du dépôt du dossier auprès des services de l'Anah. Ces taux dépendent notamment de la nature des travaux entrepris, du type de demande ainsi que de l'engagement du bailleur pour une contrepartie sociale.

Dans la limite des dotations budgétaires annuelles, l'Anah s'engage à appliquer des taux dans la limite des taux maximums définis dans les tableaux figurant en annexe 1 de la présente convention. « Les conditions données dans ce tableau, applicable au 1er décembre 2009, sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah ».

Le budget prévisionnel de l'OPAH est de 1 260 000 € sur 3 ans avec la répartition PO/PB suivante :

	Année 1	Année 2	Année 3
PO	90 000 €	105 000 €	105 000 €
PB	240 000 €	360 000 €	360 000 €

Ecrêtement

Au moment de la liquidation de la subvention, et en application des dispositions de l'article R. 321-17 du CCH, le délégué de l'Anah dans le département, ou un de ses représentants procède, s'il y a lieu, à l'ecrêtement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement produit par le bénéficiaire, conformément à l'article 12 du règlement général de l'Anah.

3.1.2.2 Les modalités de financement des travaux par la Communauté de Communes

Dans la limite des dotations budgétaires annuelles, la Communauté de Communes s'engage à accorder, conformément à la décision du Conseil communautaire en date du 16 décembre 2009, une aide complémentaire dans la limite des taux et plafonds maximums définis dans les tableaux figurant en annexe 1 de la présente convention.

3.1.2.3 Conditions d'intervention de la Région Rhône Alpes

La Région versera annuellement, une fois le PLH approuvé, une enveloppe de crédits à la Communauté de Communes, à charge de celle-ci de reverser les subventions aux propriétaires privés.

L'engagement financier régional se fera annuellement par le biais d'une convention de mandat avec clause de reversement.

Les objectifs quantitatifs en matière de production de logements à loyer maîtrisé, définis de façon contractuelle entre l'Anah et la Communauté de Communes, sont en adéquation avec la participation de la Région, permettant de majorer, pour 40% des objectifs de

Propriétaires Bailleurs, les aides de l'Anah dans la limite de 5% du montant des travaux; cette participation est plafonnée à 750 € par logement.

3.2 Financement de l'ingénierie – Suivi animation

3.2.1 Engagement de la Communauté de Communes

La collectivité s'engage dans la limite des dotations budgétaires :

☛ à mettre en place et à financer pendant les trois années d'opération, une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites à l'article 5 ci-après.

Le coût de fonctionnement subventionnable de cette équipe opérationnelle, pour les trois années, est fixé à 158 181,60 € HT soit **189 185,19 € TTC** pour trois ans.

3.2.2 Engagement de l'Anah

Sous réserve de l'envoi par la Communauté de Communes des rapports produits par l'équipe opérationnelle, l'Anah s'engage pour le financement de l'équipe en charge du suivi animation et dans la limite des dotations budgétaires annuelles :

☛ à réserver une subvention correspondant à un taux maximum de 50% du montant de la dépense TTC, soit un montant de 94 592.60 € TTC pour les 3 ans.

selon l'échéancier prévisionnel suivant :

Années	Montant TTC
Année 1	31 530.80 Euros
Année 2	31 530.80 Euros
Année 3	31 530.80 Euros
TOTAL TTC	94 592.60 Euros

3.2.3 Règles de financement imposées à l'opérateur

L'opérateur ne peut cumuler la rémunération liée à l'OPAH initiée par la Communauté de Communes avec celle générée par les missions départementales initiées par l'Anah ou d'autres organismes (MOUS insalubrité par exemple).

L'opérateur ne peut cumuler une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage rémunérée par les propriétaires avec celle perçue au titre de l'animation du dispositif.

Un tableau récapitulatif global des engagements de chacun des partenaires est joint en annexe 3 de la présente convention.

Article 4 RAPPORTS D'AVANCEMENT, AJUSTEMENTS AU DISPOSITIF ET EXIGENCES DE COMMUNICATION

4.1 Rapports d'avancement

Au moins deux rapports d'avancement annuel et un rapport final de l'opération dans l'année suivant son terme, seront réalisés par le maître d'ouvrage et adressés au Préfet de département et au délégué de l'Agence dans le département, qui le porteront à la connaissance de la commission d'amélioration de l'habitat, et du chargé de mission territorial (délégué régional).

4.2 Conditions d'ajustement

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

4.3 Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et les opérateurs s'engagent à mettre en oeuvre les actions d'information et de communication suivantes :

Dans le cadre de la communication globale de l'opération, la mention de l'Anah est rendue obligatoire dans le respect de sa charte graphique. Celle-ci est remise sous format papier lors de la signature de la convention et téléchargeable sur le site internet www.lesopah.fr. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo et de son site internet devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

Les opérateurs assurant les missions de suivi-animation indiqueront dans tous les supports de communication qu'ils élaboreront, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Ils reproduiront dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

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, les organismes d'animation devront travailler en étroite collaboration avec la délégation locale de l'Anah et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci.

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient aux maîtres d'ouvrage des

programmes et aux opérateurs de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants.

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

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

Article 5 SUIVI GLOBAL DE L'OPERATION

5.1 Choix de l'équipe opérationnelle et objectifs généraux

Au titre des moyens exposés dans les précédents articles, la CCPR désigne H&D Conseils comme équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information et le suivi animation de l'opération.

La Communauté de Communes attend également de l'opérateur qu'il assure la coordination générale de l'OPAH.

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

5.2 Mission de l'équipe opérationnelle

Les missions de l'opérateur sont les suivantes :

Le suivi général de l'OPAH

L'opérateur assure la coordination générale de cette procédure : il prépare et anime les réunions du comité de pilotage et de suivi de l'OPAH (au minimum, 5 réunions du comité de pilotage) et participe au comité technique autant que de besoin ;

Il établit et rédige les rapports intermédiaires (2 rapports d'avancement annuels) et le bilan final de l'OPAH, qui seront adressés par la CCPR, au Préfet de l'Isère, au Délégué Local de l'Anah et au Président du Conseil Régional.

Au démarrage de l'OPAH, l'opérateur devra, en complément des missions définies précédemment :

- Rencontrer l' élu "habitat" de chaque commune concernée par l'OPAH ;
- Réaliser des articles de presse à publier dans les journaux locaux ainsi que sur le site internet de la CCPR et proposer une stratégie de communication au comité technique de l'OPAH ;
- Réaliser deux réunions publiques de lancement de l'OPAH.

La réalisation de campagnes d'information et de communication auprès des propriétaires privés, publics et des milieux professionnels :

- l'opérateur prépare, conçoit et diffuse les supports de communication appropriés (expositions, plaquettes, articles de presse, affiches, etc.) ;
- l'opérateur assure des réunions publiques et des permanences d'information (dont les comptes-rendus sont annexés aux bilans annuels) et dispose d'un bureau sur le secteur de l'OPAH. Il assurera des permanences à raison de 1 demie-journée par semaine ;
- l'opérateur informe les personnes, les organismes intéressés sur :
 - l'accession à la propriété ou d'autres modes de financement dans le parc ancien,
 - l'Aide Personnalisée au Logement (APL)
 - des missions de prospection et de mobilisation des propriétaires privés, publics et des milieux professionnels
- l'opérateur met en place des actions de mobilisation du milieu professionnel concernant la lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique ;
- l'opérateur recherche, entre en contact et relance des propriétaires (envoi de mailings, visites, etc.).

Il faut noter que les documents produits dans le cadre de l'opération programmée devront respecter les clauses prévues par la réglementation Anah, et notamment les règles définies par le conseil d'administration de l'Anah du 16 octobre 2008. En conséquence, ces documents sont à la disposition de l'Anah et sont libres de droits.

L'assistance complète auprès des particuliers :

- l'opérateur entre en contact avec les propriétaires, visite les lieux, réalise les études de faisabilité technique et financière des opérations de réhabilitation prenant en compte les aspects socio-économiques, sanitaires et architecturaux avec des esquisses d'aménagement ;
- l'opérateur (ou son sous-traitant) réalise l'évaluation énergétique de chaque projet (diagnostic de performance énergétique) avant travaux. Ce premier diagnostic est pris en charge dans le cadre de l'ingénierie de l'OPAH. Il doit fixer la classe du logement ainsi que les travaux à effectuer afin d'obtenir la classe énergétique D au sens du DPE ;
- Le propriétaire devra effectuer un DPE après travaux, à sa charge mais subventionnable par l'Anah ;
- l'opérateur informe, conseille et assure une assistance administrative gratuite à la constitution des dossiers de financement (Anah, Caisse de retraite et autres financeurs) et des dossiers en vue du conventionnement des logements (y compris le calcul de la surface corrigée) en précisant les conditions de recevabilité, les engagements à souscrire ;
- L'opérateur informe sur les procédures et délais d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme obligatoires ;
- L'opérateur vérifie et dépose le dossier accompagné d'un avis à la délégation de l'Anah et auprès des services concernés ;
- L'opérateur effectue le suivi du dossier jusqu'au versement de la subvention. Les dossiers arrivant directement à la délégation seront retournés à l'opérateur qui en assurera le traitement et le suivi.

Aucune rémunération complémentaire ne pourra être exigée au particulier de la part de l'opérateur.

L'animateur de l'OPAH ne pourra imposer une entreprise pour l'étude ou la réalisation des travaux.

L'assistance auprès des collectivités locales

L'opérateur assure une mission de proposition et d'assistance technique et administrative auprès des collectivités pour les actions publiques d'accompagnement. Il ne s'agit pas d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui ferait alors l'objet d'un contrat particulier rémunéré.

La réalisation d'un accompagnement social des dossiers en coordination avec les procédures réglementaires et travailleurs sociaux et opérateurs agréés

- l'opérateur assure une mission sociale en coordination avec les travailleurs sociaux et les opérateurs agréés en faveur des population spécifiques ou démunies, en s'appuyant sur les dispositifs existants (PALDI, procédure insalubrité, saturnisme, caisses de retraites, etc.) ;
- l'opérateur organise et anime les réunions ayant pour objet l'examen, le traitement des problèmes sociaux rencontrés ;
- l'opérateur étudie et propose les mesures à mettre en œuvre pour reloger des ménages concernés.

La coordination de l'OPAH avec le dispositif MOUS insalubrité

Dans le cas du repérage d'une situation d'habitat insalubre, une coordination doit être assurée avec le prestataire de la MOUS départementale.

La MOUS traite uniquement les situations de logements insalubres occupés, en privilégiant les PB par rapport au PO.

L'opérateur de l'OPAH peut aller jusqu'à la réalisation du prédiagnostic « insalubrité » qu'il devra faire parvenir à l'opérateur de la MOUS. Ce dernier prendra en charge la suite du dossier et l'éventuelle commande de diagnostic complet. L'opérateur de la MOUS fera parvenir à l'opérateur de l'OPAH les résultats obtenus, permettant éventuellement à l'opérateur de l'OPAH de réaliser la mission d'assistance auprès des particuliers définie précédemment.

Article 6 GOUVERNANCE – EVALUATION

6.1 Les instances de gouvernance :

6.1.1 Le comité de pilotage

Le comité de pilotage est constitué et présidé par le Président de la Communauté de Communes.

Il se compose des représentants élus des différentes communes de la collectivité, des services de l'Etat, l'Anah, l'action sociale du Conseil Général de l'Isère, l'équipe opérationnelle.

Le comité de pilotage est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, d'apporter une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Son rôle est d'orienter et de piloter le travail de l'équipe d'animation dans le cadre des objectifs définis.

En tant que de besoin, le comité de pilotage peut élargir sa composition à d'autres membres qualifiés ou inviter à tout moment toute personne ou organisme qu'il jugerait utile.

Il lui sera présenté des bilans d'étapes, des bilans annuels ainsi que lors du bilan définitif de l'OPAH.

Il devra obligatoirement être réuni au moins une fois par an afin de faire le bilan de l'année écoulée et d'examiner les perspectives de l'année suivante.

Il sera réuni également chaque fois que le Maître d'ouvrage, l'Etat, l'Anah ou la Région en feront la demande. Il se tiendra dans les locaux de la CCPR.

Le comité de pilotage s'appuie sur un Comité technique

6.1.2 Le Comité technique

Il se compose de l'élu référent, des techniciens de la Communauté de Communes, réunis autour de l'équipe opérationnelle, de représentants des services de l'Etat, et de tout autre partenaire intéressé à un titre ou à un autre au déroulement de l'animation (organismes financiers, organismes HLM, chambres consulaires, représentants du commerce et de l'artisanat, associations représentatives, etc.).

Il pourra également consulter les mairies concernées par des problèmes particuliers.

Tout au long de l'opération des contacts réguliers devront être entretenus avec l'élu référent habitat de la Communauté de Communes et l'animatrice du CLH. Ils permettront de faire le point sur les dossiers particuliers et sur les actions de communication

Le comité technique se réunira, en tant que de besoin, en vue :

- d'examiner les dossiers en cours,
- de proposer un ordre de priorité des dossiers Anah à la Commission d'Amélioration de l'Habitat en fonction des objectifs de conventionnement, de mise aux normes complète des parties communes de l'immeuble et de logements, de la taille des logements, de leur localisation ...
- d'examiner les conditions de relogement et d'attribution des logements réhabilités.

Il se tiendra dans les locaux de la délégation locale de l'Anah.

6.2 Indicateurs de résultats :

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs énumérés à l'article 2 de la présente convention.

L'opérateur devra présenter chaque année une évaluation intermédiaire du dispositif en complément d'un bilan annuel, incluant a minima les renseignements par commune des indicateurs définis ci-après :

- ♦ état des contacts avec les particuliers (propriétaires et locataires) et suite donnée (une proposition de grille de suivi sera annexée à la note méthodologique)
- ♦ nombre de logements améliorés par catégorie de financement
- ♦ statut d'occupation des logements avant et après réhabilitation
- ♦ catégorie sociale des locataires avant et après travaux
- ♦ origine des nouveaux locataires

- ◆ consommation de crédits par rapport aux prévisions
- ◆ localisation géographique des différentes interventions
- ◆ analyse du coût des travaux
- ◆ avancement des opérations d'accompagnement
- ◆ bilan qualitatif des réhabilitations
- ◆ bilan des opérations de relogement et de maintien dans les lieux
- ◆ loyers après travaux
- ◆ taux de conventionnement
- ◆ analyse des types d'entreprises de travaux ayant intervenu et de leur localisation

Article 7 DUREE

Le présent protocole d'accord est conclu pour une durée de trois ans. Il prend effet le 21 décembre 2009 et prendra fin le 20 décembre 2012.

Article 8 REVISION ET RESILIATION DE LA CONVENTION

En fonction de l'évolution du contexte, notamment budgétaire ou de politique en matière d'habitat, et en fonction de l'évolution de l'opération dont les indicateurs de résultats définis à l'article 6 constituent les principes objectifs de l'évaluation du dispositif, chacune des parties peut demander des mesures de renégociation et de redressement qui s'avèrent nécessaires, voire la résiliation de la convention.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant signé de l'ensemble des parties

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation.

L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

En cas de résiliation de la convention, la subvention de l'Anah à la Communauté de Communes pour le suivi-animation sera diminuée au prorata du temps restant à courir sur l'opération.

Article 9 LITIGES

Tout litige relatif à cette convention, sera porté devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

Article 10 PROROGATION

Une prorogation peut éventuellement être envisagée, dans la limite globale de 5 années.

Un bilan sera établi trois mois avant le terme de l'opération justifiant par tous arguments la nécessité de la prorogation.

Il peut s'agir de retard de mise en œuvre ne permettant pas d'atteindre les objectifs définis à l'article 2, objectifs qui pourraient être atteints au terme de la prorogation ; il peut aussi s'agir de décisions complémentaires destinées à assurer le succès de certaines mesures inefficaces auparavant (conventionnement, insalubrité, handicap, santé...) voire de modifications dues au contexte local.

Enfin, la prorogation pourra être l'occasion de mettre en place un dispositif local pérenne, au-delà de l'OPAH (maison de l'habitat, « observatoire local »,...).

Fait à

En 3 exemplaires originaux

Le

Pour la Communauté de Communes
du Pays Roussillonnais

Pour l'Agence nationale de l'habitat

Le Président

Le délégué de l'Agence pour le
département de l'Isère

ANNEXE 1 : Grille d'intervention

Propriétaires Bailleurs :

Modalités d'intervention des aides de l' Anah hors territoire délégué - OPAH Roussillon

TYPE D'INTERVENTION Propriétaires bailleurs	Aides Anah		Aides Anah majorées		Aides CC		Aides Région	
	Taux	Plafonds Tx	Taux	Plafonds Tx	Taux	Plafonds Sub	Taux	Plafonds Sub
	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone
	C	C	C	C	C	C	C	C
A - Travaux classiques								
A1 - Loyer libre	15%	500 €	15%	500 €				
A2 - Loyer intermédiaire (LI)	20%	500 €	25%	500 €	5%	1 625 €/logt	5%	750 €/logt
A3 - Loyer conventionné (LCS) et loi 1948	30%	500 €	35%	500 €	10%	3 250 €/logt	5%	750 €/logt
A4 - Loyer conventionné très social (LCTS)	50%	500 €	55%	500 €	10%	3 250 €/logt	5%	750 €/logt
B - Travaux en copropriété dégradée ou en plan de sauvegarde								
B1 - Travaux sur parties communes								
B2 - Travaux sur parties privatives								
C - Travaux de sortie d'insalubrité et de péril								
	Plafonds standards							
C1 - Loyer libre	15%		15%					
C2 - Loyer intermédiaire (LI)	40%	+ 30 000 €	45%	+ 30 000 €	5%	1 625 €/logt	5%	750 €/logt
C3 - Loyer conventionné (LCS) et loi 1948	50%	+ 30 000 €	55%	+ 30 000 €	10%	3 250 €/logt	5%	750 €/logt
C4 - Loyer conventionné très social (LCTS)	70%	+ 30 000 €	75%	+ 30 000 €	10%	3 250 €/logt	5%	750 €/logt
D - Interventions spécifiques à caractère social								
D1 - Saturnisme : revêtements contenant du plomb	70% d'un plafond de 8 000 € de travaux subventionnables par logement							
D2 - Travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements								
D3 - Propriétaires bailleurs impécunieux								
D4 - Organismes agréés par le Préfet								
E - Mobilisation des logements vacants								
3 conditions :								
- durée minimale de 12 mois de vacance - 15 000€ minimum de travaux/logement - Loyers maîtrisés (LCS ou LCTS)								
F - Eco-prime								
3 conditions :								
- projet avec étiquette D après travaux - Progression d'au moins 2 classes en étiquette énergie après travaux - Loyers maîtrisés (LCS ou LCTS)								

Propriétaires Occupants :

Modalités d'intervention des aides de l'Anah hors territoire délégué - OPAH Roussillon

TYPE D'INTERVENTION Propriétaires occupants standard	Aides Anah			Aides Anah majorées			Aides Communauté de Communes		
	Taux	Plafonds		Taux	Plafonds		Taux	Plafonds	
		Travaux	Ressources		Travaux	Ressources		Travaux	Ressources

A - Travaux classiques

A1 - Diffus et OPAH classique	20%	13 000 €	de base	-			-		
A2 - OPAH de renouvellement urbain ou de revitalisation rurale									

B - Travaux en copropriété dégradée ou en plan de sauvegarde

B1 - Travaux sur parties communes									
B2 - Travaux sur parties privatives									

C - Travaux de sortie d'insalubrité et de péril

C1 - Monopropriété ou copropriété - avec arrêté	50%	30 000 €	majoré						
C2 - Monopropriété ou copropriété - sans arrêté									

D - Interventions spécifiques à caractère social

D1 - Saturnisme : revêtements contenant du plomb	70%	8 000 €	majoré						
D2 - Travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements	50%								

TYPE D'INTERVENTION Propriétaires occupants très sociaux	Aides Anah			Aides Anah majorées			Aides Communauté de Communes		
	Taux	Plafonds		Taux	Plafonds		Taux	Plafonds	
		Travaux	Ressources		Travaux	Ressources		Travaux	Ressources

A - Travaux classiques

A1 - Diffus et OPAH classique	35%	13 000 €	très social	-			-		
A2 - OPAH de renouvellement urbain ou de revitalisation rurale									

B - Travaux en copropriété dégradée ou en plan de sauvegarde

B1 - Travaux sur parties communes									
B2 - Travaux sur parties privatives									

F - Eco-prime **uniquement PO/TSO**

2 conditions : - Logement classé en étiquette F ou G avant travaux - gain énergétique d'au moins 30%		1 000 €						-	
--	--	---------	--	--	--	--	--	---	--

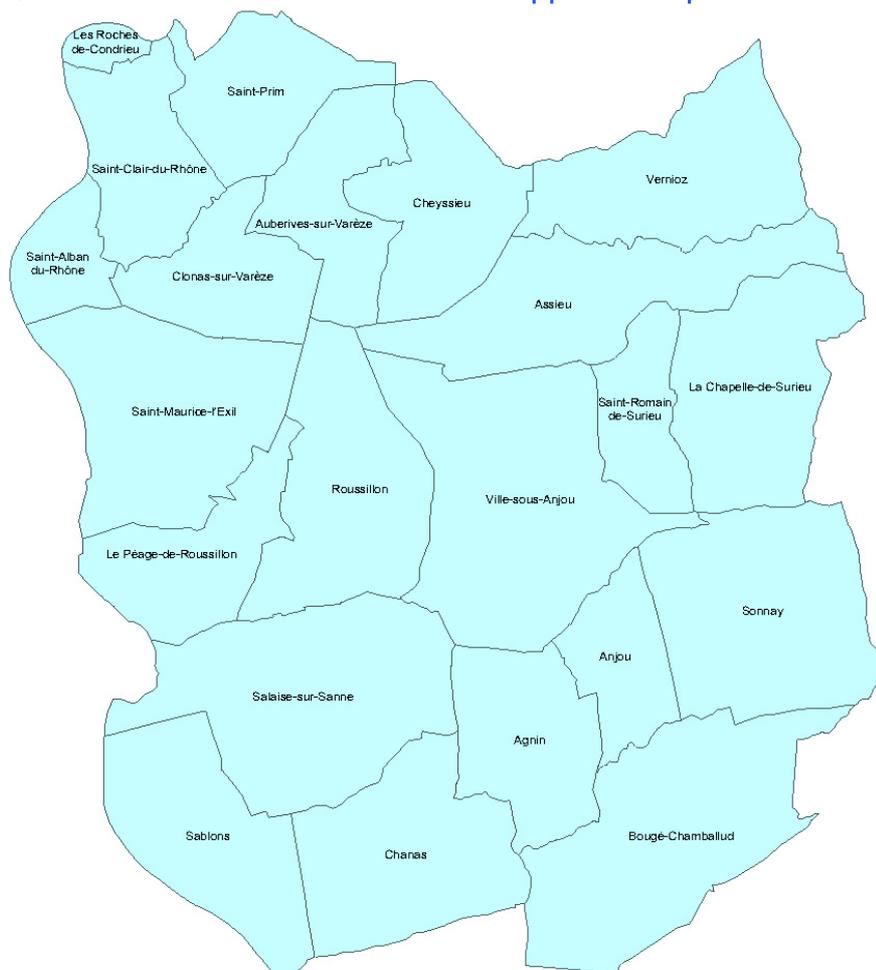
ANNEXE 2 : Carte des loyers



Département de l'Isère

Plafonds des loyers maîtrisés pour L'OPAH du Pays Roussillonnais

Applicable à partir du 01 Octobre 2009



Définitions :

LI : Loyer Intermédiaire

LCS : Loyer Conventionné Social

LCTS : Loyer Conventionné Très Social

DISPOSITIF AVEC TRAVAIL	Cat 1 < T2	Cat 2 T3 et T4	Cat 3 T5 et +
ZONE BLEUE	8,19 €	6,78 €	6,28 €
(C)	5,10 €	5,10 €	5,10 €
LCTS	4,91 €	4,91 €	4,91 €

Règles :

Pour les T2 de plus de 60m² (surface habitable fiscale), le plafond des loyers retenu est celui d'un logement de catégorie 2.
 Pour les T4 de plus de 100m² (surface habitable fiscale), le plafond des loyers retenu est celui d'un logement de catégorie 3.
 Surface habitable fiscale = surface habitable + 1/2 Surface Annexe (plafonnée à 8m²)

ANNEXE 3 : Engagements financiers des partenaires

	Anah		Communauté de Communes du Pays Roussillonnais	
	Suivi animation	Financement Travaux	Suivi animation	Financement Travaux
Année 1	31 530.80 €	230 000 €	31 530.90 €	65 000 €
Année 2	31 530.80 €	465 000 €	31 530.90 €	97 500 €
Année 3	31 530.80 €	465 000 €	31 530.90 €	97 500 €