



Convention d'OPAH

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur la
Communauté de Communes du Pays du Neubourg

Xx/xx/2024 – xx/xx/2027

CONVENTION D'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Valant protocole territorial

Entre **la Communauté de Communes du Pays du Neubourg**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Jean Paul LEGENDRE, habilité par délibération du Conseil Communautaire du xx/xx/xx,

Et

L'État et l'Agence Nationale de l'Habitat (établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra, 75001 Paris), représentés par M. le Préfet du département de l'Eure, délégué local de l'agence dans le département de l'Eure, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Et

Le Département de l'Eure, représenté par son Président, M. Alexandre RASSAERT,

Et

Action Logement, représenté par sa Directrice de territoire, Madame Cécile COLMARD,

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 National 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) 2022-2027 ;

Vu la Convention ORT – PVD entre la Communauté de Communes du Pays du Neubourg, la Commune du Neubourg, l'Etat, représenté par le Sous-Préfet de l'arrondissement de Bernay et le Conseil départemental ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Neubourg approuvé le 25 janvier 2021 et modifié le 18 septembre 2023

Vu la Loi d'Orientation pour la Ville n°91 682 du 13 juillet 1991 et notamment ses titres I et III ;

Vu la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;

Vu la Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement ;

Vu le Contrat Local d'Engagement contre la précarité énergétique et ses avenants

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région en date du xxx ;

Vu la mise à disposition du public du projet de convention de l'OPAH du 12 juin 2024 au 12 juillet 2024 en application de l'article L303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu le Programme d'Actions Territorial de Département de l'Eure du 24 mai 2024,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg, en date du 10/06/2024 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat de l'Eure, en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 13 juin 2024,

Il a été exposé ce qui suit :

SOMMAIRE

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champ d'application territorial	9
1 – 1. Dénomination de l'opération	9
1 – 2. Périmètre et champs d'intervention	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération	11
Article 2 – Enjeux de l'opération	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	12
Article 3 – Volets d'action	12
3 – 1. Volet urbain	12
3 – 2. Volet foncier	14
3 – 3 Volet immobilier	14
3 – 4. Volet de lutte contre l'habitat indigne	16
3 – 5. Volet énergie et précarité énergétique	18
3 – 6. Volet copropriétés	21
3 – 7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne	22
3 – 8. Volet social	23
3 – 9. Volet patrimonial et environnemental	24
3 – 10. Volet économique et développement territorial	24
3.11 Autres volets spécifiques	25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	25
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	26
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	26
5 – 1. Financements de l'Anah	26
5 – 1 – 1. Règles d'application	26
5 – 1 – 2 Montants prévisionnels	26
5 – 2. Financements du Conseil Départemental	28
5 – 2 – 1. Règles d'application	28
5 – 2 – 2 Montants prévisionnels	28
5 – 3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	29
5 – 3 – 1. Règles d'application	29
5 – 3 – 2. Montants prévisionnels	30
5 – 4. Financements de la Commune du Neubourg	31
5 – 4 – 1 Règles d'application	31

5 – 4 – 2. Montants prévisionnels	31
Article 6 – Engagements complémentaires	33
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	34
Article 7 – Conduite de l'opération	34
7 – 1. Pilotage de l'opération.....	34
7 – 1 – 1. Mission du maître d'ouvrage	34
7 – 1 – 2. Instances de pilotage	34
7 – 2. Suivi-animation de l'opération	36
7 – 2 – 1. Équipe de suivi-animation	36
7 – 2 – 2. Contenu des missions de suivi-animation	37
7 – 2 – 3. Modalités de coordination opérationnelle	38
7 – 3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	38
7 – 3 – 1. Indicateurs de suivi	38
7 – 3 – 2. Indicateurs de résultats.....	39
7 – 3 – 3. Bilans et évaluation finale.....	39
7 – 3 – 3 – 1. Bilans annuels	39
7 – 3 – 3 – 1. Bilan final et évaluation	40
Chapitre VI – Communication.....	40
Article 8 – Communication	40
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	41
Article 9 - Durée de la convention	41
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	41
Article 11 – Transmission de la convention.....	42

Préambule

La Communauté de Communes du Pays du Neubourg est une intercommunalité créée en 2002. Elle compte 41 communes. Cet ensemble de communes totalisent 22 555 habitants en 2020.

Aujourd'hui, la Communauté de Communes doit faire face à plusieurs enjeux liés à son attractivité, d'où sa **volonté d'affiner les besoins en logements et d'améliorer le parc existant pour répondre aux attentes de sa population.**

Les données recensées et pistes de réflexion lors de l'élaboration de documents stratégiques réalisés sur le territoire ont montré que l'habitat offre des caractéristiques à valoriser :

- Un nombre important de résidences principales,
- Un patrimoine bâti ayant du cachet,
- Des logements de grande taille,
- Une activité commerciale et industrielle dynamiques,
- Un bassin d'emplois important,
- Une qualité de vie et environnementale recherchée.

Dans le même temps, il est souligné :

- Un patrimoine bâti ancien,
- Une faible mobilité résidentielle des ménages,
- Un marché immobilier tendu faisant pression sur les prix,
- Un manque de diversité des biens immobiliers défavorable à l'installation de jeunes ménages (peu d'appartements à l'échelle du Territoire et manque de logements de petite taille),
- Un vieillissement de la pop.

A la suite d'études et à la mise en place/appropriation de documents stratégiques réalisés sur le territoire (SCOT), il a été mis en avant un certain nombre d'objectifs :

- Prévoir une offre de logements adaptée et diversifiée, répondant aux besoins actuels et futurs, favorisant la diversité des formes bâties et la mixité sociale ;
- Favoriser une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible afin de limiter l'étalement urbain ;
- Améliorer la qualité des logements et lutter contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique ;
- Favoriser la mise aux normes et les travaux d'adaptation au handicap et au vieillissement
- Développer une offre locative à loyers maîtrisés de qualité et adaptée aux revenus locaux dans les centralités ;

La ville du Neubourg est confrontée de manière plus marquée par ces enjeux. La raréfaction de l'offre de logements contraste avec son dynamisme économique et commercial à tel point que les anticipations en matière démographique sont défavorables. Le Neubourg est labellisée « Petite Ville de Demain ».

Consciente de ces enjeux, la Communauté de Communes a souhaité engager une réflexion sur la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat privé dégradé et/ou vacant du territoire afin de quantifier et qualifier les besoins, puis de définir les dispositifs adaptés, en réponse aux problématiques rencontrées, via une étude pré-opérationnelle.

Le diagnostic du territoire et des besoins a été réalisé. Il a pris en compte l'ensemble des projets des collectivités, tant en matière d'urbanisme que d'aménagement et a été mené de concert avec les différents partenaires.

Elle a conclu à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet LHI sur la ville du Neubourg.

Les différentes analyses effectuées en 2023 permettent de souligner les caractéristiques suivantes.

En 2020, le territoire compte 22 555 habitants. Depuis 2009, la population de la Communauté de Communes a progressé de 8,63 % (+ 1 792 habitants) alors qu'au niveau du département de l'Eure, la hausse n'est que de 2,89 %. Comparativement, la Communauté de Communes de Conches de taille équivalente (18 411 habitants en 2020) voit sa population stagner voire régresser légèrement (-0,1 %).

Cette évolution profite aux petites communes plutôt qu'au Neubourg dont la population progresse plus lentement (+ 1,97 % entre 2009 et 2020 c. +10.31 % pour les autres communes).

La structure par âge des habitants de la Communauté de Communes montre une tendance au vieillissement de la population.

La part des plus de 60 ans atteint 24,4 % en 2020 en forte progression depuis 2009 puisqu'elle représentait 18,2 % de la population totale à cette époque. La variation est de + 45,3 % pour la tranche d'âge 60 – 74 ans (c. + 39.67 % pour le Département) et + 26,4 % pour les plus de 75 ans (+ 16.75 % dans l'Eure). A noter que la population des 30 – 44 ans chute de 7,69 % en 12 ans.

Les ménages composés d'une seule personne ou d'un couple sans enfants représentent 57 % des ménages de la Communauté de Communes.

En comparant des données sur la typologie des familles sur le Neubourg avec celles des autres communes de la Communauté de Communes, on observe que la part des ménages composés d'une seule personne ou de couples sans enfants est plus élevée au Neubourg que dans les autres communes (71,7 % pour le Neubourg c. 53,7 % pour les autres communes).

Celles-ci accueillent en majorité des couples avec enfants (39.3 % c. 15.9 % pour le Neubourg). La ville centre a un déficit de logements de grande taille préoccupant pour l'évolution de son dynamisme.

75,7 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaires sur la Communauté de Communes du Pays du Neubourg (65,3 % au niveau du Département). La part des locataires n'est que de 23 % (33 % dans le Département). Au Neubourg, 60,1 % des résidences principales sont louées (dont 18,6 % de locatif social).

Selon les données Filocom 2017, la Communauté de Communes du Pays du Neubourg recense 906 propriétaires occupants très modestes et 1100 modestes soit respectivement 13,3 % et 16,2 % du total des ménages.

La Communauté de Commune dispose d'un bon réservoir de logements locatifs pouvant faire l'objet d'un conventionnement de la part des bailleurs. Six cent vingt-neuf foyers sont concernés (revenus des locataires éligibles).

Le marché immobilier est jugé plus dynamique ces dernières années par les professionnels de l'immobilier, avec une offre de logements insuffisante sur tous les segments et toutes les typologies de logements, particulièrement en accession. Il est noté :

- Une offre de logements à vendre globalement insuffisante ;
- Des prix en hausse de 30 % pour les appartements et de 17,2 % pour les maisons depuis 2018
- Rareté des terrains constructibles encadrés par le PLU ;
- Le cadre de vie et l'environnement sont plébiscités ;

Sur les 41 communes, 490 logements sont classés en catégories 6, 7 ou 8 selon le fichier LOVAC en 2021, dont 181 sont vacants (36.94 %).

La part des propriétaires occupants d'un logement potentiellement indigne est de 11,6 %.

Le territoire dispose donc d'un réel potentiel de réhabilitation de logements indignes et vacants.

- 4 447 résidences en catégorie 6 et 347 en catégories 7 ou 8 ;
- 4,1 % du parc potentiellement indigne ;
- + 23,7 % du parc en catégorie 6 entre 2013 et 2017, signe d'une détérioration de l'état du bâti ;
- 310 logements potentiellement exposés au plomb ;
- La problématique du logement indigne concerne surtout les propriétaires occupant (52,5 %) ;
- 128 logements PPPI sont habités par des personnes de plus de 60 ans ;
- 101 logements potentiellement indignes dont 49 sont vacants au Neubourg ;
- 4 logements en procédure relevant du Code de la Santé Publique ;
- 19 signalements d'habitats dégradés n'ayant pas encore fait l'objet de procédure ;

L'objectif est de mettre à niveau l'habitat considéré comme dégradé.

Selon l'ADEME, 50,1 % du parc diagnostiqué (donc mis en vente ou en location) a été construit avant 1974 et présente une étiquette supérieure ou égale à D soit 414 logements (207 logements ont été construits avant 1948).

Nous disposons donc d'un bon réservoir de logements au potentiel d'amélioration énergétique élevé qui « change de mains ».

En outre, le parc immobilier de la Communauté de Communes est composé de logements de grande taille pouvant générer des dépenses énergétiques conséquentes, pour des ménages disposant de petits revenus.

Les différentes simulations techniques et financières menées ont souligné l'existence de besoins recensés en matière de dégradation du bâti, d'isolation thermique et phonique, d'adaptation ou d'accessibilité des logements qui correspondent aux priorités de l'Anah, mais aussi de l'existence de difficultés pour atteindre l'équilibre financier des opérations et des besoins de travaux non pris en compte par les aides de droit commun.

Les résultats de ces simulations soulignent l'importance d'une intervention financière complémentaire des collectivités, afin de pouvoir proposer aux particuliers des niveaux d'aides plus incitatifs, leur permettant de s'engager dans la réhabilitation de leurs logements.

Aussi, des pistes de dynamisation ont été proposées, tant en faveur des propriétaires occupants que des propriétaires bailleurs, tant d'un point de vue financier qu'en accompagnement.

Au vu de l'ensemble de ces caractéristiques, il est donc décidé par la collectivité de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur l'ensemble du territoire.

Le territoire concerné est celui qui a fait l'objet de l'étude pré-opérationnelle dans sa globalité.

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

Article 1 – Dénomination, périmètre et champ d'application territorial

1 – 1. Dénomination de l'opération

La présente convention définit les modalités retenues par les différents signataires, à savoir, la Communauté de Communes du Pays du Neubourg, l'Etat et l'ANAH, pour mener à bien un programme d'actions.

L'opération est dénommée : « OPAH COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DU NEUBOURG ».

1 – 2. Périmètre et champs d'intervention

Le champ d'application de la présente convention englobe les 41 communes de la Communauté de Communes, au sein duquel les propriétaires occupants, bailleurs privés et copropriétaires peuvent prétendre à l'obtention de subventions pour l'amélioration de l'habitat, mobilisées par l'Anah, le Département de l'Eure, la Région Normandie et d'autres organismes comme la MDPH, la CAF, la MSA...

Le périmètre de l'OPAH est porté sur la carte ci-après.



Il englobe les communes suivantes :

• Bacquepuis	• Iville
• Bérengeville-la-Campagne	• La-Haye-du-Theil
• Bernienville	• La Pyle
• Brosville	• Le Bosc-du-Theil
• Canappeville	• Le Neubourg
• Cesseville	• Le Tilleul-Lambert
• Crestot	• Le Tremblay-Omonville
• Criquebeuf-la-Campagne	• Le Troncq
• Crosville-la-Vieille	• Marbeuf
• Daubeuf-la-Campagne	• Quittebeuf
• Ecauville	• Saint-Aubin-d'Ecrosville
• Ecquetot	• Saint-Meslin-du-Bosc
• Emanville	• Sainte-Colombe-la-Commanderie
• Epéguard	• Sainte-Opportune-du-Bosc
• Epreville-Près-Le-Neubourg	• Tournedos-Bois-Hubert
• Feuguerolles	• Tourville-la-Campagne
• Fouqueville	• Venon
• Graveron-Sémerville	• Villettes
• Hectomare	• Ville-sur-le-Neubourg
• Hondouville	• Vitot
• Houetteville	

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux de l'opération

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH aura permis de faire un bilan en matière d'habitat et de cadre de vie et d'en ressortir les enjeux suivants qui justifient la mise en œuvre d'une OPAH avec un volet LHI sur Le Neubourg et le souhait de la collectivité de mettre en place des dispositifs suffisamment ambitieux pour résoudre les problématiques rencontrées.

Les objectifs visés sont à la fois d'ordre économique, social, sanitaire, environnemental et architectural et s'inscrivent aussi bien à court qu'à long terme.

L'opération a pour but d'inciter le maximum de propriétaires de résidences principales à entreprendre tous les travaux d'amélioration nécessaires pour que les logements qu'ils habitent eux-mêmes ou qu'ils proposent à la location offrent toutes les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène, d'économies de charges, dans un souci de développement durable et d'état général du bâti (préservation de la qualité du bâti).

Cette ambition affirmée inclut la ferme volonté de s'attacher à l'éradication de tout logement offrant à ses occupants des conditions **d'habitat indigne**.

La collectivité souhaite également développer une offre locative en qualité et en quantité à l'échelle du territoire communautaire par la remise sur le marché de **logements vacants**.

L'ensemble de ces leviers d'action contribuera à valoriser le patrimoine du centre ancien, à améliorer les conditions de vie des habitants qui y résident et à renforcer la mixité sociale et l'attractivité résidentielle du centre-ville.

Il s'agira de mettre en place des actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population, à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à favoriser le maintien sur place des occupants, par un accompagnement des ménages.

La réponse à ces enjeux nécessite un renforcement des partenariats déjà existants avec les différents acteurs et services concernés.

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

Article 3 – Volets d'action

3 – 1. Volet urbain

Le territoire se caractérise par la présence d'un patrimoine bâti ancien, de qualité, mais un bâti parfois laissé à l'abandon, notamment dans l'espace rural mais également dans le cœur du bourg.

Aussi, des aménagements urbains pourraient contribuer à améliorer l'environnement de ces logements. Les ménages doivent se sentir bien dans leur logement, mais aussi dans leur quartier. Ces aménagements sont nécessaires et complètent les actions de réhabilitation du parc existant environnant.

Les projets de développement de l'offre de logements sont nombreux au Neubourg et s'inscrivent dans un projet d'ensemble visant à maintenir son dynamisme économique, commercial et urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se fonde sur un centre-ville renforcé, sur la consolidation économique du secteur-vitrine boulevard urbain (RD840), et sur plusieurs poches d'intensification urbaine à vocation résidentielle.

Approuvé par le Conseil Municipal du 25 janvier 2021, il affirme le rôle de pôle structurant de la ville au cœur d'un territoire essentiellement rural.

Il préconise la poursuite de la diversification de l'offre résidentielle et d'équipements sous la contrainte de limitation de l'étalement urbain avec pour objectifs :

- L'organisation de la capacité d'accueil dans l'hypothèse d'une croissance de 6,5 % de la population d'ici 2031 ;
- La création de 150 logements neufs d'ici 10 ans en encourageant la construction au sein des dents creuses (parcelles vierges, enclavées à l'intérieur des zones urbanisées, friches près de la gare) dans un rayon de 5 minutes du centre-ville commerçant (à pied ou à vélo) ;
- La proposition d'une offre diversifiée de logements (typologie, accession, location sociale) en requalifiant l'habitat privé existant autour des places, et en poursuivant l'effort de reconquête des friches urbaines pour attirer une population jeune et des familles ;
- La création d'une offre de logements pour personnes âgées (projet de résidence personnes âgées) ;
- Le développement de logements sociaux dans le centre-ville pour atteindre 20 % du parc ;
- La remise sur le marché de logements vacants ;
- L'Amélioration de la qualité de vie au sein des quartiers (réduction des nuisances sonores de l'avenue de la Libération, requalification des espaces publics, aménagement de circulations douces) ;
- La rénovation des logements anciens.

Ce document présente les projets communaux en matière de conservation et de mise en valeur de secteurs, de quartiers, d'îlots, d'espaces publics et de monuments sur les zones à urbaniser.

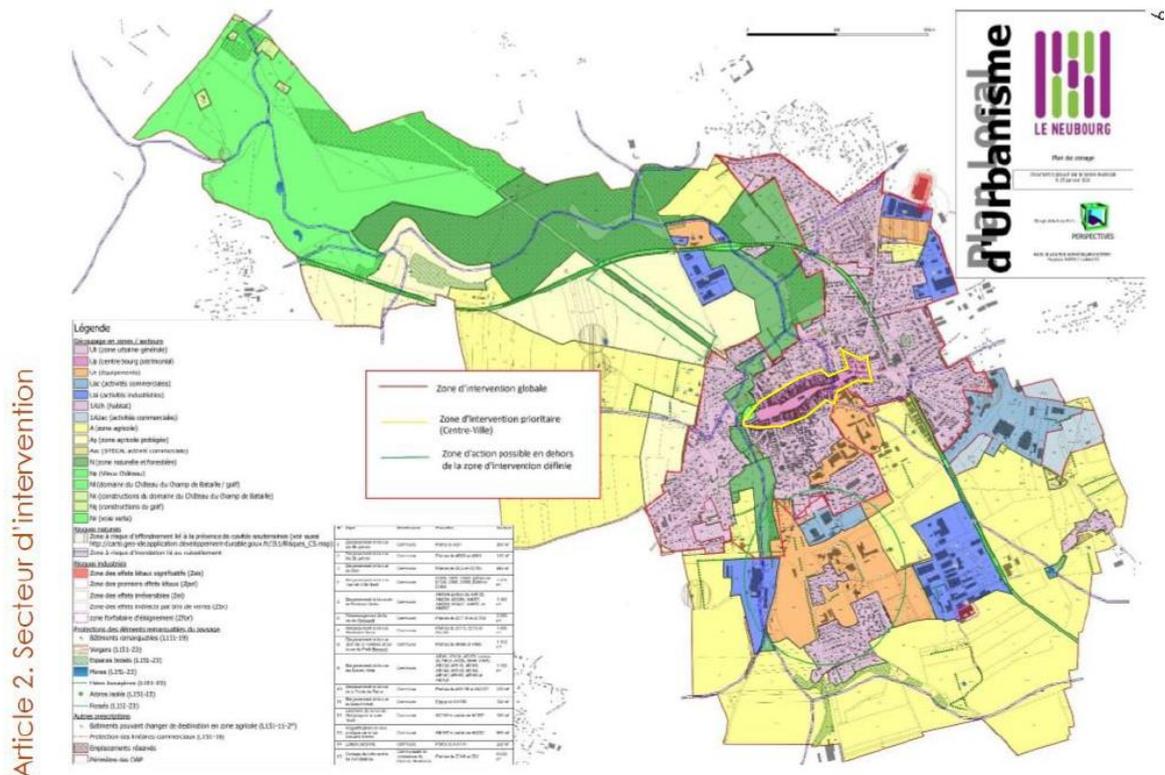
Dans le cadre du programme « Petites villes de demain », sont prévus :

- Aménagement urbain et paysager des abords du pôle médical ;
- Agrandissement du cinéma « le Viking » ;

- Création d'une unité de production de repas en partenariat avec les producteurs et artisans locaux ;
- La réhabilitation de résidence pour personnes âgées autonomes (projet porté par LOGEO, le CCAS et le Département) ;
- La création d'une filière générale allant jusqu'au Bac au sein du lycée agricole Gilbert Martin (pouvant attirer les familles avec enfants) ;
- Restauration du vieux château et du jardin acquis récemment par la Commune pour en faire un pôle culturel et accroître l'attrait touristique du Neubourg ;
- Requalification de l'allée Edouard Mérite et élargissement de plusieurs voies (situées pour la plupart dans les zones pavillonnaires et rue du Tour de Ville Nord) ;

La mise en valeur de l'habitat existant et du patrimoine bâti devient un enjeu fort pour attirer une population renouvelée qui viendra compléter les efforts de la Municipalité en matière de construction de logements neufs. La commune du Neubourg viendra abonder les aides sur tout le territoire communal.

Seule la prime pour surcout architectural est limitée à un secteur géographique de la commune, à savoir la « zone d'intervention prioritaire » du périmètre ORT qui correspond à la Up du Plan Local d'Urbanisme du Neubourg approuvé le 25 janvier 2021 et modifié le 18 septembre 2023.



3 – 2. Volet foncier

La politique foncière de l'OPAH avec un volet LHI s'appuiera sur une veille foncière renforcée par les services de la Ville et l'opérateur ainsi que l'étude des différents outils de maîtrise foncière, en cas de situation complexe. L'opérateur et la Communauté de Communes mettront en place une veille foncière permettant d'informer sur le dispositif en place (via les autorisations d'urbanisme). Ce suivi permettra à l'opérateur d'informer par courrier, les propriétaires, du dispositif mis en place. Cela permettra également d'assurer une veille sur les dynamiques en cours sur les copropriétés, les unipropriétés, les multipropriétaires et les logements vacants.

3 – 3 Volet immobilier

La Communauté de Communes du Pays du Neubourg souhaite revaloriser les centres bourgs sur son territoire par un réinvestissement sur des parcelles dégradées qui nuisent à leur image.

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, ce volet se déclinera notamment par :

- La création d'une offre locative sociale, (cf. volet social)
- La remise sur le marché de logements vacants
- Une aide aux primo accédants

L'opérateur devra apporter son conseil en matière technique y compris en réalisant tous types de supports (croquis de l'existant et projetés, plan de financement, recherche de financements complémentaires pour réduire le seuil de rentabilité de l'opération) pour tous les projets ne faisant pas appel à une maîtrise d'œuvre (études de faisabilité).

Des actions spécifiques viendront compléter les objectifs de réhabilitation du parc locatif privé. Pour cela, l'opérateur en charge du suivi-animation devra créer et tenir à jour un répertoire des logements vacants via le fichier LOVAC actualisé annuellement ainsi qu'à partir des repérages et signalements.

Il déploiera toute action utile favorisant une identification des logements vacants, ainsi qu'une prise de contact avec les propriétaires de ces biens. Il sera en mesure de définir/considérer les blocages pour la mise en œuvre des travaux et orienter les propriétaires vers la vente le cas échéant.

Il fera la promotion du dispositif d'OPAH et accompagnera le propriétaire dans la levée de tous obstacles à la réhabilitation et remise sur le marché du bien locatif concerné.

Il devra proposer aux Maires un accompagnement administratif et juridique pour mener des actions visant à lutter contre la dégradation et l'état d'abandon de certains immeubles (abandon manifeste, biens vacants et sans maître, péril).

La Communauté de Communes propose une prime forfaitaire à l'accession dans l'ancien pour les primo accédants, sous conditions de décence du logement et d'avoir un dossier déposé auprès de l'opérateur pour une des trois thématiques de l'OPAH, de 1 000 €.

- Objectif prévisionnel : 10 logements
- Coût prévisionnel Communauté de Communes : 10 000 €

De son côté, la **Commune du Neubourg** prévoit d'intervenir de la manière suivante :

- **Proposer une prime pour lutter contre la vacance des logements**

Cette action, visant à réduire l'importante vacance rencontrée localement, se traduit par la mise en place d'une prime forfaitaire à la sortie de vacance (plus de 2 ans) pour les propriétaires occupants,

sous conditions de décence du logement et d'avoir un dossier déposé auprès de l'opérateur pour une des trois thématiques de l'OPAH, de 1 000 €.

- Objectif prévisionnel : 5 logements
- Coût prévisionnel Commune : 5 000 €

La Commune met en place une prime forfaitaire à la sortie de vacance (plus de 2 ans) pour les propriétaires bailleurs, sous conditions de décence du logement et d'avoir un dossier déposé auprès de l'opérateur pour une des trois thématiques de l'OPAH, de 2 000 €.

- Objectif prévisionnel : 7 logements
- Coût prévisionnel Commune : 14 000 €

- **Proposer une prime pour lutter contre les divisions de logements**

Pour lutter contre la division des logements et la prolifération de petites surfaces sur le territoire de la Commune du Neubourg, celle-ci propose une prime « restructuration de grands logements » aux propriétaires bailleurs pour favoriser la remise en location de grands logements sous condition de décence et d'avoir un dossier déposé auprès de l'opérateur pour une des trois thématiques de l'OPAH, de 20 % plafonné à 2 000 €.

- Objectif prévisionnel : 7 logements
- Coût prévisionnel Commune : 14 000 €

- **Proposer une prime pour les primo accédants**

La **Commune du Neubourg** a décidé d'abonder les aides de l'ANAH propriétaires occupants modestes et très modestes **primo accédants** dans l'ancien. Elle apportera une aide forfaitaire de 1 000 € en faveur de ces propriétaires occupants sous conditions de décence du logement et d'avoir un dossier déposé auprès de l'opérateur pour une des trois thématiques de l'OPAH.

Objectif prévisionnel : 5 logements

- Coûts prévisionnels pour la commune : 5 000 €

- **Proposer un prime surcout architectural**

La **Commune du Neubourg** a décidé d'abonder les aides de l'ANAH propriétaires occupants modestes et très modestes et de mettre en place une prime forfaitaire de 2 500 €/logement pour le surcoût architectural lié aux exigences des ABF sur les bâtiments dans la « zone d'intervention prioritaire » du périmètre ORT sur les façades visibles depuis l'espace public.

Objectif prévisionnel : 10 logements

- Coûts prévisionnels pour la commune : 25 000 €

Indicateurs de résultat du volet urbain, immobilier et foncier :

- Nombre de propriétaires de logements vacants sollicités/ contacts
- Nombre de contacts de propriétaires bailleurs sur la thématique « réhabilitation lourde »
- Nombre de visites réalisées de logements vacants
- Nombre de visites de logements bailleurs
- Nombre de diagnostics réalisés
- Nombre d'étude de faisabilité logements vacants
- Nombre d'études de faisabilité réhabilitation lourde
- Nombre de projets abandonnés et raisons invoquées

- Nombre et type de procédures lancées
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements de plus de 70 m² créés

Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la Communauté de Communes.

3 – 4. Volet de lutte contre l'habitat indigne

Une des priorités de l'OPAH est le traitement des logements insalubres, très dégradés ou indécents. Le nombre de situations actuellement identifiées n'est pas exhaustif. Il s'agira d'inciter les propriétaires à effectuer les travaux de sortie d'indignité en bénéficiant des aides de l'OPAH.

Les propriétaires bailleurs pourront bénéficier du dispositif sous réserve du respect de la réglementation de l'ANAH en vigueur au moment du dépôt du dossier.

L'équipe chargée d'animation mettra en œuvre les missions suivantes :

- Poursuite du repérage ;
- Réalisation d'un diagnostic complet des immeubles et des logements (comprenant une évaluation énergétique avant travaux et projetée après les travaux, puis une évaluation de la dégradation de l'habitat) et dans le cas de logement occupé, un diagnostic social du ménage ;
- Aide à l'élaboration du projet et du montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subventions, de conventionnement, de prêts) ;
- Accompagnement des ménages permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;
- Appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Les procédures de traitement de l'habitat indigne et très dégradé sont complexes et souvent méconnues par les personnes de terrain.

L'opérateur devra mobiliser les élus et les partenaires pour faciliter le signalement et le traitement des situations d'habitat indigne et mettre en place un accompagnement coordonné.

La commune s'engage dans le cadre des pouvoirs de police du Maire (application du RSD), dans une politique volontariste de lutte contre l'habitat indigne par l'ouverture de la « commission de lutte contre l'habitat indigne » aux travailleurs sociaux mobilisés par l'opérateur. Celle-ci permettra de travailler étroitement avec l'ensemble des acteurs traitant cette problématique et notamment avec les acteurs du PDLHI et la CAF 27.

Lors des visites de logement suivant un premier contact, si une situation d'habitat indigne, dégradé (important) ou très dégradé (très important) ou ne respectant pas le Règlement Sanitaire Départemental est constaté, la maîtrise d'ouvrage devra en être immédiatement informée. Un signalement sera également fait aux partenaires concernés (ARS, CAF, DDTM).

- ✓ Une grille de dégradation et/ou d'insalubrité devra être utilisée pour réaliser une analyse technique du bâti, identifier les désordres ;
- ✓ Une analyse de la situation sociale des occupants permettra à l'opérateur d'orienter la famille vers les structures sociales adéquates ;
- ✓ Une analyse juridique (statut de propriété, gestion par un organisme de tutelle...).

Les acteurs pouvant intervenir auprès des ménages sont nombreux et les actions initiées dans le cadre de l'OPAH devront être coordonnées. L'équipe d'animation de l'OPAH devra initier une démarche partenariale afin de sensibiliser les travailleurs sociaux par des actions de formation tout au long de l'opération.

Des comités techniques pour discuter des situations particulières repérées dans le cadre de l'OPAH et débattre des solutions adaptées seront organisés trimestriellement.

L'ANAH soutient la réhabilitation de :

- 9 logements très dégradés de propriétaires occupants modestes et très modestes, représentant un engagement de 441 000 €
- 6 propriétaires bailleurs pour des travaux lourds, logements très dégradés, dans la limite de 3 logements par bailleurs, représentant un engagement de 168 000 €.

La Communauté de Communes a décidé d'améliorer les conditions de logements des propriétaires occupants modestes et très modestes (logements très dégradés). Elle apportera une aide de 10 % en faveur des propriétaires occupants d'un logement très dégradé pour abonder celle de l'ANAH dans la limite de 5 000 € par logement.

- Objectif prévisionnel : 9 logements
- Coûts prévisionnels Communauté de Communes : 45 000 €

La Commune du Neubourg a décidé d'améliorer les conditions de logements des propriétaires occupants modestes et très modestes (logements très dégradés). Elle apportera une aide de 20 % en faveur des propriétaires occupants d'un logement très dégradé pour abonder celle de l'ANAH dans la limite de 5 000 € par logement.

- Objectif prévisionnel : 2 logements
- Coûts prévisionnels pour la commune : 10 000 €

La Commune du Neubourg a décidé d'aider les bailleurs dans leurs projets de réhabilitation lourde dans la limite de 3 logements par propriétaire (quel que soit leur localisation au sein de la commune) Elle apportera une aide de 20 % en faveur des propriétaires bailleurs pour abonder celle de l'ANAH dans la limite de 5 000 € par projet.

- Objectif prévisionnel : 4 logements
- Coûts prévisionnels pour la Commune : 20 000 €

ANAH PO Grande dégradation	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Grande dégradation	2	5	2	9

Indicateurs de résultat du volet « Lutte contre l'habitat dégradé et très dégradé » :

- Nombre de visites réalisées sur cette thématique / nombre total de visites ;
- Nombre de signalements (et leur origine) / nombre de contacts établis ;
- Nombre de signalements transmis aux travailleurs sociaux compétents pour un suivi social ;
- Nombre de signalements transmis à l'ARS ;
- Nombre de logements réhabilités ;
- Etiquette énergétique avant/après ;
- Types de travaux ;
- Montant des travaux réalisés ;

- Montant des travaux réalisés/m²
- Montant des subventions accordées par financeurs ;
- Montant du reste à charge ;
- Répartition des signalements selon le statut du propriétaire ;
- Nombre d'hébergements temporaires ou de relogement ;
- Nombre et types de procédures coercitives lancées (par type) ;
- Nombre de procédures ayant abouti à la réalisation de travaux ;
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon.

Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la Communauté de Communes.

3 – 5. Volet énergie et précarité énergétique

Une évolution des dispositifs d'aides a été actée et une nouvelle marque entérinée sous le label France Rénov' depuis le 1^{er} janvier 2022. La marque « MaPrimeRénov' Sérénité » évolue pour devenir « Mon Parcours Accompagné ». L'objectif est **d'accélérer les rénovations globales performantes** pour répondre aux objectifs politiques. L'aide apportée pour les modestes et très modestes reste intégrée aux OPAH.

Le parcours accompagné énergie lancé par l'ANAH devra être assuré par un opérateur agréé Mon Accompagnateur Rénov'. L'accompagnateur devra notamment réaliser un audit énergétique et des scénarii de travaux.

Pour toute demande de renseignement sur l'OPAH, l'ANAH, la Communauté de Communes du Pays du Neubourg, les Mairies des communes et d'une manière générale, tous les partenaires pouvant être en contact avec le public (Espace France Rénov', Espace France Service, aides à domicile...) doivent informer les ménages de l'existence du dispositif en vigueur et de sa gratuité comparativement aux autres Mon Accompagnateur Rénov'.

L'opérateur devra tenir à jour une liste des opérateurs ayant reçu un agrément sur le Département de l'Eure qu'il devra communiquer au propriétaire si celui-ci dépasse les plafonds de ressources « Modestes » et « Très Modeste ».

Les ménages n'entrant pas dans le dispositif de l'Anah seront orientés vers l'Espace Conseil France Rénov' sous réserve des évolutions du dispositif post SARE.

Le maître d'ouvrage souhaite soutenir les travaux d'amélioration énergétiques. Conscient que :

- Les situations de précarité énergétique ont une traduction financière pour les pouvoirs publics sous forme d'aides aux impayés des factures d'énergie et de dépenses de santé,
- La résorption des situations de précarité énergétique contribue directement à l'objectif national de réduction des dépenses d'énergie du Grenelle de l'Environnement et à économiser à la collectivité les coûts actuels et futurs de leurs effets externes.

Il s'engage à mobiliser l'équipe d'animation de l'opération, pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes de l'opération programmée pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah ;

- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés des propriétaires occupants de l'opération programmée et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

Le maître d'ouvrage participe au repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires aux revenus modestes, confrontés ou non à des situations d'impayés, en mobilisant notamment les services sociaux du Département et les CCAS dans l'identification des ménages propriétaires.

La Communauté de Communes, dans le cadre de son repérage, mobilise également les différents partenaires :

- Le Département pour le repérage et l'accompagnement des ménages fragiles (FSL, travailleurs sociaux, ...),
- L'ARS,
- Les organismes sociaux (CAF, MSA, ...)
- Le monde associatif pour la connaissance de certains ménages en œuvrant sur certaines problématiques,
- Les associations caritatives (Restos du Cœur, Secours Catholique, ...) ...

A partir des premiers éléments de repérage, l'opérateur contactera les ménages ciblés afin de leur apporter les informations relatives aux travaux d'économie d'énergie et les inciter à s'inscrire dans une démarche de « sortie de situation de précarité énergétique ».

Concernant l'accompagnement des ménages, l'équipe de suivi-animation de l'OPAH sera chargée de :

- Réaliser une visite avec évaluation de la situation énergétique et de l'état du logement (audit énergétique)
- Etablir des scénarii de travaux, chiffrer les coûts estimatifs, les économies générées, le retour sur investissement attendu et le reste à charge
- Assister le maître de l'ouvrage dans l'élaboration du projet et le montage du dossier de financement
- Prévoir une visite après travaux avec un conseil sur les bonnes pratiques et la bonne utilisation des équipements (éco-gestes)

Le Comité de Pilotage de l'opération programmée est chargé de veiller à la bonne mise en œuvre du présent volet.

L'opérateur tiendra à jour un répertoire des dossiers clôturés et des consommations d'énergie annuelles de chaque foyer (en valeur et en volume).

Les objectifs

L'Anah soutient la réhabilitation de :

- 60 logements propriétaires occupants, représentant un engagement financier de 1 942 500 €.
- 9 logements propriétaires bailleurs, représentant un engagement financier de 325 500 €.

L'Anah soutient également les travaux d'économie d'énergie au travers de :

- 15 primes sortie de passoire énergétique pour les propriétaires occupants, représentant un engagement financier de 48 300 €
- 5 primes passoires énergétiques sur des dossiers LHI pour les propriétaires occupants, représentant 24 500 €
- 5 primes sortie de passoire énergétique pour les propriétaires bailleurs, représentant un engagement financier de 18 200 €
- 4 primes passoires énergétiques sur des dossiers LHI pour les propriétaires bailleurs, représentant 11 200 €

ANAH PO	Nombre de dossiers	Revenus très modestes	Revenus modestes	Plafond de travaux (en €)	Plafond subventions (en €)	Montant réservé ANAH (en €)
Parcours accompagné énergie	60	80%	60%			
Dont 2 sauts de classe	40	80%	60%	40 000,00 €	28 000,00 €	1 120 000,00 €
Dont 3 sauts de classe	15	80%	60%	55 000,00 €	38 500,00 €	577 500,00 €
Dont 4 sauts de classe	5	80%	60%	70 000,00 €	49 000,00 €	245 000,00 €
Prime sortie passoire énergétique	15					
Dont 2 sauts de classe	10	10%	10%	40 000,00 €	2 800,00 €	28 000,00 €
Dont 3 sauts de classe	4	10%	10%	55 000,00 €	3 850,00 €	15 400,00 €
Dont 4 sauts de classe	1	10%	10%	70 000,00 €	4 900,00 €	4 900,00 €
Prime passoire sur dossiers LHI	5	10%	10%	70 000,00 €	4 900,00 €	24 500,00 €

ANAH PB	Nombre de dossiers	Revenus très modestes	Revenus modestes	Plafond de travaux (en €)	Plafond subventions (en €)	Montant réservé ANAH (en €)
Parcours accompagné énergie	9					
Dont 2 sauts de classe	4	80%	60%	40 000,00 €	28 000,00 €	112 000,00 €
Dont 3 sauts de classe	3	80%	60%	55 000,00 €	38 500,00 €	115 500,00 €
Dont 4 sauts de classe	2	80%	60%	70 000,00 €	49 000,00 €	98 000,00 €
Prime sortie passoire énergétique						
Dont 2 sauts de classe	2	10%	10%	40 000,00 €	2 800,00 €	5 600,00 €
Dont 3 sauts de classe	2	10%	10%	55 000,00 €	3 850,00 €	7 700,00 €
Dont 4 sauts de classe	1	10%	10%	70 000,00 €	4 900,00 €	4 900,00 €
Prime passoire sur dossiers LHI	4			2 800,00 €	11 200,00 €	

En termes de dossiers, les objectifs prévisionnels de l'ANAH se répartissent annuellement ainsi :

ANAH PO énergie	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Parcours accompagné énergie	10	20	30	60
Dont 2 sauts de classe	8	12	20	40
Dont 3 sauts de classe	2	6	7	15
Dont 4 sauts de classe	0	2	3	5
Prime sortie de passoire énergétique	5	5	5	15
Dont 2 sauts de classe	2	4	4	10
Dont 3 sauts de classe	2	1	1	4
Dont 4 sauts de classe	1	0	0	1
Prime passoire sur dossiers LHI	1	2	2	5

ANAH PB Energie	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Parcours accompagné énergie	2	3	4	9
2 sauts de classe	1	1	2	4
3 sauts de classe	1	1	1	3
4 sauts de classe	0	1	1	2
Prime sortie de passoire énergétique	1	2	2	5
2 sauts de classe	0	0	0	2
3 sauts de classe	1	1	1	2
4 sauts de classe	0	1	1	1
Prime passoire sur dossiers LHI	1	2	1	4

De son côté, la **Communauté de Communes** soutient :

- Les rénovations énergétiques prévoyant un saut d'étiquettes de 2 classes minimum après travaux, à hauteur de 10 % plafonnée à 750 € pour 60 propriétaires occupants, soit un engagement de 45 000 €
- Les rénovations de 9 projets de propriétaires bailleurs, à hauteur de 20 % du montant des dépenses de l'Anah plafonnées à 2 000 € par projet, soit un engagement pour la Communauté de Communes de 18 000 €

La **Commune du Neubourg** prévoit d'aider :

- Les rénovations énergétiques prévoyant un saut d'étiquettes de 2 classes minimum après travaux, à hauteur d'un forfait de 500 € pour 12 propriétaires occupants, soit un engagement de 6 000 €
- Les rénovations de 6 projets de propriétaires bailleurs à hauteur de 20 % du montant des dépenses de l'Anah plafonnées à 2 000 € par projet, soit un engagement pour la Commune du Neubourg de 12 000 €

Indicateurs de résultat du volet « énergie » :

- Nombre de contacts et origine
- Nombre de contacts par statut du propriétaire sur la thématique « énergie »
- Nombre de visites réalisées
- Nombre d'audits énergétiques réalisés
- Nombre de logements rénovés
- Etiquette avant travaux /après travaux (Energie, GES)
- Economie de consommation par m² (énergie, GES)
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes des abandons
- Types de travaux réalisés
- Montant des travaux réalisés
- Reste à charge
- Quote-part de subventions de la Communauté de Communes et de la commune du Neubourg

3 – 6. Volet copropriétés

L'étude pré-opérationnelle n'a pas souligné l'existence de copropriétés fragiles ou en difficulté sur le territoire.

Le parc de copropriétés se concentre sur la ville du Neubourg. D'après le registre des copropriétés, celle-ci compte **26 copropriétés (pour un total de 292 lots d'habitation) :**

- 12 n'ont pas de syndic identifié sur la plate-forme de l'ANAH
- 4 copropriétés ont un syndic bénévole
- 10 ont un syndic professionnel

Dans le cadre de la mission de suivi animation, l'opérateur devra poursuivre le repérage des immeubles sous le régime de la copropriété et créer les conditions pour qu'une gestion saine et une gouvernance soient mises en place dans les copropriétés sans syndic.

Il devra organiser des sessions de formation pour les syndics bénévoles, conseils syndicaux et copropriétaires et leur apporter un soutien administratif et juridique.

3 – 7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne

Face à la problématique du vieillissement de la population du territoire, le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées compte parmi les enjeux de l'OPAH. L'adaptation et l'accessibilité des logements s'inscrivent en effet dans une démarche constituant l'une des actions prioritaires de l'Anah.

Ce volet prévoit :

- La mobilisation des partenaires médico-sociaux locaux (CCAS, CLIC, MDPH, CARSAT, MSA, CAF, Département, ...) visant notamment au repérage des ménages concernés par le programme
- Une assistance spécifique dans l'accompagnement des projets des propriétaires
- La mise en place d'une politique d'aides incitatives à l'aboutissement des projets
- L'assistance dans le cadre de la réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

Pour les occupants, il s'agit de faciliter le maintien à domicile de personnes en situation de handicap par la réalisation de travaux adaptés au vieillissement et aux handicaps pathologiques ou accidentels.

La préconisation de travaux se fait après visite du domicile, sur la base d'un diagnostic autonomie et l'analyse du mode d'habiter, et en fonction de la nature des difficultés à résoudre, qu'elles soient immédiates ou évolutives.

L'équipe opérationnelle est chargée :

- De mobiliser les partenaires médico-sociaux en vue du repérage et de l'accompagnement des propriétaires occupants concernés ;
- De visiter systématiquement les logements des personnes âgées ou handicapées éligibles à l'aide de l'Anah et dont les travaux sont liés à l'autonomie (sur justificatif), qu'il s'agisse d'un projet de transformation, d'agrandissement ou de redistribution ;
- Orienter le propriétaire vers le professionnel habilité à évaluer le GIR dans les conditions définies dans le dispositif Ma Prim'Adapt.
- D'informer sur les possibilités techniques d'adaptation du logement et de réaliser le diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier Anah ;
- De procéder à une concertation avec l'environnement médico-social des personnes et de leur famille si nécessaire ;
- Du montage des dossiers de demandes de subvention auprès des différents organismes concernés.

L'Anah s'engage à hauteur de :

- 40 logements propriétaires occupants modestes et très modestes, représentant un engagement financier de 528 000 €
- 1 logement propriétaires bailleurs, représentant un engagement financier de 21 000 €

Les objectifs prévisionnels sont répartis annuellement de la manière suivante :

ANAH PO Autonomie	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Autonomie	10	15	15	40

La **Communauté de Communes** soutient :

- Les travaux d'adaptation au handicap et au vieillissement de 40 propriétaires occupants modestes et très modestes à hauteur de 20 % du montant HT des travaux dans la limite de 2 000 € de subvention, soit un engagement pour la Communauté de Communes de 80 000 €

La **Commune** subventionnera les travaux d'adaptation au handicap et au vieillissement dans les conditions suivantes :

- Les travaux d'adaptation des 8 propriétaires occupants modestes et très modestes à hauteur de 20 % du montant HT des travaux dans la limite de 2 000 € de subvention, soit un engagement de 16 000 €

Indicateurs de résultat du volet « Autonomie » :

- Nombre de contacts et origine
- Nombre de visites réalisées
- Nombre de GIR réalisés par un professionnel habilité
- Nombre de ménages accompagnés par tranche d'âge (entre 60 et 69 ans et plus de 70 ans)
- Nombre de logements adaptés
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes des abandons
- Types de travaux réalisés
- Montant des travaux réalisés
- Reste à charge
- Quote-part de subventions de la Communauté de Communes et de la commune du Neubourg

3 – 8. Volet social

Le volet social a pour objectif l'accompagnement et le maintien dans leur logement des habitants du périmètre de l'opération dans le respect de leurs attentes et de leurs modes d'occupation des lieux. Il constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH. La lutte contre l'indignité de l'habitat, la lutte contre la précarité énergétique et la production de logements locatifs à loyer maîtrisé sont des enjeux essentiels de l'OPAH, afin de préserver la mixité.

L'opérateur devra accompagner les ménages les plus fragiles dans un projet cohérent de rénovation en lien avec leurs moyens financiers et d'appréhender l'ensemble des difficultés rencontrées en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et des demandes de subventions.

En cas de relogement nécessaire, il conviendra de mobiliser les acteurs locaux qui devront tout mettre en œuvre pour le relogement, temporaire ou définitif, des familles qui devraient quitter leur logement en raison de la prise d'un arrêté avec interdiction d'habiter.

Pour les propriétaires bailleurs, l'OPAH doit permettre de proposer sur le marché 6 logements locatifs à loyers maîtrisés (LOC 2 et LOC 3). L'engagement de l'Anah est de 168 000 €.

Dans le cadre de cette action, le rôle de l'opérateur consistera également à assurer la promotion du conventionnement sans travaux afin de développer l'offre locative sociale.

L'opérateur devra :

- Informer le ménage et faire preuve de pédagogie

- Evaluer les besoins et les contraintes du ménage
- Orienter les ménages vers des dispositifs d'accompagnement de droit commun (FSL, CIAS, Département, CAF) et de mobiliser les travailleurs sociaux compétents.
- Agir en concertation avec les partenaires et assurer un suivi des situations individuelles.

Indicateurs de résultat du volet « social » :

- Nombre de ménages signalés
- Typologie des suivis
- Nombre de visites réalisées
- Nombre de familles sorties du dispositif et identification des causes des abandons

3 – 9. Volet patrimonial et environnemental

Ce volet prévoit la prise en compte des enjeux du Grenelle de l'Environnement et de la qualité architecturale du bâti historique des centres anciens, notamment en collaboration étroite avec les professionnels de la préservation du patrimoine (Architecte des Bâtiments de France, Fondation du Patrimoine, CAUE...).

Les caractéristiques particulières et la qualité architecturale du bâti seront à préserver et à prendre en compte lors des travaux de réhabilitation

La commune du Neubourg propose une aide destinée à financer le surcoût architectural lié aux exigences des Architectes des Bâtiments de France pour les bâtiments dans la « zone d'intervention prioritaire » du périmètre ORT et sur les façades visibles depuis l'espace public. Cette aide sera conditionnée au respect des normes de décence des logements et d'avoir un dossier déposé auprès de l'opérateur pour une des trois thématiques de l'OPAH.

Elle s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes et sera calculée sur le montant HT des travaux du (ou des) poste(s) concerné(s) par ce surcoût. Une prime de 2 500 € par logement. Enveloppe prévisionnelle de la Commune de 25 000 €, pour 10 logements.

3 – 10. Volet économique et développement territorial

Au-delà de la réhabilitation de l'habitat ancien, le volet économique a aussi pour objectif de faire vivre l'économie locale par le travail des artisans locaux en soutenant l'activité économique et l'emploi de proximité. La participation des entreprises locales aux projets de réhabilitation a également pour effet de rassurer les propriétaires dans leur démarche.

L'opérateur devra engager des actions spécifiques de communication à l'adresse des entreprises artisanales locales afin de faire connaître le dispositif de l'OPAH et de les sensibiliser aux spécificités techniques de la rénovation sur du bâti ancien. Il sera prévu :

- Des actions de communication sur les démarches administratives spécifiques dans le cadre de travaux subventionnés (devis détaillé par poste de travaux, prix détaillés, fiches techniques des matériaux et équipements utilisés).
- Une information sur la labellisation RGE

Il est précisé que la Communauté de Communes exigera la présentation d'au moins 2 devis respectant le même cahier des charges.

Indicateurs de résultat du volet « Economie et développement territorial » :

- Nombre d'entreprises locales (au sein de la Communauté de Communes, Département, Région)
- Chiffre d'affaires généré

3.11 Autres volets spécifiques

Néant

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 125 logements minimum, répartis comme suit :

- 109 logements occupés par leur propriétaire
- 16 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés dont 16 conventionnements avec travaux.

Les objectifs quantitatifs globaux sont évalués comme suit :

Logements de propriétaires occupants

ANAH PO énergie	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Parcours accompagné énergie	10	20	30	60
Prime sortie de passoire énergétique	5	5	5	15
Prime passoire sur dossiers LHI	1	2	2	5
ANAH PO Autonomie	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Autonomie	10	15	15	40
ANAH PO Grande dégradation	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Grande dégradation	2	5	2	9

Logements de bailleurs

ANAH PB Energie	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Parcours accompagné énergie	2	3	4	9
Prime sortie de passoire énergétique	1	2	2	5
Prime passoire sur dossiers LHI	1	2	1	4
ANAH PB Autonomie	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Autonomie	0	1	0	1
ANAH PB grande dégradation	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Grande dégradation	1	2	3	6
Dont loyer intermédiaire Loc'1				6
Dont loyer conventionné social Loc'2				10
Dont loyer conventionné social Loc'3				0

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 sont de 3 528 200,00 € pour cette opération, selon l'échéancier suivant :

ANAH	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Logements PO	575 590,00 €	1 115 980,00 €	1 292 730,00 €	2 984 300,00 €
Dont Grande dégradation	98 000,00 €	245 000,00 €	98 000,00 €	441 000,00 €
Dont Rénovation d'Ampleur (Parcours accompagné)	323 750,00 €	647 500,00 €	971 250,00 €	1 942 500,00 €
Prime passoire énergétique	21 840,00 €	25 480,00 €	25 480,00 €	72 800,00 €
Dont Ma PrimeAdapt	132 000,00 €	198 000,00 €	198 000,00 €	528 000,00 €

Logements PB	106 866,67 €	198 566,67 €	238 466,67 €	543 900,00 €
Dont Grande dégradation	28 000,00 €	56 000,00 €	84 000,00 €	168 000,00 €
Dont Rénovation d'Ampleur (Parcours accompagné)	72 333,33 €	108 500,00 €	144 666,67 €	325 500,00 €
Dont Ma PrimeAdapt	0,00 €	21 000,00 €	0,00 €	21 000,00 €
Prime passoire énergétique	6 533,33 €	13 066,67 €	9 800,00 €	29 400,00 €
Total	682 456,67 €	1 314 546,67 €	1 531 196,67 €	3 528 200,00 €

L'Anah s'engage dans la limite des dotations budgétaires annuelles :

► à accorder chaque année au maître d'ouvrage sa contribution par voie de subvention au titre du **suivi-animation** assuré par l'équipe opérationnelle selon les modalités suivantes :

- Une part fixe de 35 % maximum du montant hors taxes de la mission de suivi-animation sur facture, pour un montant maximum de 250 000€ HT (plafond annuel). Le coût de la mission sera précisé dans un avenant à la présente convention dès notification à l'opérateur.
- Une part variable selon les objectifs et le nombre de dossiers subventionnés par l'Anah et ayant nécessité un appui renforcé du propriétaire et qui auront fait l'objet d'une décision d'octroi de subvention pour la réalisation :

- D'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé d'un propriétaire, avec une prime de 2000 € par logement.
- D'un projet de travaux d'amélioration de la performance énergétique, soit une prime de 2 000 € par logement pour un propriétaire occupant ou bailleur Très Modeste et de 1 600 € par logement pour un propriétaire occupant ou bailleur Modeste ;
- D'un projet de travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie de l'occupant, soit une prime de 600 €.

La part variable totale est estimée à 177 000 €.

Le récapitulatif de la part variable de l'ingénierie par thématique et pour les propriétaires occupants s'élève à 150 000 € et se décompose ainsi :

ANAH	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Logements PO	34 400,00 €	55 800,00 €	59 800,00 €	150 000,00 €
Dont Grande dégradation	4 000,00 €	10 000,00 €	4 000,00 €	18 000,00 €
Dont Rénovation d'Ampleur (très modestes)	10 000,00 €	20 000,00 €	30 000,00 €	60 000,00 €
Dont Rénovation d'Ampleur (modestes)	14 400,00 €	16 800,00 €	16 800,00 €	48 000,00 €
Dont Ma PrimeAdapt	6 000,00 €	9 000,00 €	9 000,00 €	24 000,00 €

Le récapitulatif de la part variable de l'ingénierie par thématique et pour les propriétaires bailleurs s'établit 27 000 € et se décompose ainsi :

Logements PB	5 200,00 €	9 400,00 €	12 400,00 €	27 000,00 €
Dont Grande dégradation	2 000,00 €	4 000,00 €	6 000,00 €	12 000,00 €
Dont Rénovation d'Ampleur (très modestes)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dont Rénovation d'Ampleur (modestes)	3 200,00 €	4 800,00 €	6 400,00 €	14 400,00 €
Dont Ma PrimeAdapt	0,00 €	600,00 €	0,00 €	600,00 €
Total	39 600 €	65 200 €	72 200 €	177 000,00 €

Récapitulatif

► A réserver une dotation sur 3 ans au titre de l'amélioration des logements, conformément à la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions de la présente convention et dans la limite des autorisations budgétaires se décomposant comme suit :

ANAH PO	Montant réservé ANAH (en €)
Parcours accompagné énergie	1 942 500,00 €
2 sauts de classe	1 120 000,00 €
3 sauts de classe	577 500,00 €
4 sauts de classe	245 000,00 €
Prime sortie de passoire énergétique	48 300,00 €
2 sauts de classe	28 000,00 €
3 sauts de classe	15 400,00 €
4 sauts de classe	4 900,00 €
Dégradation	441 000,00 €
Prime passoire sur dossiers LHI	24 500,00 €
Autonomie	528 000,00 €
Total	2 984 300,00 €

ANAH PB Energie	Montant réservé ANAH (en €)
Parcours accompagné énergie	325 500 €
2 sauts de classe	112 000,00 €
3 sauts de classe	115 500,00 €
4 sauts de classe	98 000,00 €
Prime sortie de passoire énergétique	18 200 €
2 sauts de classe	5 600,00 €
3 sauts de classe	7 700,00 €
4 sauts de classe	4 900,00 €
ANAH PB	
Dégradation	168 000 €
Prime passoire sur dossiers LHI	11 200 €
Autonomie	21 000 €
Total	543 900 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **3 705 200 €**, selon l'échéancier suivant :

ANAH	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aides aux travaux	682 456.67 €	1 314 546.67 €	1 531 196.67 €	3 528 200,00 €
Dont aides à l'ingénierie :				
- Part fixe	<i>Le montant du financement de la part fixe sera défini par un avenant à la présente convention suite à l'attribution du marché</i>			
- Part variable	39 600 €	65 200 €	72 200 €	177 000,00 €

5 – 2. Financements du Conseil Départemental

5 – 2 – 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 du Département de l'Eure.

Les services du Conseil départemental devront être associés aux comités de pilotage et aux comités techniques de l'opération (étude et suivi-animation).

- Le Conseil départemental est signataire de la convention d'OPAH
- L'accord préalable de l'État et du Conseil départemental doit être obtenu pour le lancement ou la prolongation de l'opération.

Les conditions relatives aux aides du Conseil Départemental et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de sa réglementation.

5 – 2 – 2 Montants prévisionnels

Avec le Plan Départemental de l'Habitat adopté le 7 janvier 2022, le Département de l'Eure souhaite soutenir les collectivités dans la mise en place de programmes d'amélioration de l'habitat : opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU) ou programme d'intérêt général (PIG).

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil Départemental sont de 429 500,00 € pour cette opération, selon l'échéancier suivant :

CONSEIL DEPARTEMENTAL PO	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Logements PO	74 600,00 €	153 700,00 €	141 200,00 €	369 500,00 €
Energie	28 000,00 €	56 000,00 €	84 000,00 €	168 000,00 €
Dégradation	27 000,00 €	67 500,00 €	27 000,00 €	121 500,00 €
Mise aux normes	1 600,00 €	3 200,00 €	3 200,00 €	8 000,00 €
Autonomie	18 000,00 €	27 000,00 €	27 000,00 €	72 000,00 €
Logements PB	10 000,00 €	20 000,00 €	30 000,00 €	60 000,00 €
Dégradation	10 000,00 €	20 000,00 €	30 000,00 €	60 000,00 €
Total général	84 600,00 €	173 700,00 €	171 200,00 €	429 500,00 €

Le Conseil départemental s'engage à financer la mission de suivi-animation à hauteur de 35 % du montant hors taxe de la part fixe. Le bénéficiaire en sera la collectivité, maître d'ouvrage.

CONSEIL DEPARTEMENTAL INGENIERIE	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	84 600,00 €	173 700,00 €	171 200,00 €	429 500,00 €
dont aides à l'ingénierie :				
- Part fixe	<i>Le montant du financement de la part fixe sera défini par un avenant à la présente convention suite à l'attribution du marché</i>			

5 – 3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5 – 3 – 1. Règles d'application

La Communauté de Communes assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Elle s'engage :

- A mettre en place **une équipe opérationnelle** dont les missions sont décrites à l'article 7, et à en assurer le financement en complément des différents partenaires
- **A assurer le financement du suivi-animation de l'OPAH** confiée à XXX représenté par XXX dont le montant de l'enveloppe prévisionnelle s'élève à XXXX €/an. *Le nom du prestataire et le montant de l'enveloppe financière seront définis par un avenant à la présente convention suite à l'attribution du marché.*

Les aides apportées par la Communauté de Communes interviennent en complément des aides de l'ANAH. Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation de l'ANAH, mais aussi découlent de la réglementation interne au maître d'ouvrage. Les conditions relatives à ces aides et les taux de subvention maximum sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH, des priorités/réorientations stratégiques de la Ville et de l'engagement des différents partenaires.

Les décisions d'attribution de subventions seront prises par la délibération du Bureau de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg sur proposition de la **Commission d'Aménagement du territoire**. L'opérateur devra s'assurer qu'au minimum 2 devis respectant le même cahier des charges seront présentés pour chaque dossier à la Commission.

5 – 3 – 2. Montants prévisionnels

La **Communauté de Communes**, en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH, s'engage :

En direction des propriétaires occupants :

► à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la « **lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** » de 10 % de la dépense subventionnée par l'Anah en direction des **propriétaires occupants « sortie d'insalubrité, habitat indigne et très dégradé »**. Enveloppe prévisionnelle de 45 000 €, pour 9 logements.

► à mettre en place un forfait complémentaire à la participation de l'Anah en direction des propriétaires occupants pour les travaux d'**autonomie** de 20 % dans la limite de 2 000 € par logement. Enveloppe prévisionnelle de 80 000 € pour 40 logements

► à mettre en place un forfait complémentaire à la participation de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la **rénovation énergétique** de 10 % dans la limite de 750 €. Enveloppe prévisionnelle de 45 000 €, pour 60 logements.

► à mettre en place une subvention de 1 000 € /logement en direction des primo-accédants s'engageant dans l'acquisition d'un bien ancien avec un dossier relevant d'une des trois thématiques ci-dessus. Enveloppe prévisionnelle de 10 000 €, pour 10 logements.

En direction des propriétaires bailleurs :

► à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah à hauteur de 20 % dans la limite de 2000 €, en direction des **propriétaires bailleurs pour des travaux d'économie d'énergie**, selon le montant moyen des dépenses subventionnables de l'Anah. Enveloppe prévisionnelle pour les travaux d'énergie de 18 000 €, pour 9 dossiers.

Les subventions de la collectivité seront calculées en tenant compte des restrictions du PAT de l'ANAH de l'Eure (écrêtement de 5 % du reste à charge pour les propriétaires très modestes et 20 % du reste à charge pour les propriétaires modestes).

La collectivité souhaite appliquer un reste à charge pour les propriétaires très modestes de 5 et de 10% pour les ménages modestes.

COMMUNAUTE DE COMMUNES	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Logements PO	40 500.00 €	73 000.00 €	66 500.00 €	180 000.00 €
Energie	7 500,00 €	15 000,00 €	22 500,00 €	45 000,00 €
Dégradation	10 000,00 €	25 000,00 €	10 000,00 €	45 000,00 €
Autonomie	20 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	80 000,00 €
Prime primo accédants	3 000,00 €	3 000,00 €	4 000,00 €	10 000 €
Logements PB	4 000,00 €	6 000,00 €	8 000,00 €	18 000,00 €
Parcours accompagné énergie	4 000,00 €	6 000,00 €	8 000,00 €	18 000,00 €
Total général	44 500.00 €	79 000.00 €	74 500.00 €	198 000.00 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité Maître d'ouvrage pour l'opération y compris le coût de l'ingénierie sont de XXX € selon l'échéancier suivant :

ANAH	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	44 500.00 €	79 000.00 €	74 500.00 €	198 000.00 €
dont aides à l'ingénierie :				
- Part fixe	<i>Le montant du financement de la part fixe sera défini par un avenant à la présente convention suite à l'attribution du marché</i>			
- Part variable	<i>Le montant du financement de la part variable sera défini par un avenant à la présente convention suite à l'attribution du marché</i>			

Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la Communauté de Communes.

5 – 4. Financements de la Commune du Neubourg

5 – 4 – 1 Règles d'application

Les aides apportées par la commune du Neubourg interviennent en complément des aides de l'ANAH. Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation de l'ANAH, mais aussi découlent de la réglementation interne au maître d'ouvrage. Les conditions relatives à ces aides et les taux de subvention maximum sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH, des priorités/réorientations stratégiques de la Ville et de l'engagement des différents partenaires.

5 – 4 – 2. Montants prévisionnels

La **Commune du Neubourg** s'engage :

En direction des propriétaires occupants :

- ▶ à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la « **lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** » de 20 % dans la limite de 5 000 € par logement. Enveloppe prévisionnelle de 10 000 €, pour 2 logements.
- ▶ à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants pour les travaux d'**autonomie** de 20 % dans la limite de 2 000 € par logement. Enveloppe prévisionnelle de 16 000 € pour 8 logements
- ▶ à mettre en place une subvention complémentaire à la participation de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la **rénovation énergétique** de 500 €. Enveloppe prévisionnelle de 6 000 €, pour 12 logements.
- ▶ à mettre en place une prime forfaitaire de 1 000 €/logement en direction des primo-accédants s'engageant dans l'acquisition d'un bien ancien avec un dossier relevant d'une des trois thématiques ci-dessus. Enveloppe prévisionnelle de 5 000 €, pour 5 logements.
- ▶ à mettre en place une prime forfaitaire de 1 000 €/logement pour la remise sur le marché logements vacants depuis plus de 2 ans avec un dossier relevant d'une des trois thématiques ci-dessus. Enveloppe prévisionnelle de 5 000 €, pour 5 logements.

► à mettre en place une prime forfaitaire de 2 500 €/logement pour le surcoût architectural lié aux exigences des ABF sur les bâtiments dans la « zone d'intervention prioritaire » du périmètre ORT sur les façades visibles depuis l'espace public et avec un dossier relevant d'une des trois thématiques ci-dessus. Enveloppe prévisionnelle de 25 000 € pour 10 logements.

En direction des propriétaires bailleurs :

► à mettre en place une subvention complémentaire à la participation de l'Anah en direction des propriétaires bailleurs au titre de la **rénovation énergétique** de 20 % dans la limite de 2 000 €. Enveloppe prévisionnelle de 12 000 €, pour 6 logements.

► à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires bailleurs au titre de la « **lutte contre l'habitat indigne, la sortie d'insalubrité et l'habitat très dégradé** » de 20 % de la dépense subventionnée par l'Anah plafonnée à 5 000 € par dossier. Enveloppe prévisionnelle de 20 000 €, pour 4 logements.

► à mettre en place une prime à hauteur de 20 % plafonnée à 2 000 €, en direction des **propriétaires bailleurs pour la restructuration d'immeubles par la transformation de petits logements en grands logements** (Cf règlement d'attribution des aides de la commune du Neubourg). Cette prime unique sera attribuée par dossier et non par logement créé et avec un dossier relevant d'une des trois thématiques ci-dessus. Enveloppe prévisionnelle pour les travaux d'énergie de 14 000 €, pour 7 dossiers.

► à mettre en place une prime forfaitaire de 2 000 € en direction des **propriétaires bailleurs pour la remise sur le marché de logements vacants** et avec un dossier relevant d'une des trois thématiques ci-dessus. Enveloppe prévisionnelle pour les travaux de sortie de vacance de 14 000 €, pour 7 logements.

Ces primes seront cumulables.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la commune du Neubourg pour l'opération sont de **127 000 €**, selon l'échéancier suivant :

COMMUNE DU NEUBOURG	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Logements PO	5 500,00 €	13 000,00 €	13 500,00 €	32 000,00 €
Energie	1 500,00 €	2 000,00 €	2 500,00 €	6 000,00 €
Dégradation	0,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	10 000,00 €
Autonomie	4 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	16 000,00 €
Logements PB	9 000,00 €	9 000,00 €	14 000,00 €	32 000,00 €
Dégradation	5 000,00 €	5 000,00 €	10 000,00 €	20 000,00 €
Parcours accompagné énergie	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	12 000,00 €
Total général Subventions	14 500,00 €	22 000,00 €	27 500,00 €	64 000,00 €

PRIMES COMMUNE PO	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Logements PO	9 500,00 €	10 500,00 €	13 000,00 €	35 000,00 €
Prime primo accédants	1 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	5 000,00 €
Prime sortie de vacance	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	5 000,00 €
Surcoût architectural	7 500,00 €	7 500,00 €	10 000,00 €	25 000,00 €
Logements PB	8 000,00 €	8 000,00 €	12 000,00 €	28 000,00 €
Restructuration grands logements	4 000,00 €	4 000,00 €	6 000,00 €	14 000,00 €
Prime sortie de vacance	4 000,00 €	4 000,00 €	6 000,00 €	14 000,00 €
Total général primes	17 500,00 €	18 500,00 €	25 000,00 €	63 000,00 €

Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la Commune.

Article 6 – Engagements complémentaires

Engagements d’Action Logement

Action Logement décide de mobiliser son dispositif d’aides dans le respect des textes qui régissent ses interventions.

Les engagements ci-dessous reproduits sont liés à la Convention quinquennale 2023-2027 signée avec l’Etat. Ils pourront être revus, affinés, modifiés en fonction des nouvelles orientations et engagements pris durant la période de l’OPAH.

La vocation du groupe Action Logement est de faciliter l’accès au logement pour favoriser l’emploi. Dans le cadre de l’Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat, Action Logement mobilisera ses produits et services dans le respect de ces textes qui régissent ses interventions :

- ✓ Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants Action Logement facilitera l’accès aux prêts travaux d’amélioration de la performance énergétique ;
- ✓ Pour les propriétaires occupants, l’accès au prêt travaux d’amélioration de l’habitat.

En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement mobilisera son service d’accompagnement social pour une prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d’Action Logement,

A destination des propriétaires bailleurs :

- ✓ Mobilisation de l’aide à la recherche de locataires salariés ;
- ✓ Activation des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire (Garantie VISALE, avance Loca-Pass®, offre Louer pour l’Emploi) ;
- ✓ Mise à disposition des dispositifs d’aide à la mobilité : Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes® pour les alternants locataires.

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

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

- Coordination générale du dispositif et suivi avec l'opérateur
- Communication générale sur le dispositif en plus de celle de l'opérateur
- Coordination entre l'OPAH et les autres actions en faveur de l'habitat et de la redynamisation de la Ville (Opération de Revitalisation Territoriale, Petites Villes de Demain)
- Lien avec l'OPAH et les dispositifs réglementaires qui s'appliquent sur le périmètre.

7 – 1 – 2. Instances de pilotage

L'ensemble des signataires de la présente convention s'entendent pour participer au suivi de l'opération constitué de plusieurs instances :

Le comité de pilotage qui vise à coordonner et animer les partenariats, communiquer sur les résultats quantitatifs et qualitatifs et faire un état d'avancement de l'opération. En finalité, il permet de se prononcer sur les (ré)orientations stratégiques si nécessaire. Il sera composé d'élus de la Communauté de Communes, de représentants de l'État, de l'Anah et du Conseil départemental et autres partenaires. Il pourra être élargi en tant que de besoin ; à toutes personnes ou organismes intéressés à un titre ou à un autre par l'opération. Il se réunit au moins une fois par an. Cette instance partenariale est coordonnée par le maître d'ouvrage (organisation, convocations, coanimation, diffusion des comptes-rendus).

L'opérateur est chargé de préparer les supports de présentation et de rédiger les comptes-rendus. Le maître d'ouvrage les valide et les transmet aux membres du comité de pilotage.

Le comité de pilotage est présidé par la Communauté de Communes du Pays du Neubourg. Il sera constitué d'un représentant de :

- ✓ La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure ;
- ✓ La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de l'Eure (DREAL) ;
- ✓ L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ;
- ✓ Le Conseil régional de Normandie ;
- ✓ Le Conseil départemental de l'Eure ;
- ✓ L'Agence Régionale de la Santé (ARS) ;
- ✓ La Communauté de Communes du Pays du Neubourg ;
- ✓ La Caisse d'Allocation Familiale (CAF) de l'Eure ;
- ✓ La Mutuelle Sociale Agricole (MSA).

Afin d'avoir une cohérence stratégique, le comité de pilotage de l'OPAH est constitué par l'ensemble des acteurs de l'habitat. Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d'autres acteurs après repérage de ces derniers par l'équipe d'animation ou par le comité de pilotage.

Le comité technique est présidé par un représentant de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg. Il sera constitué des représentants techniques de :

- ✓ La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure ;
- ✓ L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) ;
- ✓ Le conseil régional de Normandie ;
- ✓ Le conseil départemental de l'Eure ;
- ✓ La communauté de communes du Pays du Neubourg ;
- ✓ L'Agence Régionale de la Santé (ARS) ;
- ✓ L'Agence d'Information sur le Logement (ADIL) ;
- ✓ Le Conseil d'Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) et/ou l'Architecte des Bâtiments de France.

Le comité technique est chargé de la conduite opérationnelle et se réunit systématiquement en amont du comité de pilotage. Il définit également les éléments devant être validés par le comité de pilotage afin de suivre le programme, et de permettre sa mise en place opérationnelle ou proposer son évolution.

Cette instance est coordonnée par la Communauté de Communes (organisation, convocations, coanimation, diffusion des comptes-rendus).

L'opérateur est chargé de préparer les supports de présentation ; rédiger les comptes rendus. Le maître d'ouvrage les valide et les transmet aux membres du comité.

- **Le comité technique** se réunira une fois par an. Il peut être amené à rendre un avis sur des dossiers et permet d'avoir des arbitrages plus rapides
- **L'équipe projet élargie** permet une avancée et un suivi régulier entre l'opérateur et le référent de la maîtrise d'ouvrage. Elle se tient une fois par mois.

La commission sociale (CLHD) se réunira en tant que de besoin selon les dossiers et les difficultés rencontrées. Elle fera suite au repérage des logements indignes, dégradés et très dégradés, aux situations d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental, aux situations de précarité nécessitant un accompagnement social et une visite technique de l'opérateur afin de relever et d'analyser les désordres techniques du logement et/ou de l'immeuble.

Seront pris en compte les signalements par un travailleur social, par une aide à domicile ou par l'opérateur. Elle réunira les autorités compétentes (ARS, CAF, DDTM, représentants des Communes concernées). En cas de signalement, la maîtrise d'ouvrage devra en être immédiatement informée.

Elle sera pilotée par la Communauté de Communes.

Seront examinés :

- ✓ La pertinence de mettre en œuvre une procédure coercitive du code de la santé publique, du code de la construction et de l'habitation ou en collaboration avec la CAF ;
- ✓ Le suivi du respect des prescriptions de travaux imposés aux propriétaires : suivi des arrêtés préfectoraux d'insalubrité, des arrêtés municipaux de péril, des constats relevant le non-respect du Règlement Sanitaire Départemental ;

- ✓ Le respect des droits des locataires et la mise en œuvre de ses obligations par le propriétaire ;
- ✓ La nécessité de faire procéder à des travaux d'office ;
- ✓ La nécessité de mobiliser un accompagnement au relogement temporaire ou définitif et un accompagnement social.

Cette commission se compose d'un représentant de :

- ✓ La commune de Communes du Pays du Neubourg ;
- ✓ L'opérateur de l'OPAH ;
- ✓ La police municipale habilitée à établir les constats ;
- ✓ L'ARS ;
- ✓ La DDT 27 ;
- ✓ L'ADIL 27 ;
- ✓ La MSA ;
- ✓ La CAF.

L'opérateur de l'OPAH sera chargé de présenter les rapports techniques des logements visités et de proposer des mesures de suivi dans le cadre d'une médiation ou de procédures coercitives à engager (information des propriétaires sur ses droits et devoirs, sur les aides mobilisables). Il effectuera les visites de contrôle après travaux.

7 – 2. Suivi-animation de l'opération

7 – 2 –1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage choisira un opérateur, conformément à la réglementation sur les marchés publics, afin d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

Les compétences recherchées et nécessaires pour l'animation de ce dispositif sont les suivantes :

- Aptitudes à la coordination et au travail en transversalités avec les intervenants publics et privés
- Conduite de projets et animation de partenariats
- Compétences techniques : élaboration de diagnostics, analyse des désordres, connaissances des pathologies du bâti ancien et de l'action dans un cadre patrimonial réglementé, connaissance des outils de la rénovation thermique et énergétique, de la réhabilitation globale et pérenne de l'habitat privé en centre ancien
- Compétences dans l'accompagnement social
- Compétences sur le plan juridique et réglementaire : droit de l'urbanisme, de la construction et de l'immobilier, réglementation liée à l'habitat et notamment aux copropriétés, analyse du fonctionnement des copropriétés et aide à la gestion (une attention particulière est attendue par la maîtrise d'ouvrage concernant les compétences relatives au droit de la copropriété pour le redressement et l'accompagnement mais aussi pour l'analyse de situation juridique complexe : indivision, problème locatif...)
- Compétences administratives pour le montage des dossiers de subventions
- Compétences techniques et réglementaires sur la lutte contre l'habitat indigne
- Accompagnement des bailleurs privés : méthodologie adoptée et connaissance des outils financiers et fiscaux permettant la valorisation du dispositif.

7 – 2 – 2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de l'opérateur :

L'animateur devra assurer les missions générales de communication auprès des collectivités locales et de l'ensemble des acteurs locaux du bâtiment, de l'immobilier, des services sociaux de secteur, d'accueil et d'information du public, de prospection et d'incitation à la réhabilitation ainsi que de conseil, montage et suivi des dossiers.

En plus du suivi de l'opération il devra s'assurer de l'établissement des bilans intermédiaires et du bilan final. Il devra également assurer des missions plus spécifiques liées aux objectifs prioritaires du dispositif comme la lutte contre l'habitat indigne, le volet copropriétés en difficulté, la lutte contre la précarité énergétique et les mesures d'accompagnement social

- 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 ; assistance à l'autorité publique ;
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et le comité de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération
- Rédaction d'un bilan intermédiaire annuel et d'un bilan final

La lutte contre l'habitat indigne

Cette mission fera l'objet d'un partenariat avec les acteurs incontournables de cette thématique. Ce partenariat prendra la forme d'une Commission Sociale, réunissant tous les organismes suivants au besoin :

- Le SCHS
- La CAF
- L'ADIL
- La DDT
- L'ARS
- Le CCAS du Neubourg

Le prestataire sera chargé de présenter les diagnostics réalisés sur le terrain en commission sociale pour avoir les orientations à donner pour chaque dossier

- Coordonner les actions des intervenants dans la mise en œuvre des orientations (procédures habitat indigne, relogement, suivi social...)
- Accompagner les propriétaires jusqu'à la mise en œuvre de travaux
- Accompagner les occupants pour veiller au respect de leurs droits locatifs
- Accompagner les Mairies, qui sont souvent démunies face à une situation d'insalubrité ou de péril, dans la compréhension des procédures, leur mise en application.

Un tableau de bord de suivi des dossiers spécifiques « Habitat indigne » sera mis en place conjointement avec la Communauté de Communes afin de garantir une bonne lisibilité des données.

Ainsi, il sera actualisé à chaque avancée des dossiers.

La lutte contre la précarité énergétique

Le programme Mon Accompagnateur Rénov' sera le levier d'action pour proposer des programmes de travaux relatifs aux économies d'énergie. L'étude d'une amélioration énergétique permettra de proposer des programmes de travaux complets aux propriétaires concernés. Le prestataire devra réaliser un audit énergétique à défaut de disposer d'un Diagnostic de Performance Energétique actualisé du logement. Il accompagnera les propriétaires dans la recherche d'économies de charges et la mise en œuvre de travaux d'économie d'énergie tout en veillant à la mise en valeur et au respect du patrimoine architectural. Le prestataire devra mobiliser, dans le cadre des plans de financements, toutes les aides complémentaires à disposition (Département, agglomération, Région...).

7 – 2 – 3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe du suivi-animation agira sous l'autorité de la maîtrise d'ouvrage : elle sera en lien constant avec les acteurs liés à cette opération au sein du service concerné de la Communauté de Communes. Elle devra informer et convenir avec eux des évolutions des dossiers : contacts pris, dossiers déposés, actions de communication à développer (copropriétés, réunions publiques, permanences, formations...).

L'équipe de suivi-animation assurera le lien avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents des collectivités,
- Les services instructeurs des demandes de logements subventionnés,
- Les acteurs du secteur social.

7 – 3. Évaluation et suivi des actions engagées

7 – 3 – 1. Indicateurs de suivi

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. L'équipe du suivi-animation élaborera un tableau de bord, avec une trame identique pendant toute la durée de l'OPAH, reprenant les informations relatives au suivi des dossiers :

- Adresses étudiées
- Type propriétaire (PO / PB) - Nom propriétaire
- Parcelles
- Coordonnées
- Surface du logement
- Date du contact
- Origine du contact
- Date de la visite
- Diagnostics réalisés
- Etat d'avancement (date de chaque étape de l'avancement)
- Thématique travaux
- Consommation énergétique avant et après travaux
- Emission de gaz à effet de serre avant et après travaux
- Gain énergétique pour les travaux
- Classe énergétique avant et après travaux
- Nom et adresse de(des) entreprise(s)
- Loyer d'entrée et de sortie

- Montant des travaux
- Montant des subventions par financeur (y compris aides complémentaires)
- Montant des restes à charge
- Nombre d'abandons
- Raisons de l'abandon

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement, les bilans annuels et le rapport final. Des indicateurs d'activité sur les modalités de repérage, d'accompagnement et de montage des dossiers des bénéficiaires complètent ce dispositif.

7 – 3 – 2. Indicateurs de résultats

Les indicateurs de résultats pour chaque thématique ont été développés dans la rubrique « Article 3 – Volets d'actions ». Cette liste n'est pas exhaustive. L'opérateur devra se reporter à ses indicateurs pour rédiger les bilans intermédiaires et le bilan final.

7 – 3 – 3. Bilans et évaluation finale

Les principaux indicateurs de suivi seront transmis mensuellement au maître d'ouvrage sous forme de tableaux synthétiques (nombre de contacts, origine des contacts, contacts par thématique, nombre de visites effectuées dans le mois, nombre de dossiers déposés, nombre de dossiers agréés, nombre de dossiers irrecevables et leur motifs, nombre de dossiers sans suite et leurs motifs).

7 – 3 – 3 – 1. Bilans annuels

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 stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Le bilan annuel sera établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage et sera arrêté au jour de chaque date anniversaire de la signature de la Convention. Toutes les présentations annuelles réalisées pour les réunions du comité technique ou du comité de pilotage seront accompagnées d'un rapport écrit. Cette présentation ne pourra pas faire office de bilan annuel.

Le bilan annuel sera plus complet que le rapport d'avancement mensuel dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Selon les difficultés rencontrées (techniques, administratives ou financières), des mesures pourront être proposées pour corriger la tendance et permettre d'atteindre les objectifs fixés. Il sera validé à l'occasion du comité annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants pour chaque collectivité :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

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

7 – 3 – 3 – 1. Bilan final et évaluation

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique 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 l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.
- Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

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. 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 DDTM (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 à les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

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 36 mois. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du xx/xx/xx au xx/xx/xx.

Au-delà de cette durée, prorogations possibles de 2 fois un an qui fera l'objet d'avenants XXX. Les demandes de subvention auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites selon les modalités de droit commun.

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, 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 xx exemplaires à xx, le xx

Pour le maitre d'ouvrage,

Monsieur Jean-Paul LEGENDRE, Président de la Communauté de Communes du Pays du Neubourg

Signature :

Pour l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat,

Monsieur Simon BABRE, Préfet du Département de l'Eure

Signature :

Pour le Département

Monsieur Alexandre RASSAERT, Président du Département de l'Eure

Signature :

Pour la commune du Neubourg

Madame Isabelle VAUQUELIN, Maire du Neubourg

Signature :

Pour Action Logement

Madame Cécile COLMARD, Directrice de territoire

Signature :