

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

OPAH de la Communauté de Communes du Pays de Bray

Période 2022-2027  
n° de l'opération

Numéro de la convention

060 PR0031

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie :

**Entre la Communauté de communes du Pays de Bray, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Jean-Michel DUDA, Président,**

**l'État, représenté par Mme la préfète du département de l'Oise, Corinne ORZECZOWSKI,**

**et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, Corinne ORZECZOWSKI, déléguée locale de l'ANAH dans le département de l'Oise, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH».**

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le Conseil Général de l'Oise le 26 janvier 2015, en cours de renouvellement,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté par le Conseil Général de l'Oise le 20 juin 2013, en cours de renouvellement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes du Pays de Bray, arrêté par délibération du conseil communautaire du 29 mars 2021,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Bray en date du 05 avril 2022 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du 09 novembre 2022,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) au siège de la Communauté de communes du Pays de Bray pendant une durée d'un mois à compter du 10 novembre 2022 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

<u>Table des matières</u>	
Préambule .....	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	7
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</u> .....	7
1.1. Dénomination de l'opération .....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	9
<u>Article 2 – Enjeux</u> .....	9
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	10
<u>Article 3 – Volets d'action</u> .....	11
3.1. Volet urbain .....	11
3.2. Volet foncier.....	12
3.3. Volet immobilier.....	13
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	13
3.5. Volet copropriété en difficulté .....	16
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	16
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	19
3.8. Volet social .....	21
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	22
3.10. Volet économique et développement territorial .....	22
3.11. Autres volets spécifiques .....	23
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</u> .....	23
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	25
<u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</u> .....	25
5.1. Financements de l'ANAH .....	25
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	25
<u>Article 6 – Engagements complémentaires</u> .....	26
6.1. L'Aide à la Rénovation Énergétique des Logements privés de la Région Hauts-de-France (AREL) .....	26
6.2 Les autres partenariats.....	26
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	27
<u>Article 7 – Conduite de l'opération</u> .....	27
7.1. Pilotage de l'opération .....	27
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	27
7.1.2. Instances de pilotage .....	27
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	29
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	29
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	30
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	34
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	34
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	34
7.3.2. Bilans et évaluation finale .....	35
Chapitre VI – Communication.....	37
<u>Article 8 - Communication</u> .....	37
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	38
<u>Article 9 - Durée de la convention</u> .....	38
<u>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention</u> .....	38
<u>Article 11 – Transmission de la convention</u> .....	38
Annexe 1 : Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention .....	40
Annexe 2 : Mode de calcul pour le calibrage du dispositif .....	42

## Préambule

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 1998, la Communauté de Communes du Pays de Bray est composée de 23 communes de deux cantons différents et compte 18 649 habitants (au 1<sup>er</sup> janvier 2018).

Il s'agit d'un territoire essentiellement rural, situé à l'Ouest du Département de l'Oise, dans l'aire d'influence francilienne et à l'Est dans celle de Beauvais. Cette proximité du Pays de Bray avec les aires urbaines de Beauvais et du bassin parisien se traduit notamment par une urbanisation de son territoire le long de la RN31 et de sa partie Sud.

La dynamique socio-démographique du territoire est marquée par :

- Une part importante de propriétaires occupants : près de 77% des ménages du Pays de Bray sont propriétaires occupants, part nettement supérieure à celle du département (61%) et de la région (58%).
- Une part importante des plus de 60 ans : près d'un quart des ménages du Pays de Bray a plus de 60 ans (24%), part équivalente à celle de la région et légèrement supérieure à celle du département (22%).
- Une population avec de faibles ressources : 35% des propriétaires occupants du territoire sont éligibles aux aides de l'ANAH, contre 18% à l'échelle du département et 22% à l'échelle de la région.

Les élus du territoire s'investissent depuis longtemps dans la problématique « habitat privé » :

- 2001 à 2004 : une première OPAH qui a totalisé 131 dossiers de travaux notifiés par l'ANAH dont 110 pour des propriétaires occupants et 21 pour des propriétaires bailleurs.
- 2005 : mise en place d'une Opération Façade qui concernait les propriétaires occupants ainsi que les propriétaires bailleurs de logements privés en habitation principale ou en usage mixte. 65 demandes de subventions avaient été accordées pour un objectif de 60.
- 2014-2017 : la Communauté de Communes du Pays de Bray a été retenue comme pilote pour expérimenter l'action du SPEE. 145 contacts ont été enregistrés, 65 audits énergétiques ont été réalisés et 18 contrats d'abonnement ont été signés.
- 2016 : une étude pré-opérationnelle à une OPAH a été réalisée sur le territoire et a permis de confirmer la nécessité d'une deuxième OPAH.
- 2017-2022 (fin le 31 août 2022) : deuxième OPAH qui enregistre, au 30 juin 2022, 122 dossiers de demandes de subventions agréés par l'ANAH. Cette dernière OPAH a répondu à une cible prioritaire : le traitement de l'habitat ancien en propriété d'occupation chez les plus modestes : 73% des dossiers ont été montés pour des propriétaires occupants très modestes de 2017 à juin 2022. L'OPAH a engendré des moyennes de travaux élevées pour des propriétaires occupants modestes ou très modestes :

- o 63 457 € en moyenne pour les 3 dossiers travaux lourds chez les PO,
- o 18 900 € en moyenne pour la rénovation énergétique,
- o 6 930 € en moyenne pour les travaux d'adaptation à la perte d'autonomie.

Par ailleurs, l'OPAH enregistre de bons résultats sur le volet autonomie : 41 projets en 5 ans.

Plus de 2 400 000€ de travaux ont été engagés tous dossiers confondus.

Notons quelques points faibles ou difficultés sur l'opération actuelle :

- o Un dispositif pas toujours bien connu des élus et des habitants,
- o Abondements des aides de la CCPB qui pourraient être plus complets pour les PO modestes et très modestes sur l'ensemble des thématiques (aujourd'hui la CCPB abonde les PO très modestes en travaux lourds).
- 2018-2020 : réalisation d'une Etude de planification/ programmation énergétique (EPE) qui a permis de réaliser un état des lieux global sur la consommation énergétique sur l'ensemble du territoire. Un plan d'actions pluri-annuel en a découlé avec des mesures concrètes à mettre en place pour accélérer le rythme de rénovation engagé et d'améliorer la performance énergétique des foyers :
  - o Former les habitants aux éco-gestes,
  - o Créer un guichet unique de l'habitat,

- Favoriser l'émergence de groupements d'artisans locaux,
  - Soutenir l'auto-rénovation des logements,
  - Prolonger le dispositif de financement de la Communauté de Communes du Pays de Bray,
  - Accompagner les ménages en difficultés,
  - Prolonger le dispositif de l'OPAH,
  - Instaurer des « permis de louer ».
- 29 mars 2021 : arrêt du PLUi valant programme local de l'habitat pour le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Bray. Le PADD de ce PLUi prévoit un axe pour améliorer la qualité du parc existant à travers la réhabilitation, notamment en :
    - Soutenant la réalisation de travaux par les particuliers afin de lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, notamment dans le cadre de l'OPAH,
    - Développant la performance énergétique des logements en s'appuyant sur des matériaux et des techniques de réhabilitation modernes tout en préservant les caractéristiques du bâti traditionnel.
  - Mars 2021 à septembre 2021 : mise en place du guichet unique de l'habitat du Pays de Bray.
  - Juillet 2021 : signature du Contrat de relance et de transition écologique dans lequel le renouvellement de l'OPAH et le développement du guichet unique de l'habitat est acté.

Ces éléments illustrent la volonté d'apporter à la population une offre de logements de qualité et variée dans un environnement propice.

Afin de répondre à cette volonté, la Communauté de Communes du Pays de Bray s'est engagée dès septembre 2021 dans une étude pré-opérationnelle visant à bâtir une stratégie d'intervention collective en faveur de l'amélioration de l'habitat de son parc d'habitat ancien.

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence les grandes tendances du territoire.

En termes d'occupation du parc de logements, le territoire se caractérise par :

- Une part importante de propriétaires face à une faible part de locataires (privé et public),
- 45% de familles avec enfants et un quart de personne vivant seul,
- Un quart de plus de 60 ans,
- Une part importante de ménages ayant de faibles ressources,
- 70% des communes recensent des situations d'habitats indignes et insalubres : conditions non décentes ou inconfortables.

Le parc d'habitat privé du territoire se caractérise par :

- Un parc d'habitat privé ancien : plus de 45% du parc a été construit avant les premières réglementations thermiques de 1973 et 30% des résidences principales avant 1946 (contre 23% pour le département et 27% pour la région).
- Un parc d'habitat indigne et dégradé non négligeable (3,1% du parc selon le PPPI : base de données recensant le Parc Privé Potentiellement Indigne) et des logements énergivores (selon l'enquête, 34% des logements seraient énergivores – qui consomment beaucoup d'énergie et qui ne garantissent pas de confort thermique à ses occupants).
- Des besoins d'amélioration de l'isolation et de mises aux normes techniques, associés à la réalisation d'un ou deux postes de travaux, ce qui sous-entend qu'il sera nécessaire de favoriser les bouquets de travaux de réhabilitation énergétique.
- L'enquête terrain auprès des propriétaires occupants a révélé que 59% des logements sont équipés d'un mode de chauffage ancien (plus de 10 ans), 35% des toitures ne seraient pas isolées et 42% des ménages dépensent plus de 1 600 € par an pour se chauffer.
- Des besoins d'adaptation du logement non anticipés, ce qui sous-entend des besoins d'accompagnement des ménages âgés et d'actions de prévention : 28% des plus de 60 ans rencontrent des difficultés liées aux étages et 22% des difficultés liées à l'usage de la salle-de-bains.
- Une surreprésentation des grands logements : 50% des logements en résidences principales comptent 5 pièces ou plus (contre 45% dans les Hauts-de-France et 41% dans l'Oise). Cela sous-entend des

questions d'entretien de ces logements (à relier avec l'âge du bâti) et d'adaptation aux ménages y résidant.

**L'étude pré-opérationnelle a ainsi contribué à identifier 3 principaux enjeux pour le territoire :**

- **Accompagner les propriétaires dans la mise en œuvre de leur projet de rénovation énergétique,**
- **Anticiper l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap,**
- **Réhabiliter les logements indignes / très dégradés.**

*Au regard de ces enjeux, l'étude pré-opérationnelle préconise la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).*

**À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :**

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

### Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

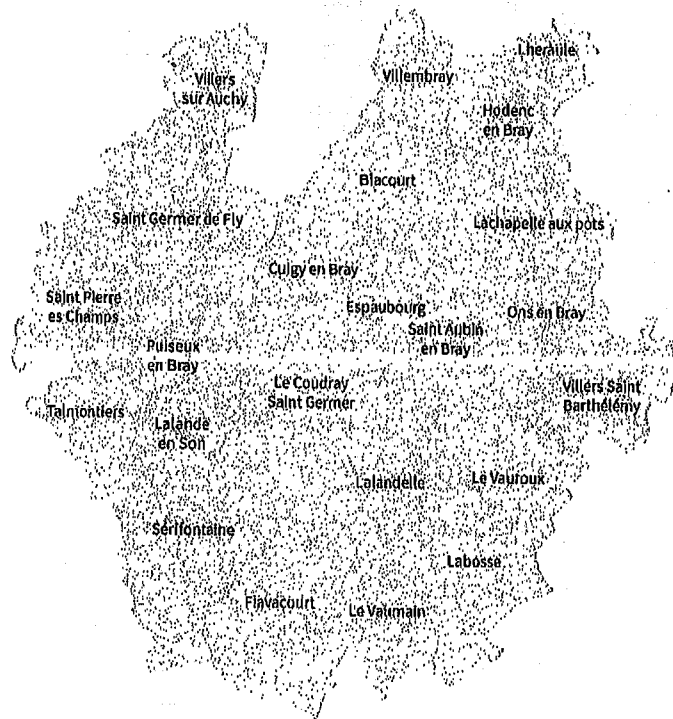
#### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes du Pays de Bray, l'État et l'ANAH décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), qui prendra le nom de « OPAH du Pays de Bray ».

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

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

La présente convention couvre l'ensemble du territoire intercommunal, soit les 23 communes de la Communauté de communes du Pays de Bray.



Blacourt	Lalande-en-Son	Sérifontaine
Le Coudray-Saint-Germer	Lalandelle	Talmontiers
Cuijy-en-Bray	Lhéraule	Le Vaumain
Espaubourg	Ons-en-Bray	Le Vauroux
Flavacourt	Puisseux-en-Bray	Villebray
Hodenc-en-Bray	Saint-Aubin-en-Bray	Villers-Saint-Barthélemy
Labosse	Saint-Germer-de-Fly	Villers-sur-Auchy
Lachapelle-aux-Pots	Saint-Pierre-es-Champs	

Les champs d'intervention sont les suivants :

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

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



## **Chapitre II – Enjeux de l'opération.**

### **Article 2 – Enjeux**

La pertinence de l'OPAH a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle. Plusieurs enjeux ont été identifiés et se déclinent de la manière suivante :

#### **Enjeu 1 : la lutte contre l'habitat indigne et dégradé**

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence d'un parc d'habitat dispersé sur l'ensemble du périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Bray. On dénombre des situations d'insalubrité, d'indécence et de grande vétusté sur la majorité des 23 communes du territoire.

L'OPAH est l'occasion efficace, grâce à un volet incitatif fort, de poursuivre le repérage des situations d'insalubrité et d'accompagner les propriétaires desdits logements dans des opérations de réhabilitation.

Le traitement des logements dégradés contribuera au traitement de la vacance structurelle.

#### **Enjeu 2 : l'amélioration des performances thermiques globales des logements**

L'analyse du parc de logements a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique énergétique. La typologie du parc de logements et l'occupation de ce parc sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements. En effet, le bâti ancien fortement consommateur d'énergie est majoritaire. Cette problématique concerne à la fois les propriétaires occupants et les logements locatifs privés.

Les ménages du territoire ayant de faibles ressources, ils sont davantage soumis aux contraintes financières concernant le chauffage, ce qui en fait l'un des enjeux prioritaires du dispositif.

Par ailleurs, à compter du 1er janvier 2023, un logement sera qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...), estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par mètre carré et par an, sera inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup> en France métropolitaine.

Les logements qualifiés de « passoires énergétiques » ne pourront alors plus être proposés à la location. Cela renforce la nécessité d'améliorer les performances énergétiques du parc de logement locatif privé.

#### **Enjeu 3 : le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie**

25 % des ménages de la Communauté de Communes sont composés d'une seule personne et 24% de la population a plus de 60 ans (7% a plus de 75 ans), moyennes équivalentes à celles du département et de la région.

A la perte de mobilité liée à l'âge, il faut rajouter les personnes touchées par un handicap.

Grâce à la mobilisation des acteurs et à la mobilisation des financements disponibles, l'OPAH est un outil de repérage et de traitement des besoins liés à cette thématique.

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

La Communauté de communes du Pays de Bray souhaite la mise en œuvre d'un dispositif d'intervention d'OPAH sur le périmètre défini ci-avant.

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

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

L'OPAH doit permettre de réduire à long terme le nombre de logements indignes, d'améliorer la performance énergétique des logements et de les adapter à la perte d'autonomie de leurs occupants.

Cette opération sera donc un dispositif d'incitation à l'amélioration de l'habitat et d'assistance technique et administrative aux porteurs de projets (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) en vue de les aider à porter des réhabilitations qualitatives et durables.

En subventionnant sous certaines conditions les projets de requalification ou d'amélioration des logements, l'OPAH met en place un dispositif qui doit permettre la résorption des situations de précarité énergétique et de logements indignes / très dégradés, mais aussi le maintien de la mixité sociale au sein du parc privé en développant une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés. Elle vise également à permettre aux ménages âgés et/ou en situation de handicap de mieux vivre à domicile, et plus longtemps dans une logique d'adaptation du logement à son occupant.

Le dispositif permettra également de soutenir l'artisanat local en communiquant auprès des professionnels locaux du bâtiment

Le montant des travaux suscités par une OPAH représente donc une opportunité économique majeure pour les entreprises du territoire. Une OPAH permet, en effet, de soutenir l'activité économique du secteur du bâtiment.

Les professionnels du bâtiment sont un des maillons de la chaîne d'acteurs impliqués dans la mise en œuvre de l'OPAH et ce, à deux titres.

- D'une part, ils sont vecteurs potentiels d'informations auprès de leurs clients : ils peuvent renvoyer des propriétaires porteurs de projet vers l'équipe opérationnelle,
- D'autre part, ils mettent en œuvre les travaux commandés par les propriétaires : ce sont donc des partenaires essentiels du dispositif qui doit répondre aux enjeux de réhabilitation durable du parc d'habitat privé.

Dès le lancement du nouveau programme, l'opérateur pourrait accompagner la Communauté de Communes dans la réalisation d'un publi-postage à l'attention des artisans du territoire sur la base d'un fichier d'entreprises disponible. De la même façon, l'opérateur prendra contact avec les chambres consulaires, la CAPEB et la FFB pour les informer du lancement du dispositif et faire le point sur les certifications professionnelles et les entreprises labélisées.

En coopération avec la Communauté de Communes et dans le cadre de la promotion du programme, l'opérateur pourra présenter aux entreprises du territoire les objectifs du programme et rappellera l'intérêt que revêt un tel dispositif pour les entreprises. Sera également présenté le processus d'accompagnement des bénéficiaires afin que les entreprises puissent mieux comprendre le cheminement d'un dossier pour un propriétaire tant dans la phase commerciale (avant travaux), que dans les phases administrative et technique.

Des documents pédagogiques pourront être remis aux entreprises rappelant, par exemple, les éléments à faire apparaître sur les devis et les factures (quantité, unité, prix unitaire, montant HT, TVA et TTC, caractéristiques des isolants, épaisseurs, performance des équipements, coefficient de résistance thermique...).

## **Article 3 – Volets d'action**

L'OPAH du Pays de Bray mobilisera 7 volets d'intervention nécessaires à la mise en œuvre d'un tel dispositif.

### **3.1. Volet urbain**

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

En intervenant directement sur le parc de logements privés, l'OPAH va impacter l'image des communes du territoire du Pays de Bray. L'espace public même des communes profitera des interventions sur les logements.

La mise en œuvre de l'OPAH répond aux objectifs du PLUI valant programme local de l'habitat, arrêté le 29 mars 2021.

Une étude pré-opérationnelle de renouvellement urbain de Saint-Germer-de-Fly et de Lachapelle-aux-Pots pour la mise en place d'une Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » est en cours de réalisation et doit se terminer pour le 30 octobre 2022. Une mise en cohérence entre la convention ORT et plus précisément le volet « logement » et la présente convention sera recherchée. La signature de la convention ORT est programmée d'ici la fin décembre 2022.

L'étude en cours met d'ores et déjà en exergue les atouts et les enjeux suivants :

#### **Pour la commune de La Chapelle aux Pots**

##### **Les atouts :**

Une forte proximité au pôle majeur de Beauvais, une centralité locale de la CC du Pays de Bray, un bourg historique affirmé et des extensions contemporaines plutôt structurées, une diversité de profils occupants : propriétaires, locataires (privé et social), une faible vacance, un cadre architectural et du « petit » patrimoine qui font la spécificité du bourg, la mise en place d'outils réglementaires pour la protection des linéaires commerciaux et une offre commerciale relativement complète, avec un nombre de locaux commerciaux importants (une trentaine de cellules).

##### **Les faiblesses :**

Une faible attractivité économique, des logements en mauvais état repérés sur l'avenue Tristan Klingsor, des logements occupés potentiellement indignes repérés, une entrée de ville peu signalée, un bourg marqué par de nombreuses contraintes : topographie, traversées d'axes routiers, emprises de stationnement, 3 polarités commerciales qui fonctionnent indépendamment les unes des autres : peu de continuité, une organisation spatiale pénalisant la dynamique commerciale : l'Avenue Klingsor : un linéaire très étendu, routier et parfois discontinu et un manque d'espace de convivialité et de loisirs en centre-bourg

##### **Les opportunités :**

Une dynamique démographique positive, un bourg marqué par la mixité socio-démographique de ce résidents, 35% des propriétaires occupants seraient éligibles à l'ANAH en terme de ressources, une topographie qui offre des échappées visuelles à valoriser, un étang aux abords de la mairie : une opportunité pour capitaliser sur une offre récréative, des liaisons piétonnes inter-quartiers discrètes à valoriser, la présence de la voie verte pour développer le cyclotourisme, des actifs fonciers intéressants sur l'Avenue Tristan Klingsor.

##### **Des menaces :**

Une proportion importante des ménages à « bas revenus » au cœur du bourg. Parmi les propriétaires occupants éligibles à l'ANAH, 20% relèvent du statut de propriétaires occupants très modestes correspondant au public le plus en difficulté, un marché immobilier tendu, des espaces libres et espaces

publics peu optimisés, sans réelles fonctions ni composition paysagère, plusieurs changements de destination des locaux commerciaux vers du logement, un environnement concurrentiel commercial dense : la proximité immédiate avec Ons-en-Bray et Beauvais.

#### **Pour la commune de Saint Germer de Fly**

##### **Les atouts :**

Une proximité importante aux pôles majeurs de Gournay-en-Bray et Ferrières-en-Bray, une centralité locale de la CC du Pays de Bray, l'Abbaye, un joyau patrimonial, un écrin paysager de qualité autour du bourg, un cadre architectural et patrimonial de qualité : façades, patrimoine vernaculaire, murs anciens, ... des espaces publics paysagers, une offre commerciale relativement complète, une vacance commerciale faible et une continuité marchande fluide, dans un périmètre resserré (forte densité commerciale).

##### **Les faiblesses :**

Une faible attractivité démographique, des pertes d'emplois relativement importantes, une faible offre de services médicaux et paramédicaux, une organisation urbaine peu structurée, un bourg historique peu affirmé, une opération d'habitat social vieillissante et plutôt en retrait du cœur de bourg, de faibles opportunités immobilières pour développer l'activité commerciale en centre-ville, un manque d'espace de convivialité en centre-bourg et des commerces pas spécialement attrayants (devantures).

##### **Les opportunités :**

Deux projets structurants à proximité du cœur de bourg : une maison intergénérationnelle et un complexe scolaire (+ bibliothèque) à proximité des équipements culturels et sportifs, le parc du Château, un site de grande qualité à valoriser comme entrée de bourg, à l'Est, une structure urbaine permettant de créer un « effet porte » d'entrée de bourg, une offre de stationnement optimisable, la possibilité d'investir sur le foncier l'Office du Tourisme (emplacement stratégique), des places publiques avec un fort potentiel, des capacités d'animation et de mise en scène de l'abbatiale et des sites périphériques présentant un potentiel d'attractivité.

##### **Les menaces :**

Un vieillissement marqué de la population, une faible mixité sociale et générationnelle sur le cœur de bourg, marqué par une forte présence de personnes âgées de plus de 65 ans, une vacance structurelle repérée sur le cœur de bourg traditionnel liée à l'inadaptation du bâti (étages des commerces), des espaces publics de qualité mais fragmentés par les emprises routières, une concurrence commerciale immédiate avec Gournay sur Bray et Ferrières en Bray et le déplacement d'activité de proximité et le développement de l'activité commerciale vers la N31.

### **3.1.2 Objectifs**

Différents enjeux en matière de commerces, de mobilités, d'espaces publics, d'équipements et enfin d'habitat ont été identifiés et figureront dans la convention ORT.

Pour la Chapelle aux Pots en matière d'habitat, il s'agira de traiter les quelques logements et bâtis insalubres (démolition / rénovation), appréhender la mobilisation des quelques maisons aux endroits stratégiques (cœur de bourg, proximité à l'étang) et engager une nouvelle réflexion sur l'opportunité foncière située au Nord du cimetière, suite au non-aboutissement du projet de lotissement et déterminer des « emplacements réservés ».

Pour Saint Germer de Fly, en matière d'habitat, il s'agira d'appréhender le devenir des logements vacants, notamment ceux situés au-dessus des commerces / services.

## **3.2. Volet foncier**

### **3.2.1 Descriptif du dispositif**

L'OPAH du Pays de Bray n'est pas directement concernée par ce volet d'intervention.

### **3.2.2 Objectifs**

L'OPAH du Pays de Bray ne compte pas d'objectif quantitatif pour ce volet d'intervention.

## **3.3. Volet Immobilier**

### **3.3.1 Descriptif du dispositif**

Les actions de valorisation des logements via le dispositif vont permettre à la Communauté de Communes du Pays de Bray de présenter une offre immobilière plus attractive, celles-ci doivent porter sur :

- Les travaux de sortie d'insalubrité des logements indignes / très dégradés,
- Les travaux destinés à améliorer les performances énergétiques des logements afin de réduire ou stabiliser la part des dépenses énergétiques, de diminuer drastiquement le nombre de logements classés comme des passoires thermiques et augmenter la classe énergétique des autres logements.
- Les travaux de maintien à domicile,
- Le traitement de la vacance (les aides de l'ANAH interviennent indirectement sur cette thématique).

L'opérateur devra développer un argumentaire et préciser sa stratégie de mobilisation des bailleurs, investisseurs privé et propriétaires de logement vacant pour favoriser l'investissement locatif.

Les avantages fiscaux liés au conventionnement, avec ou sans travaux, et leurs conséquences sur le retour sur investissement :

- L'application du nouveau dispositif Loc'Avantages,
- Le risque de location en loyer libre est de ne pas louer forcément facilement, ou d'avoir un taux de rotation des locataires important,
- L'effet levier des subventions qui permettent de diminuer sensiblement le montant des prêts ; la subvention est présentée comme un complément de loyer,
- Les exigences réglementaires et l'évolution de la législation sur les passoires énergétiques. Autant d'évolutions que les bailleurs devront progressivement intégrer et qui pourraient contribuer à « revaloriser » le conventionnement aux yeux des propriétaires.
- Avec l'application du dispositif fiscal Loc'Avantages, la réduction d'impôt sur les revenus fonciers est portée à 65 % en conventionnement, avec ou sans travaux, à condition qu'il s'agisse d'une location intermédiée par un organisme agréé en intermédiation locative et gestion locative sociale.

### **3.3.2 Objectifs**

Durant les 5 années d'OPAH, il s'agira de traiter 204 logements tous statuts de propriété confondus (propriétaire occupant et bailleur) et tous types d'interventions confondues (travaux lourds, rénovation énergétique et adaptation des logements). A travers ces objectifs qualitatifs, la lutte contre la vacance (notamment structurelle) sera encouragée.

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

### **3.4.1. Descriptif du dispositif**

Avec cette opération, la Communauté de Communes du Pays de Bray s'engage dans une politique active sur le parc privé qui passe en particulier par la lutte contre l'habitat dégradé et/ou indigne.

À l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Bray, on dénombre 204 logements du parc privé potentiellement indigne (PPPI), soit 3% du parc privé des résidences principales – soit un taux légèrement supérieur au taux départemental (2,6% des résidences principales).

L'enquête faite lors de l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence que :

- 32 % des propriétaires occupants faisaient remonter des besoins de réhabilitation importante de leur logement,
- 11% des propriétaires bailleurs envisageaient des travaux de réhabilitation importante de leur logement.
- 50 % des propriétaires de logements vacants envisageaient des travaux de réhabilitation importante de leur logement.

Le nombre de situations actuellement identifiées n'est certainement pas exhaustif. Le caractère diffus des situations d'habitat indigne, très dégradé, les différences de perception du niveau de confort, les difficultés d'acceptation ou des freins psychologiques à la saisine d'une aide expliquent les difficultés de repérage des situations de mal logement.

Le dispositif proposé dans ce volet de l'OPAH s'articule autour de :

- La mobilisation de partenariats, notamment des CCAS et des partenaires du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) concernant l'organisation du repérage des situations d'habitat indigne / très dégradé.
- La mobilisation des élus auprès des propriétaires occupants les plus modestes et/ou les plus mal logés et des bailleurs privés peu attentifs aux conditions de vie de leurs locataires.
- L'orientation et l'accompagnement des ménages.

Ce volet comporte notamment :

- La participation active au PDLHI chargé du suivi et de la résolution des situations d'indignité ;
- Le repérage des situations à traiter en lien avec les élus et techniciens des communes ;
- Le diagnostic technique et juridique des logements indignes et de leurs occupants ;
- Les visites des logements signalés comme insalubre et/ou indécents ;
- L'estimation des situations présumées d'insalubrité, d'habitat très dégradé, de péril et de risque de saturnisme, des situations de danger à traiter ainsi que de l'estimation du volume d'intervention correspondant ;
- La mise en place d'un accompagnement sanitaire et social des ménages pour permettre la réalisation des travaux indispensables :
- Aide à l'établissement du programme de travaux ;
- Réalisation des diagnostics nécessaires (grille d'insalubrité ou grille d'évaluation de la dégradation) ;
- Recherche de financements adaptés au budget du ménage ;
- Constitution des dossiers de demande de subvention ;
- Recherche d'un relogement temporaires ou définitifs si nécessaire.

L'opérateur devra procéder au recensement des situations potentiellement indignes et au repérage de l'habitat très dégradé, sur la base des diagnostics d'ores et déjà menés et dans le cadre d'une démarche partenariale avec les différents acteurs intervenant sur le champ de la lutte contre l'habitat indigne. Par ailleurs, le traitement de l'habitat indigne / très dégradé suppose généralement des coûts de travaux plus élevés qu'une rénovation thermique alors même que les propriétaires n'ont souvent ni les capacités financières suffisantes, ni la volonté de réaliser les travaux (dénis, logements vacants ou locatifs délaissés).

À la suite du repérage d'une situation, l'équipe devra procéder à une analyse conjointe de la situation repérée :

- Visite du logement et réalisation d'un diagnostic technique du bâti et du logement (en utilisant la grille d'évaluation d'insalubrité et/ou de la dégradation), d'une identification des désordres et des partenaires susceptibles de participer au traitement.
- Évaluation de la capacité financière du propriétaire.

- Des souhaits du propriétaire vis-à-vis du logement.
- Analyse de la situation sociale des occupants avec le concours des partenaires de l'opération (travailleurs sociaux du Conseil départemental, la CAF, le CCAS...),
- Analyse juridique (statut et nature de propriété, droits et obligations des ménages).

À la suite de cette phase de diagnostic, l'équipe de suivi-animation sera amenée à rechercher des solutions en lien avec le propriétaire :

- Une évaluation thermique du logement, par la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique avant et après travaux, selon les travaux à mettre en œuvre.
- Un programme de travaux permettant de sortir le logement de cette situation habitat indigne / très dégradé (plusieurs scénarios pourront être proposés), une estimation du montant des travaux projetés, une estimation du temps nécessaire à la réalisation des travaux.
- Un accompagnement technique des propriétaires : projet de réhabilitation durable, liste des travaux à réaliser, recherche et assistance à la compréhension des devis, suivi de la mise en œuvre des travaux.
- La recherche des différents financeurs possibles.
- Un accompagnement financier des propriétaires : évaluation des capacités financières, information sur les modes de financements disponibles, montage des dossiers de financement.
- Une aide à l'hébergement temporaire ou au relogement définitif (si nécessaire), en lien avec la commune.

Seront mobilisés les outils et moyens appropriés à chaque situation. L'opérateur devra faciliter la mise en place d'un accompagnement coordonné en lien avec le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

### 3.4.2 Objectifs

Sur une période de 5 ans (3 ans renouvelables une fois 2 ans), l'OPAH doit permettre de financer la réhabilitation de **15 logements privés indignes ou très dégradés** :

- 12 logements privés occupés par leur propriétaire aux ressources modestes ou très modestes au titre de la lutte contre l'habitat indigne,
- 3 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

Pour les propriétaires occupants, un abondement communautaire aux aides de l'ANAH et des autres partenaires sera apporté par la Communauté de Communes du Pays de Bray, qui a validé sa participation aux financements des travaux des propriétaires selon les modalités de l'article 5.2 de la présente convention.

Les aides communautaires s'appliquent sur les mêmes critères de ressources des ménages pour les propriétaires occupants modestes / très modestes que ceux de l'ANAH. Les projets de travaux respecteront les critères d'éligibilité de l'ANAH pour les propriétaires occupants modestes / très modestes.

### Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de signalements (et leur origine) / nombre de contacts établis
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandons
- Nombre d'hébergements temporaires et de relogements réalisés
- Indicateurs liés aux ménages : adresse du bien concerné par les travaux, référence cadastrale, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégorie de ménage, besoins en accompagnement social, statut du propriétaire.
- Indicateurs liés aux caractéristiques du logement : type de bien, surface habitable, période de construction, mode de chauffage principal avant/après travaux, consommation énergétique avant et après travaux, gain énergétique avant et après travaux en kWh, étiquette énergétique du logement avant et après travaux.
- Indicateurs de résultat : nombre de logements réhabilités/rénovés, nature des travaux à entreprendre

et réalisés, montants de travaux réalisés/subventionnés, coût des réhabilitations au m<sup>2</sup>, typologie des financements mobilisés, niveau des aides attribuées et montant du reste à charge, difficultés rencontrées.

### **3.5. Volet copropriété en difficulté**

#### **3.5.1. Descriptif du dispositif**

L'OPAH du Pays de Bray n'est pas concernée par ce volet d'intervention.

#### **3.5.2. Objectifs**

L'OPAH ne compte pas d'objectif quantitatif pour ce volet d'intervention.

### **3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique**

Ce volet constitue un des axes prioritaires de la convention d'OPAH et l'objectif quantitatif le plus ambitieux.

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

La notion de précarité énergétique est une préoccupation moderne dont les services publics se saisissent réellement depuis 10 ans. Aujourd'hui et selon la définition nationale donnée, un ménage est en situation de précarité énergétique dès lors qu'il consacre plus de 10% de ses ressources à ses charges d'énergie (chauffage, abonnement...). La hausse de la part des charges dans le budget des ménages est due principalement à trois facteurs : la hausse du coût de l'énergie et de chauffage, l'ancienneté du parc de logements et un pouvoir d'achat diminuant.

L'enquête réalisée auprès des occupants a révélé que près de 20% des ménages interrogés ayant répondu à l'enquête seraient en situation de précarité énergétique.

Par ailleurs, l'étude pré-opérationnelle a montré que 45% des ménages vivaient dans des logements construits avant 1970, date de la toute première réglementation thermique en France. De plus, l'enquête a révélé que 59% des installations de chauffage avaient plus de 10 ans et que près de 34% des logements enquêtés seraient éligibles aux aides de l'ANAH (selon les critères de revenus) et 70% des ménages (selon l'enquête auprès des occupants) n'auraient pas la capacité financière de réaliser les travaux de rénovation énergétique.

La Communauté de Communes du Pays de Bray a signé une convention avec le SARE (Région). Des objectifs ont été fixés en matière d'actions (actes A1, B1, B2, information, communication) Le GUH est en marche et les articulations se font entre tous les dispositifs.

#### **Intervention en faveur des propriétaires occupants**

Dans le cadre de l'OPAH, la Communauté de Communes du Pays de Bray mobilisera une équipe opérationnelle pluridisciplinaire de suivi-animation pour mettre en œuvre un partenariat pour repérer les situations de précarité énergétique et pour identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes dans la réalisation de travaux d'amélioration énergétique de leur logement, leur ouvrant droit aux aides de l'ANAH « Sérénité ».

Pour atteindre cet objectif, l'équipe opérationnelle de suivi-animation devra :

- Réaliser une visite sur place et un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation de la situation énergétique avant travaux et l'état du logement),
- Établir un programme de travaux comportant plusieurs scénarii de travaux, ciblant les travaux les



- plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques (comprenant une évaluation énergétique projetée après travaux), en cohérence avec les ressources du ménage,
- Réaliser une simulation financière de toutes les aides mobilisables, y compris dans le cadre de dispositifs portés par d'autres organismes que les signataires de la présente convention,
- Apporter des conseils techniques, aider à l'élaboration du projet et au montage des dossiers techniques / de financement,
- Faciliter la recherche d'entreprises et l'analyse des devis,
- Accompagner la réception des travaux et des démarches permettant d'obtenir les financements sollicités,
- Réaliser une visite après travaux avec conseils sur les bonnes pratiques.

La réussite de ce programme repose sur :

- Un repérage efficace des ménages éligibles, notamment ceux en situation de précarité énergétique. Pour mener à bien cette action, l'opérateur mobilisera tous les partenaires pouvant concourir à ce repérage : les services d'action sociale communaux et départementaux, la CAF, le guichet unique ...
- Un accompagnement adapté depuis la conception du projet jusqu'à sa réception tant sur le plan technique que financier.

Concernant le repérage, l'équipe opérationnelle de suivi-animation exploitera plusieurs sources :

- Le retour des enquêtes-ménages réalisées dans le cadre de la phase pré-opérationnelle,
- Les relais d'informations locaux et en particulier les acteurs sociaux (CCAS, CAF...) qui pourront lui transmettre des fiches « repérage »,
- Les entreprises et artisans,
- ....

À l'issue du chantier, le prestataire technique devra également apporter aux occupants une information sur le bon usage des logements et équipements de façon à optimiser l'impact des travaux sur la consommation énergétique.

Dans le cadre de l'OPAH, une approche globale des situations est privilégiée. Ainsi, une évaluation énergétique sera réalisée pour toute préconisation de travaux. Dans un objectif de favoriser la réalisation de travaux cohérents, l'équipe opérationnelle de suivi-animation veillera – pour tout projet – à vérifier les possibilités de couplage des différents types de travaux (économie d'énergie / adaptation / travaux lourds ou de mise en conformité).

### **Intervention en faveur des propriétaires bailleurs**

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence un potentiel d'intervention sur la thématique de la rénovation énergétique dans le parc locatif privé : l'état du parc et ses occupants sous-entendent un besoin en termes d'amélioration thermique.

En effet, une part importante des logements du territoire a été construite avant 1975. Le parc d'avant 1975 est reconnu comme consommateur en énergie (absence d'isolation) et les premières réglementations en matière énergétique apparaissent à cette période. Les ménages locataires sont donc susceptibles d'avoir à supporter des charges de chauffages élevées, en particulier si les logements n'ont pas connu de réhabilitation depuis leur construction, situation d'autant plus inquiétante que le parc locatif accueille les ménages disposant des ressources les plus faibles.

Les objectifs de l'OPAH consistent à améliorer l'efficacité énergétique des logements locatifs en :

- Sensibilisant les propriétaires bailleurs à l'efficacité énergétique,
- Encourageant les bailleurs à réaliser des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique compte tenu de l'attention de plus en plus forte portée par les locataires sur la performance énergétique du logement,
- Favorisant l'approche globale (bouquet de travaux) de rénovation énergétique pour une amélioration significative et durable,
- Produisant des logements locatifs de qualité à loyers et charges maîtrisés, notamment par la

reconquête de logements vacants.

L'intervention de l'équipe opérationnelle consistera à sensibiliser les propriétaires bailleurs et à les accompagner dans leur démarche.

Concernant l'accompagnement des propriétaires bailleurs, l'équipe opérationnelle de suivi-animation devra :

- réaliser une visite sur place et un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation de la situation énergétique avant travaux et de l'état du logement et du bâti),
- établir un programme de travaux comportant plusieurs scénarii de travaux, en ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques (comportant une évaluation énergétique projetée après travaux) en cohérence avec les ressources du ménage,
- apporter des conseils techniques et financiers (aide à l'élaboration du projet, montage des dossiers techniques / de financement, appui à la recherche des entreprises et à l'analyse des devis, appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités),
- identifier les aides financières mobilisables, y compris dans le cadre de dispositifs portés par d'autres organismes que les signataires de la présente convention,
- réaliser des prestations de conseil et d'informations sur le conventionnement ANAH (rappel des engagements de location spécifiques du conventionnement, évaluation du bilan financier prévisionnel de l'opération au terme de la période de conventionnement y compris impact de l'avantage fiscal, présentation des dispositifs permettant de sécuriser la location ...).

Les projets énergétiques respecteront les règles d'éligibilité de l'ANAH, soit atteindre l'étiquette énergétique D après travaux au minimum et un gain énergétique d'au moins 35% en kWh après travaux au minimum.

La communication devra être renforcée de sorte à mobiliser les bailleurs privés et propriétaires de logements vacants. Pour se faire il faudra exploiter les fichiers fonciers pour obtenir les coordonnées des propriétaires pour les contacter par courriers. De plus, la loi Climat et Résilience pourra servir de levier pour inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux.

Lors de l'étude pré-opérationnelle, des questionnaires ont été distribués aux propriétaires. Ils ont fait naître l'envie de réaliser des travaux chez certains. Il faudra par conséquent exploiter ces questionnaires.

Cette action va dans le sens de l'évolution des critères de définition du logement énergétiquement décent. En effet, à compter du 1er janvier 2023, un logement sera qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...) estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, sera inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup> en France métropolitaine. Les logements qui n'atteindront pas cet objectif ne pourront alors plus être proposés à la location sachant que cette mesure ne s'appliquera qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 1er janvier 2023.

### 3.6.2 Objectifs

Pour les 5 années du dispositif (3 ans renouvelables une fois 2 ans), l'objectif quantitatif visé par les partenaires signataires de la convention est d'aider à la **rénovation énergétique globale de 149 logements** :

- 140 logements occupés par leurs propriétaires aux ressources « très modestes » et « modestes »,
- 9 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs privés

Pour les propriétaires occupants, un abondement communautaire aux aides de l'ANAH et des autres partenaires sera apporté par la Communauté de communes du Pays de Bray qui a validé sa participation aux financements des travaux d'amélioration des performances énergétiques selon les modalités de l'article 5.2 de la présente convention.

Les aides communautaires s'appliquent sur les mêmes critères de ressources des ménages pour les propriétaires occupants modestes / très modestes que ceux de l'ANAH. Les projets de travaux respecteront les critères d'éligibilité de l'ANAH pour les propriétaires occupants modestes / très modestes.

### Indicateurs de suivi et de résultat :

- Nombre de contacts et leur origine.
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits.
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandons.
- Indicateurs liés aux ménages : adresse du bien concerné par les travaux, référence cadastrale, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégorie du ménage, besoins en accompagnement social, statut du propriétaire.
- Indicateurs liés aux caractéristiques du logement : type de bien, surface habitable, période de construction, mode de chauffage principal avant/après travaux, consommation énergétique avant et après travaux, gain énergétique avant et après travaux en kWh, étiquette énergétique du logement avant et après travaux.
- Indicateurs de résultat : nombre de logements réhabilités/rénovés, nature des travaux à entreprendre et réalisés, montant des travaux réalisés/subventionnés, coût de réhabilitation au m<sup>2</sup>, typologie des financements obtenus, niveau des aides attribuées et montant du reste à charge des ménages, difficultés rencontrées.

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

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

La typologie et la taille des logements, leur époque de construction et la part des ménages de plus de 60 ans sur le territoire mettent en évidence un réel besoin d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

En effet, 45% des logements du territoire ont été construits avant 1970 (30% des résidences principales avant 1946) et 24% de la population a plus de 60 ans (7% plus de 75 ans).

Ces observations sont confirmées par l'enquête résidents et révèlent notamment que :

- Seulement 39% des logements des plus de 60 ans sont de plain-pied,
- 22% des ménages rencontrent des difficultés liées aux escaliers ou marches dans leur logement,
- 9% des ménages rencontrent des difficultés dans l'usage de la salle-de-bains (10% pour les plus de 75 ans),
- 17% des propriétaires occupants envisagent de réaliser des travaux d'autonomie.

Face aux constats de vieillissement de la population et à la volonté des personnes âgées de rester le plus longtemps possible dans leur logement, la thématique « autonomie » est prise en compte dans l'OPAH. Les actions à mettre en place en vue d'adapter le logement à la perte d'autonomie liée à l'âge ou aux handicaps sont rendues nécessaires pour favoriser leur maintien à domicile dans de bonnes conditions de confort et réduire les conséquences de cette perte d'autonomie.

Il s'agit de trouver des solutions pour permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile en réduisant les conséquences de la perte d'autonomie sur leur vie quotidienne.

L'adaptation du logement au handicap et au vieillissement constitue aujourd'hui un des axes forts de la politique du logement. Dans ce cadre, il s'agit :

- D'assurer des actions de sensibilisation à l'adaptation des logements ;
- De mobiliser l'ensemble des acteurs intervenants avec le public visé afin de faciliter le repérage des personnes concernées et leurs besoins, ainsi que leur accompagnement.
- D'orienter et de conseiller les propriétaires dans leur projet d'adaptation du logement. Il s'agira d'accompagner des personnes en perte d'autonomie mais également de sensibiliser les ménages à une adaptation préventive de leur logement,
- De favoriser les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et aux handicaps à travers la mise en place d'une politique d'aide incitative.

Un travail de partenariat sera engagé avec d'autres acteurs tels que le Conseil Départemental, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite principales et complémentaires, les CAF / MSA, les CCAS

et services d'aide à domicile, en vue d'identifier les besoins d'adaptation et de mobiliser les aides complémentaires existantes à l'adaptation des logements.

Dans le cadre de ce volet, l'équipe opérationnelle de suivi-animation réalisera les actions suivantes :

- Réaliser une visite avec une évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement / du bâti,
- Réaliser un diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier ANAH,
- Etablir des scénarios de travaux découlant du diagnostic autonomie et prenant en compte l'analyse du mode d'habiter, de l'accessibilité du logement, de la nature des difficultés à résoudre dans le logement et de leur éventuel caractère évolutif,
- Conseiller les demandeurs sur les aménagements et les travaux à réaliser,
- Réaliser un accompagnement technique et financier afin de permettre la réalisation des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes âgées ou en situation de handicap,
- Favoriser et soutenir la réalisation des travaux de mise en sécurité et de mise aux normes nécessaires à un accompagnement à domicile,
- Mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides existants pour réduire le taux d'effort des personnes concernées (CAF, fonds d'aide aux familles, Calsses de Retraites principales et complémentaires, organismes bancaires, conseil départemental...),
- Aider à l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement,
- Effectuer les démarches permettant d'obtenir les aides sollicitées.

### 3.7.2 Objectifs

Pour les 5 années du dispositif (3 ans renouvelables une fois 2 ans), l'objectif quantitatif visé par l'OPAH est d'aider à l'adaptation de **40 logements à la perte d'autonomie uniquement** occupés par leur(s) propriétaire(s) aux ressources « très modestes » et « modestes »

Un abondement communautaire aux aides de l'ANAH et des autres partenaires sera apporté par la Communauté de Communes du Pays de Bray qui a validé sa participation aux financements des travaux d'adaptation selon les modalités de l'article 5.2 de la présente convention.

Les aides communautaires s'appliquent sur les mêmes critères de ressources des ménages pour les propriétaires occupants modestes / très modestes que ceux de l'ANAH. Les projets de travaux respecteront les critères d'éligibilité de l'ANAH pour les propriétaires occupants modestes / très modestes et les propriétaires bailleurs.

#### Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de contacts et leur origine,
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits,
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandons,
- Nombre de projets ayant fait l'objet de travaux mixtes (adaptation du logement et rénovation énergétique),
- Indicateurs liés aux ménages: adresse du bien concerné par la demande de subvention, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégorie du ménage, besoins en accompagnement social, statut du propriétaire, catégorie d'autonomie.
- Indicateurs de résultat: nombre de logements réhabilités/rénovés, nature des travaux à entreprendre/réalisés, montants des travaux réalisés/subventionnés, coût de réhabilitation au m<sup>2</sup>, typologie des financements mobilisés, niveau des aides attribuées et montant du reste à charge des ménages, difficultés rencontrées.

### **3.8 Volet social**

#### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

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

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

Le volet social doit permettre :

- D'accompagner le ménage dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état du logement (opérateur),
- D'agir en concertation avec ces partenaires permettant de trouver les solutions économiques permettant à tous les porteurs de projet, même ceux en difficulté économique, d'aboutir à la réalisation des projets de travaux (caisses de retraite, fondation Abbé Pierre, SPEE, associations ...),
- De s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et demandes de subventions.
- D'identifier les situations de fragilités sociales afin de réorienter les ménages vers les services sociaux, vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser les partenaires sociaux compétents,
- De faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif),  
L'opérateur cherchera des solutions, notamment de relogement provisoire, avec les partenaires sociaux et les élus locaux, lorsque ces relogements ne pourront pas se faire dans la famille. De même des solutions de débarras des logements ou de stockage des effets personnels pourront être nécessaires avant travaux.
- De maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants.

L'intervention de l'équipe de suivi-animation de l'OPAH consistera à identifier les besoins en accompagnement et à orienter vers les partenaires.

Dans le cadre de l'action en faveur de la résorption de l'habitat indigne et du traitement de la précarité énergétique, l'OPAH veillera au maintien dans leur logement (ou la gestion de leur relogement quand cela est nécessaire) des résidents actuels. L'opérateur rappellera ses obligations au bailleur et informera les occupants de leurs droits. Il assurera une orientation adaptée vers un travailleur social selon les besoins identifiés.

#### **3.8.2 Objectifs**

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

Sur une période de 5 ans, l'OPAH doit permettre l'accompagnement des ménages retenus dans le cadre de projet de travaux.

Des rendez-vous de travail seront organisés, autant que nécessaire, avec les partenaires sociaux pour envisager ces mesures d'accompagnement. Ils seront à l'initiative de l'opérateur, qui présentera les situations sociales, les problématiques auxquelles il est confronté ne lui permettant pas de mener à bien les projets de travaux.

Lors des comités de pilotage techniques et stratégiques, l'opérateur rappellera les situations et les solutions proposées et mises en œuvre.

### **Indicateurs de suivi et de résultats :**

- Indicateurs liés aux ménages : adresse du bien concerné par la demande de subvention, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégories du ménage, besoins en accompagnement social, nombre de ménages co-accompagnés (signalés par ou orientés vers les partenaires sociaux), statut du propriétaire.
- Indicateurs de résultats : typologies des financements mobilisés, niveau des aides attribuées, nombre et montants des aides complémentaires spécifiques mobilisées et montant du reste à charge des ménages, difficultés rencontrées.
- Production de logements locatifs conventionnés sociaux (localisation, nature et objectif).
- Aides au relogement (temporaire et définitive) réalisées.

## **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

Le territoire pouvant être concerné par des périmètres de protection patrimoniale et environnementale, l'opérateur s'attachera à sensibiliser les demandeurs aux démarches à faire en mairie pour la bonne réalisation de leurs travaux (déclarations, autorisations...).

L'OPAH a pour objectif d'améliorer l'attractivité du territoire afin de réduire le nombre de logements vacants et de favoriser la mise en valeur du patrimoine tout en veillant au respect de la qualité architecturale des logements lors des réhabilitations.

L'opérateur devra s'assurer du respect de la qualité architecturale des logements lors de réhabilitation et d'alerter la CCPB lorsqu'un projet semble aller à l'encontre de cet objectif.

### **3.9.2 Objectifs**

Il n'y a pas d'objectif direct pour cette thématique.

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

### **3.10.1 Descriptif du dispositif**

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

Il s'agit de mettre en place un partenariat opérationnel avec les entreprises locales du bâtiment, qui souhaitent prendre une part active dans cette opération.

Pour ce faire, certaines actions spécifiques de communication sont prévues en direction des entreprises locales du bâtiment, susceptibles d'intervenir et de réaliser les travaux financés dans le cadre de cette convention :

- Faire connaître le dispositif OPAH.
- Les sensibiliser aux spécificités de la rénovation, sur la cohérence des matériaux à utiliser notamment sur le bâti de la reconstruction et des cités ouvrières, sur les travaux de réhabilitation énergétique, sur les travaux d'autonomie.
- Les sensibiliser plus concrètement sur le contenu des devis, la bonne rédaction des factures, la non-valorisation des certificats d'économie d'énergie.
- Mobiliser la chambre des métiers, la CCI, les fédérations pour les accompagner sur la labellisation RGE, obligatoire depuis le 1er juillet 2020 pour tout dépôt de projets de travaux de rénovation énergétique.

Un partenariat avec les représentants des fédérations et des organisations professionnelles du bâtiment, l'ADIL, l'ADEME, le CD2E, la chambre des métiers et de l'artisanat, la Maison d'Economie Solidaire, etc. devra être mis en place en complément et en lien étroit avec les actions menées dans le cadre du GUH de la Communauté de communes du Pays de Bray.

Au-delà des rencontres possibles, à programmer, avec les entreprises et les fédérations du bâtiment (FFB et CAPEB), il s'agit de mettre en place des conditions économiques favorables aux réponses des entreprises, à la transmission des devis conformes, au respect des délais de lancement des chantiers...

### **3.10.2 Objectifs**

Les objectifs de la Communauté de Communes du Pays de Bray sont les suivants :

- Permettre aux entreprises locales compétentes de répondre aux sollicitations des propriétaires occupants, même les plus modestes, dans les meilleures conditions de mise en œuvre des projets. Ce dispositif met en confiance les entreprises qui n'hésitent plus à remettre des devis.
- Permettre de valoriser les compétences disponibles sur le territoire à travers la réalisation de travaux de qualité.
- Que l'OPAH soit un véritable dynamiseur de l'activité économique des PME du bâtiment.

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

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

### **3.11. Autres volets spécifiques**

#### **3.11.1 Descriptif du dispositif**

L'OPAH du Pays de Bray n'est pas concernée par d'autres volets spécifiques.

#### **3.11.2 Objectifs**

N'étant pas concernée par des volets spécifiques, l'OPAH ne compte pas d'objectif quantitatif.

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

Durant les 5 années d'OPAH, il s'agira de traiter 204 logements tous statuts de propriété confondus (propriétaire occupant et bailleur) et tous types d'interventions confondues (travaux lourds, rénovation énergétique et adaptation des logements). Il n'y aura pas d'objectif non conventionné par l'ANAH.

Les objectifs globaux sont évalués à 204 logements minimum, répartis comme suit :

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

La Communauté de Communes prévoit d'aider également les Propriétaires Occupants hors plafond : 50 dossiers en rénovation énergétique sont fixés en objectifs sur les 5 ans : 5% du montant total des travaux HT plafonné à 40 000€ HT avec gain énergétique d'au moins 40% (à raison de 10 dossiers par an).

**Objectifs de réalisation de la convention**

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

	2022 (4 mois)	2023	2024	2025	2026	2027 (8 mois)	TOTAL
<b>Nombre de logements PO</b>	<b>21</b>	<b>47</b>	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>34</b>	<b>22</b>	<b>192</b>
Dont LHI et TD	1	2	3	3	2	1	12
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	10	25	25	30	30	20	140
Dont Autonomie	10	20	5	2	2	1	40
<b>Nombre de logements PB</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>12</b>
Dont LHI et TD	0	0	1	1	1	0	3
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	0	2	2	2	2	1	9
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés – Loc'Avantages</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>12</b>
Dont loyer intermédiaire – Loc'1	0	2	3	3	3	1	12
Dont loyer conventionné social – Loc'2							
Dont loyer conventionné très social – Loc'3							



## Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de l'ANAH

##### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de 1 996 938 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 2022 (4 mois)	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027 (8 mois)	TOTAL
AE prévisionnels	165 833 €	397 369 €	379 376 €	418 548 €	391 809 €	244 003 €	1 996 938 €
- Dont aides aux travaux	151 326 €	359 489 €	344 316 €	381 388 €	355 489 €	220 930 €	1 812 938 €
- Dont aides à l'Ingénierie :	14 507 €	37 880 €	35 060 €	37 160 €	36 320 €	23 073 €	184 000 €
- Part fixe	4 667 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	9 333 €	70 000 €
- Part variable	9 840 €	23 880 €	21 060 €	23 160 €	22 320 €	13 740 €	114 000 €

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

##### 5.2.1. Règles d'application

La Communauté de communes du Pays de Bray s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires, à abonder les aides de l'ANAH pour financer les travaux réalisés par les propriétaires occupants à hauteur de 418 000 € HT, selon les modalités suivantes :

- En matière de travaux lourds (lutte contre l'habitat indigne / très dégradé) : 5% du montant HT des travaux pour les PO modestes et très modestes, avec un plafond de travaux subventionnables de 50 000 € HT.
- En matière de travaux de rénovation énergétique : 9% du montant HT des travaux pour les PO très modestes et 7% du montant HT des travaux pour les PO modestes, avec un plafond de travaux subventionnables de 30 000 € HT.
- En matière de travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie : 5% du montant HT des travaux pour les PO modestes et très modestes, avec un plafond de travaux subventionnables de 20 000 € HT.

Les aides de la Communauté de communes s'appliquent sur les mêmes critères de ressources des ménages pour les propriétaires occupants modestes / très modestes que ceux de l'ANAH. Les projets de travaux respecteront les critères d'éligibilité de l'ANAH.

## 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 732 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 2022 (4 mois)	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027 (8 mois)	TOTAL
AE prévisionnels	60 531 €	151 023 €	135 703 €	147 231 €	143 891 €	93 621 €	732 000 €
Dont aides aux travaux	37 358 €	87 143 €	74 643 €	84 071 €	81 571 €	53 214 €	418 000 €
Dont aides à l'Ingénierie :	23 173 €	63 880 €	61 060 €	63 160 €	62 320 €	40 407 €	314 000 €
- Part fixe	13 333 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	26 667 €	200 000 €
- Part variable	9 840 €	23 880 €	21 060 €	23 160 €	22 320 €	13 740 €	114 000 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage après subventions pour l'opération sont de 548 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 2022 (4 mois)	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027 (8 mois)	TOTAL
AE prévisionnels	46 025 €	113 143 €	100 643 €	110 071 €	107 571 €	70 547 €	548 000 €
Dont aides aux travaux	37 358 €	87 143 €	74 643 €	84 071 €	81 571 €	53 214 €	418 000 €
Dont aides à l'Ingénierie :	8 667 €	26 000 €	26 000 €	26 000 €	26 000 €	17 333 €	130 000 €
- Part fixe	8 667 €	26 000 €	26 000 €	26 000 €	26 000 €	17 333 €	130 000 €
- Part variable	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

## Article 6 – Engagements complémentaires

### 6.1. L'Aide à la Rénovation Énergétique des Logements privés de la Région Hauts-de-France (AREL)

Une nouvelle phase du dispositif d'aide à la rénovation énergétique des logements privés (AREL) est entrée en vigueur le 1er janvier 2022. Elle vise notamment à :

- Participer au financement des travaux de rénovation énergétique des logements privés,
- Diminuer la consommation énergétique des habitations,
- Accompagner la filière professionnelle du bâtiment.

Les bénéficiaires doivent répondre aux critères d'éligibilité suivants :

- Bénéficier d'une aide de l'ANAH,
- Réaliser des travaux au titre des économies d'énergie, permettant une baisse de la consommation énergétique d'au moins 35%,
- Faire réaliser les travaux par une entreprise RGE (Reconnue Garante de l'Environnement),
- Le logement doit être localisé sur le territoire régional,
- Le logement après travaux doit répondre à l'obligation de décence selon les dispositions fixées par le décret du 30 janvier 2002,
- Fournir une attestation, selon le modèle régional pré-rempli à télécharger, indiquant le montant total des travaux HT au titre des économies d'énergie du projet de rénovation, signée et tamponnée par le tiers de confiance (organisme qui accompagne l'établissement du dossier).

Le Conseil Régional Hauts-de-France, au travers de l'AREL, est susceptible d'abonder les financements de l'ANAH et de la Communauté de communes du pays de Bray, au titre de cette opération. Les conditions relatives aux aides du Conseil Régional sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions réglementaires.

### 6.2 Les autres partenariats

Des partenariats sont susceptibles d'abonder les financements de l'ANAH et de la Communauté de communes du Pays de Bray ou d'aider au financement, au titre de cette opération : le Conseil départemental de l'Oise, la CARSAT, la CAF, la MSA, les caisses de retraite complémentaires, le SPEE, etc.

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1. Pilotage de l'opération

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

La maîtrise d'ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sera assurée par le Président de la Communauté de communes du Pays de Bray. La Communauté de communes du Pays de Bray sera chargée de piloter l'opération. Elle veillera au respect des engagements de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

Les instances de pilotage ont pour objectif la coordination de l'opération et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Communauté de communes du Pays de Bray, maître d'ouvrage de l'opération.

Les différentes instances de pilotage se déclinent de la manière suivante :

- un comité de pilotage stratégique (une fois par an au minimum),
- un comité technique (au minimum tous les 3 mois),
- des échanges réguliers entre l'équipe opérationnelle en charge du suivi-animation de l'opération et les services de la Communauté de communes du Pays de Bray.

Des réunions seront organisées autant que nécessaires en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

#### - **Le comité de pilotage stratégique de l'OPAH – Commission habitat**

Ce comité de pilotage se réunira sous la présidence de la Communauté de communes du Pays de Bray.

Il est composé au minimum des membres suivants :

- o Du président de la Communauté de communes et/ou le vice-président à l'Habitat,
- o Les élus de la commission Habitat,
- o Des représentants des services de la Communauté de communes (Directrice Générale des Services, chargée de mission urbanisme, pilote de l'OPAH, coordinateur du GUH),
- o Des partenaires publics : un représentant de l'ANAH, du Conseil départemental de l'Oise, du Conseil régional des Hauts-de-France, des CCAS, de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), du SPEE, de la MES.
- o d'un ou plusieurs représentants du monde économique (Fédérations, CCI, Chambre des métiers ...),
- o De l'opérateur de l'OPAH,
- o de tout autre représentant que le comité de pilotage jugera opportun d'associer.

Il pourra mobiliser tout autre partenaire ou service concerné le cas échéant.

Le comité de pilotage de l'OPAH se réunit au moins 1 fois par an afin de suivre les conditions de mise en œuvre de l'opération. Il sera chargé de définir les orientations de l'opération, de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés et d'établir / partager le bilan annuel de l'OPAH.

Ce comité de pilotage doit veiller au bon déroulement du programme ; il est garant du respect des objectifs et du fonctionnement du partenariat, ainsi que de la cohérence des actions menées avec les enjeux de l'OPAH. Il associe l'ensemble des partenaires du projet afin d'évaluer les résultats de l'OPAH (respect des objectifs qualitatifs et quantitatifs), d'apprécier les blocages éventuels et les moyens d'y remédier, de décider d'éventuelles évolutions du dispositif, de recadrer les objectifs quantitatifs si nécessaire et de veiller tout particulièrement à la réalisation des objectifs spécifiques de l'OPAH.

L'opérateur y rend compte de l'avancement de l'opération dans toutes ses dimensions (opérationnel, financier, communication, partenariat...), des difficultés rencontrées dans sa mise en œuvre et des solutions propres à y remédier.

Le comité de pilotage se réunira avant le lancement de l'opération pour la présentation de l'équipe pluridisciplinaire en charge du suivi-animation retenue lors d'une réunion de lancement. Ce comité précisera les modalités du suivi-animation et également les actions de communication à engager.

Il s'agit notamment du lieu d'échange sur les dossiers spécifiques nécessitant un avis ou arbitrage à la suite propositions d'adaptation rendues nécessaires au vu des résultats et de l'évolution du contexte local ou national, ou permettant de remédier aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Un comité de pilotage présentant le bilan final de l'OPAH conclura le programme.

#### **Le comité technique de l'OPAH**

Ce comité sera en charge de la conduite opérationnelle de l'opération. Il se réunira 4 fois par an sous la responsabilité du chef de projet de la collectivité afin de suivre l'avancement de l'opération, d'en rendre compte aux partenaires signataires de la convention, de discuter du fonctionnement du partenariat, de proposer, le cas échéant, la mise en œuvre de dispositions complémentaires pour améliorer l'efficacité du dispositif opérationnel.

Il disposera donc préalablement des tableaux de bords de suivi des contacts et dossiers en cours / déposés / agréés afin de pouvoir se prononcer sur le bon déroulement de l'opération.

Le comité technique est l'occasion d'aborder les cas complexes, nécessitant un accompagnement renforcé, notamment propres au traitement des cas d'insalubrité ou de périls chez les propriétaires occupants, les dossiers coercitifs et leur avancement, des améliorations à apporter.... Il s'agit de faire émerger des solutions efficaces et durables d'accompagnement de ces ménages souvent isolés et en grandes difficultés sociales (financement des travaux, relogement, vente du bien...).

Aussi, le comité technique validera les dossiers éligibles aux aides directes de la Communauté de communes du Pays de Bray.

*Il est rappelé que les représentants du comité technique sont tenus à un devoir de confidentialité au regard des situations sociales et techniques qui pourront leur être exposées.*

Il sera libre d'associer et de consulter différents partenaires au regard des ordres du jour.

Il est présidé par la Communauté de communes du Pays de Bray et sera composé au minimum des membres suivants :

- Des représentants des services de la Communauté de communes (Directrice Générale des Services, chargée de mission urbanisme, pilote de l'OPAH, Coordinateur du GUH) ;
- Des Vice-présidents de la Communauté de communes du Pays de Bray,
- d'un représentant de la DDT de l'Oise, de l'ANAH, du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), du Conseil département de l'Oise ou de tout autre partenaire intéressé à un titre ou à un autre à l'une des actions de l'opération, selon les dossiers ou les thématiques à l'ordre du jour ;
- De l'opérateur de l'OPAH.

L'opérateur prépare les éléments de présentation et co-animera les comités de pilotage stratégiques et techniques avec le chef de projet de la collectivité. Les comptes rendus seront établis par l'opérateur sous la supervision du chef de projet.

Des points mensuels ou commissions de suivi spécifiques pourront être mis en place si besoin sur des thématiques particulières telles que l'habitat indigne / très dégradé, le relogement, l'accompagnement social ... L'opérateur pourra appuyer le chef de projet dans l'animation de réunions spécifiques.

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

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

Le suivi-animation de l'OPAH sera réalisé par un binôme constitué d'un opérateur OPAH (chargé du suivi-animation) et d'un pilotage en régie (veille au bon déroulement de la mission et des objectifs à atteindre par l'opérateur, organisation des comités techniques et de pilotage en lien avec l'opérateur).

**Rôle du chef de projet outre la mise en œuvre de l'ensemble des actions liées à l'amélioration de l'habitat privé :**

- La définition et la mise en œuvre du plan de communication, en lien avec les services intercommunaux et communaux, les partenaires et avec l'appui de l'opérateur,
- L'animation et la coordination du réseau d'acteurs,
- La mise en place et l'animation des instances de pilotage, validation des comptes rendus,
- La coordination des interventions en matière de lutte contre l'habitat indigne,
- Le suivi-évaluation de l'opération sur la base des éléments préparés par l'opérateur,
- Le co-suivi, avec l'opérateur, des projets les plus complexes ou porteurs de projets stratégiques.

**Rôle de l'opérateur spécialisé dans le suivi-animation de l'OPAH :**

- Missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès des porteurs de projets (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et propriétaires de logements vacants) ;
- Assistance auprès de la Communauté de communes et ses partenaires dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention spécifique aux dossiers complexes ;
- Appui à la Communauté de communes dans la définition et la mise en œuvre d'actions de communication ciblées ;
- Co-organisation et co-animation des instances de pilotage : préparation des supports de réunion et rédaction des comptes-rendus,
- Appui à la Communauté de communes pour le suivi-évaluation de l'opération.

L'équipe opérationnelle désignée chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération devra avoir les compétences nécessaires. Elles seront précisées dans le cahier des charges de suivi-animation de l'OPAH.

**L'opérateur devra démontrer les compétences suivantes :**

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation du parc privé, en particulier les dispositifs de l'OPAH ;
- Connaissance et mise en œuvre de la réglementation ANAH ;
- Connaissance technique et dispensation de conseils en matière de rénovation énergétique, de réhabilitation de logements et de développement durable ;
- Connaissance et dispensation de conseils en matière de maintien à domicile ;
- Montage et suivi d'opération de sortie d'insalubrité ou de traitement de l'habitat dégradé ;
- Connaissance des dispositifs existants pouvant venir en complément des aides de l'ANAH ;
- Accueil, informations et conseils auprès des propriétaires occupants et bailleurs - Aide à la décision des porteurs de projet et des propriétaires de logements vacants ;
- Suivi des prestations réalisées au titre du diagnostic technique des logements et de l'accompagnement renforcé des propriétaires ;
- Appui au montage de l'ensemble des dossiers de demande de subvention éligible à l'OPAH – accompagnement des ménages techniquement, financièrement, socialement dans toutes les étapes de leur projet ;
- Suivi de dossiers complexes – accompagnement social afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le conseil en économie sociale et familiale auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement) ;
- Capacité d'accompagnement des ménages et/ou orientation vers les acteurs compétents (CCAS, Département, Région, autres partenaires) ;
- Définition et mise en œuvre de la stratégie de communication adaptée aux publics cibles (cf. article 8) : appui à la communication, mise en place d'actions d'animation et de sensibilisation à

destination des différentes cibles (grand public, investisseurs, entreprises locales du bâtiment, agences immobilières, notaires ...) en lien avec les actions menées dans le cadre du GUH de la Communauté de communes du Pays de Bray ;

- Développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain, adaptées aux populations concernées et aux objectifs affichés ;
- Repérage, détection des ménages cibles et des ménages les plus précaires et en difficulté ;
- Coordination et gestion des projets ;
- Capacité d'animation et coordination opérationnelle : organisation, animation et rédaction des comptes rendus des comités de pilotage et des comités techniques, lien avec les partenaires et acteurs locaux ;
- Suivi et évaluation qualitative et quantitative des résultats de l'opération.

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

De manière générale et selon les précisions qui seront incluses dans le cahier des charges du marché de suivi-animation de l'OPAH, l'opérateur retenu en lien avec le chef de projet de la collectivité devra réaliser les missions suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination,
- Actions de repérage et de diagnostic (Visite de repérage, pré-diagnostic et diagnostics des logements/immeubles des propriétaires porteurs de projet, diagnostics techniques ANAH (évaluation énergétique / DPE, diagnostic autonomie, grille et rapport d'évaluation de l'insalubrité et/ou de la dégradation des logements)),
- Actions d'accompagnement sanitaire et social des ménages,
- Aide à la décision et accompagnement des propriétaires (assistance technique, financière et administrative) tout au long du projet (visite de fin de travaux, conseils sur les bonnes pratiques pour maîtriser sa consommation d'énergie...),
- Sensibilisation sur les droits et devoirs des propriétaires bailleurs et locataires,
- Suivi, état d'avancement et évaluation de l'OPAH.

Les missions de suivi-animation sont les suivantes :

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

- Mettre en œuvre (conception et diffusion) des outils de communication / d'information en concertation avec la Communauté de communes du Pays de Bray, à destination des particuliers – propriétaires – entreprises – monde professionnel – partenaires ...
- Mener des actions d'information, de communication et de sensibilisation pour mobiliser les propriétaires et les occupants, les milieux professionnels de l'immobilier (gestionnaires, agences immobilières, notaires, banques...), les professionnels du bâtiment (en lien notamment avec la chambre de métiers et les fédérations) et les acteurs sociaux pour faire connaître l'opération et assurer sa réussite.

Ces actions d'informations et d'animation sur l'opération peuvent être renforcées par la mise en place d'actions de sensibilisation, voire de formations sur des thématiques spécifiques, qui peuvent être portées par l'opérateur ou par d'autres partenaires (ADIL ...).

- Organiser l'accueil du public (via l'animation des permanences d'accueil du public dans des lieux définis) et des réunions destinées aux habitants pour les conseiller et les informer sur les enjeux de l'opération et sur l'accompagnement proposé (les aides financières, les démarches à engager, les travaux à réaliser).
- Effectuer un important travail de terrain afin d'aller vers l'ensemble des logements et situations préoccupantes repérées.
- Faire vivre les partenariats et assurer la coordination opérationnelle des acteurs pour favoriser la mise en œuvre de l'OPAH et les échanges d'information avec les acteurs sociaux (travailleurs

sociaux du Conseil départemental, de la CAF, de la MSA, des CCAS...), les associations, le SPEE, la MES, les acteurs privés, les personnes relais dans une logique de repérage et de traitement des situations. Il s'agit aussi de mettre en place un partenariat opérationnel avec les entreprises locales du bâtiment, afin d'en faire de véritables partenaires de l'opération et de les impliquer dans sa réussite. Il est attendu de l'opérateur qu'il soit force de propositions quant aux acteurs à associer à la démarche, aux modalités de partenariat, ainsi qu'à l'animation de ce partenariat notamment auprès des artisans locaux.

### **Actions de repérage et de diagnostic**

Le rôle de l'équipe pluridisciplinaire opérationnelle de suivi-animation est d'accompagner le ménage dans sa démarche et d'assurer l'interface dans le portage de son projet.

- Analyse de la demande et accueil des ménages : L'opérateur a pour mission d'accueillir les ménages demandeurs et de recueillir l'ensemble des orientations des partenaires afin de vérifier l'éligibilité : ressources, statut de propriété, projet de travaux ... Pour les ménages Inéligibles, l'opérateur devra tout de même renseigner le propriétaire occupant / propriétaire bailleur sur les autres dispositifs financiers existants et les rediriger vers le GUH de la Communauté de communes du Pays de Bray.
- Visite sur place, diagnostic partagé et orientation : pour les ménages éligibles au dispositif, l'opérateur devra établir un diagnostic complet de la situation du ménage et du logement, sur la base des souhaits du ménage, des éléments transmis par les partenaires et d'une visite du logement.

La visite du logement permet d'établir :

- o Un diagnostic technique et énergétique complet du logement (statut et ancienneté de propriété, projet patrimonial, projet de travaux, capacités d'investissement, évaluation énergétique, établissement d'un rapport d'évaluation de la dégradation ou d'insalubrité, évaluation de l'état général du bâti, évaluation énergétique, diagnostic autonomie en cas de besoin, estimation des besoins en travaux et hiérarchisation des priorités de travaux et estimation des coûts de travaux) ;
- o Un diagnostic social et juridique de la situation de leurs occupants (évaluation socio-économique, composition du ménage, identification des handicaps, adéquation du logement à cette composition, orientation vers les services sociaux en cas de besoin, analyse de la situation juridique, l'usage du logement, étude de la solvabilité et des aides mobilisables, les dépenses à partir de l'analyse des factures, le type et le montant des impayés ... ) ;
- o Une proposition de stratégies de traitement (scénarii de travaux) en fonction du diagnostic par la mobilisation des outils incitatifs et/ou coercitifs adaptés à la réhabilitation.
- o Des visites systématiques sont à organiser en cas de signalements par un acteur social, un partenaire, un locataire, un propriétaire...

### **Actions d'accompagnement sanitaire et social des ménages**

- Identifier les propriétaires occupants et bailleurs. L'opérateur devra développer plusieurs méthodes pour le repérage des ménages : centraliser les orientations des différents organismes ayant intégré le partenariat – proposer un accompagnement aux ménages résidant dans le périmètre de l'OPAH – proposer et développer des méthodes de repérage complémentaire notamment en direction des ménages les plus fragiles / précaires.
- Assurer l'accompagnement sanitaire et social.
- Assurer l'accompagnement renforcé auprès des ménages les plus fragiles et peu autonomes afin d'aboutir à la réalisation des travaux d'amélioration ou de réhabilitation nécessaires (techniquement, socialement ou administrativement) quelle que soit la thématique du projet / dans le cas d'arrêté d'insalubrité : dans le choix des entreprises et leur paiement, dans leur inscription en ligne sur les différents sites des financeurs, dans le relogement provisoire si nécessaire le temps des travaux ...

- Optimiser les relations avec les services sociaux compétents : l'opérateur n'a pas vocation à résoudre toutes les difficultés sociales rencontrées ou à se substituer aux acteurs sociaux du secteur ; il a plus un rôle d'orientation et de coordination avec les acteurs sociaux ou les dispositifs locaux.
- Veiller à la bonne organisation de l'hébergement temporaire ou du relogement définitive le cas échéant : définition des besoins des ménages, accompagnement de la famille. La recherche de solutions d'hébergement ou de relogement ne doit pas reposer sur l'opérateur seul mais sur l'ensemble des partenaires et sur la Communauté de communes du Pays de Bray.

#### **Aide à la décision et accompagnement des propriétaires (assistance technique, financière et administrative)**

- Aide à la décision : L'opérateur a pour mission d'accompagner le propriétaire dans chaque étape de son projet. Il propose notamment un document synthétique d'aide à la décision reprenant les préconisations techniques et thermiques, les aides mobilisables et le calendrier prévisionnel – des actions concourant à la réussite du projet (sensibilisation aux écogestes, information sur les aides fiscales ...).
- Conseils et assistance technique auprès de tous les propriétaires (appui dans le choix des travaux à réaliser et à l'obtention de devis, dans le suivi du chantier et la réception des travaux) : L'opérateur élabore une proposition de projet de travaux s'appuyant sur le diagnostic partagé, propose des préconisations hiérarchisées de travaux à l'échelle du logement selon plusieurs scénarii, aide à la recherche et à la consultation des entreprises, assiste les propriétaires dans l'analyse des devis obtenus auprès des artisans (détails, adaptation par rapport aux besoins, complétude, vérification des totaux et du taux de TVA, information sur le label « Reconnu Garant de l'Environnement »...).

Avant le démarrage des travaux, l'équipe pluridisciplinaire opérationnelle de suivi-animation vérifie l'ensemble des devis avec les propriétaires, en particulier sur les aspects techniques (conformité par rapport aux préconisations, conformité aux règles de l'art, cohérence des devis entre eux en cas d'intervention de plusieurs prestataires ...) et financiers (prix proposés au regard des prix du marché...).

- Aide à la récupération des certificats d'économie d'énergie (CEE) : Pour les projets qui bénéficient d'aides financières de l'ANAH et des collectivités, l'opérateur informe les propriétaires et les entreprises que les CEE sont cédés à l'ANAH et précise les normes techniques fixées par les fiches d'opération standardisées.
- Assistance administrative et financière pour mobiliser les aides : L'opérateur élabore avec le propriétaire un plan de financement pluriannuel du projet intégrant l'ensemble des éléments : apport personnel, subventions, prêts, apports fiscaux ... Elle en assure systématiquement l'optimisation en allant chercher l'ensemble des financements potentiellement disponibles (public, privés, associatifs ...) pour permettre aux particuliers les plus précaires d'accéder aux aides aux travaux et réduire leur reste à charge. L'opérateur justifiera de ces recherches auprès de la Communauté de communes du Pays de Bray en présentant un tableau de bord des financements recherchés et obtenus sur chaque projet. Il assure le montage financier des dossiers de l'ensemble des subventions avec les propriétaires (ANAH, la Communauté de communes et le cas échéant le conseil régional, Caisses de retraite ...). Il accompagne les demandeurs dans la démarche de dématérialisation des demandes de subventions de l'ANAH. Il conseille également le ménage pour le recours à des solutions financières spécifiques : prêts, micro-crédits, allocation logement travaux, aide au financement proposé par le SPEE ...  
En complément, l'opérateur élabore un bilan financier prévisionnel de l'opération prenant en compte le conventionnement du loyer et l'impact de l'avantage fiscal. Il présente également les dispositifs permettant de sécuriser la location.

L'opérateur a une mission d'accompagnement tout au long du projet : du diagnostic partagé à



l'appropriation du logement réhabilité, réception des travaux et vérification des factures, demande de paiement auprès de chaque financeur. En particulier, il s'agit de s'assurer du bon déroulement du projet dans la durée. Il veille en particulier à l'information des partenaires tout au long du projet afin de maintenir le lien avec les intervenants auprès des ménages.

#### **Actions spécifiques en direction des entreprises locales du bâtiment, susceptibles d'intervenir et de réaliser les travaux financés dans le cadre de cette convention**

- Faire connaître le dispositif OPAH.
- Mener des actions de sensibilisation sur la cohérence des matériaux à utiliser notamment les travaux de rénovation énergétique et les travaux autonomie.
- Les sensibiliser plus concrètement sur le contenu des devis, la rédaction des factures, la non-valorisation des certificats d'économie d'énergie.
- Mobiliser la chambre des métiers, la CCI, les fédérations pour les accompagner sur la labellisation RGE, obligatoire depuis le 1er juillet 2020 dans le cas des travaux de rénovation énergétique.

Les entreprises locales susceptibles de participer à cette opération et à en assurer également la réussite, pourront être informées des réussites de l'opération, soit directement soit au travers de leurs représentants (chambres des métiers, CAPEB, FFB) par des publications ciblées, des actions de communication valorisant des mises en œuvre de travaux remarquables, des présentations de projets ...

#### **Évaluation en continu de la convention et suivi des actions menées**

Cette étape reprend la constitution et l'analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et l'ensemble des partenaires lors des comités de pilotage et des comités techniques sur l'état d'avancement de l'opération.

Des outils de suivi et de bilans spécifiques aux actions engagées doivent être mis en place pour assurer une évaluation en continu de l'opération, proposer des réorientations ou des actions spécifiques et éviter un échec en fin d'opération.

L'opérateur procède à :

- L'établissement, à la tenue à jour et à la communication de tableaux de bords trimestriels permettant le suivi de l'avancement de l'opération sur les différentes thématiques de l'OPAH.
- La préparation, à l'organisation et à la rédaction des comptes rendus des comités de pilotage stratégiques et techniques en coordination avec la Communauté de Communes du Pays de Bray.
- L'identification des points de blocage et à la définition des pistes / propositions pour y remédier au fur et à mesure de l'opération.

#### **Articulation entre le guichet unique et la future OPAH**

Le futur dispositif est l'occasion de construire et de renforcer le partenariat autour des acteurs de l'habitat. Le Guichet Unique de l'Habitat doit jouer son rôle de coordinateur entre les acteurs et de relais entre les différents dispositifs.

Le Guichet Unique de l'Habitat doit être la porte d'entrée aux questions relatives à l'habitat et orienter les habitants vers le dispositif le mieux adapté à leurs besoins.

Il doit être l'outil permettant de créer du liant entre les dispositifs :

- Le SPEE avec lequel la Communauté de Communes a conventionné,
- Le dispositif MaPrimeRénov' qui s'adresse à l'ensemble des propriétaires,
- Le dispositif des CEE,
- Les aides de la Région,
- Les aides départementales.

L'un des objectifs est de déterminer l'articulation du futur programme avec le Guichet Unique de l'Habitat.

### 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les acteurs susceptibles d'intervenir sont nombreux. L'équipe d'animation (chef de projet et opérateur) aura un rôle déterminant d'assembler dans l'objectif de mieux informer les propriétaires et de développer les outils et échanges favorisant la réussite de l'opération.

La coordination opérationnelle repose également sur l'organisation et l'animation des instances de pilotage et de suivi opérationnel prévues par la présente convention par l'équipe d'animation.

Les comités techniques trimestriels réuniront les partenaires opérationnels et permettront de vérifier que cette coordination fonctionne.

Des points techniques réguliers seront mis en place entre le chef de projet et l'opérateur. Ces points permettront de définir les mobilisations nécessaires pour chaque situation :

- Les services d'instructions techniques.
- Les financeurs : chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimum en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet et à la situation du propriétaire. L'opérateur est responsable de la transmission des dossiers de demandes de subventions auprès des partenaires financiers du dispositif.
- Les services sociaux et acteurs de terrain.
- La transmission des signalements de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) et précarité énergétique auprès des institutions compétentes.

L'équipe opérationnelle établira un tableau de suivi permettant un suivi partagé avec le chef de projet de la collectivité.

Les tableaux de bords et leur analyse synthétique seront communiqués aux participants des comités techniques préalablement à leur animation.

### 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

#### 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet, et ce de manière régulière via les bilans trimestriels et annuels validés en comité de pilotage technique et stratégique.

L'équipe pluridisciplinaire de suivi-animation établira une base de données permettant de suivre au quotidien l'état d'avancement de l'opération et d'alimenter l'analyse de son déroulement.

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

L'évaluation de la convention et de son impact global et le suivi des actions engagées reposent sur les indicateurs suivants qui figureront obligatoirement dans les tableaux de bord de l'OPAH (liste non exhaustive) :

- **Indicateurs de prospection** : origine du contact (plaquette, Guichet Unique de l'Habitat, bouche à oreille, presse, mairie ...), mode de repérage, nombre de contacts par statut d'occupation des logements (PO / PB), localisation des contacts, suites données / niveau d'avancement des projets (contacts, sans suite, en cours, agréés, travaux en cours, soldés ...) et thématiques concernées.
- **Indicateurs liés aux caractéristiques du logement** : type de bien, surface habitable, période de construction, mode de chauffage principal avant travaux / après travaux, consommation énergétique avant et après travaux, gain énergétique avant et après travaux en kWh, étiquette énergétique du logement avant et après travaux.

- **Indicateurs liés aux ménages** : adresse du bien concerné par la demande de subvention (référence cadastrale), composition familiale, classe d'âge du ménage, catégories du ménage (modestes / très modestes), besoins en accompagnement social.
- **Indicateurs liés aux propriétaires bailleurs** : localisation, adresse du bien concerné par le projet (référence cadastrale), type de loyers visés (social / très social) dans le cadre du conventionnement.
- **Indicateurs de résultat** : nombre de logements réhabilités (total et par thématique de l'ANAH), nature des travaux à entreprendre et réalisés, montants des travaux, typologie des financements mobilisés (financeurs sollicités par dossier et les accords de financements obtenus), niveau des aides attribués et montants du reste à charge des ménages, difficultés rencontrées.
- **Indicateurs propres aux entreprises intervenantes** : nom des entreprises intervenantes, origine géographique des artisans (commune, EPCI, département, région), coût des travaux au m<sup>2</sup>.
- **Dates repères pour suivre l'avancement de l'opération** : contact, établissement diagnostic, dépôt du dossier, notification des subventions, lancement travaux, fin de travaux, dépôt pour solde, solde financier.
- **Etat des engagements financiers en cours pour l'année et depuis le début de l'opération.**
- **Etat qualitatif et quantitatif de la fréquentation de la permanence.**
- **Bilan des actions de communication** réalisées et efficacité des moyens utilisés.
- **Etat récapitulatif des dossiers de logements insalubres, indécents, indignes et suites données.**

### 7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés avec l'appui de l'opérateur et présentés sous la responsabilité de la Communauté de communes du Pays de Bray, maître d'ouvrage, en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

#### Bilan annuel :

Le bilan annuel établi sous la responsabilité de la Communauté de communes du Pays de Bray, maître d'ouvrage, sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage stratégique annuel.

#### Le bilan annuel devra faire état des éléments suivants :

- Le montant des aides financières octroyées par les différents partenaires (consommation des crédits et % de réalisation par rapport aux enveloppes prévisionnelles initiales) ;
- L'atteinte des objectifs par thématique et consommation des crédits ;
- Pour les opérations réalisées : localisation des projets, nature et objectif ; nombre de dossiers réalisés (phase contact, diagnostic, dossiers déposés / agréés / abandonnés / soldés), coûts (nature et coût des travaux) et financements (niveau et type d'aides) ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation des projets, nature et objectif ; nombre de dossiers en cours (phase contact, diagnostic, dossiers déposés / agréés / abandonnés), état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel (niveau et type d'aides) ; points de blocage et difficultés rencontrées.
- L'impact de l'OPAH sur la lutte contre l'habitat indigne / très dégradé, la lutte contre la précarité énergétique des ménages et de façon plus générale la dynamique engendrée sur l'ensemble du parc privé du logement ;
- L'incidence économique sur les entreprises du BTP, notamment locales (provenances des entreprises de réalisation des travaux à préciser) ;
- Le suivi et le bilan des actions d'accompagnements engagées ;
- Une analyse des difficultés ou problèmes rencontrés ;
- Les solutions ou actions à envisager afin de lever les freins à la réhabilitation.

Le bilan annuel sera également composé du reporting des indicateurs de suivi et d'une analyse quantitative et qualitative des résultats des dispositifs financiers et d'animation mis en place (analyse des difficultés

rencontrées dans chaque volet d'action et selon leur type – technique, financière, administrative, communication...).

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

#### **Bilan triennial :**

Le bilan des trois premières années sera composé des mêmes éléments que le bilan annuel. Il permettra d'évaluer le dispositif et de conforter le renouvellement de ladite convention pour les deux années supplémentaires. Il sera communiqué au maître d'ouvrage au moins 4 mois avant la fin des trois premières années de l'OPAH. Le maître d'ouvrage transmettra ce bilan à l'ANAH 3 mois avant le terme des trois premières années.

#### **Bilan final :**

Sous la responsabilité de la Communauté de communes du Pays de Bray, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique dans les 3 mois suivant la fin de mission.

Il synthétisera les résultats de l'opération et intégrera une analyse critique permettant à la Communauté de Communes et ses partenaires d'alimenter leur réflexion en matière de politique et d'intervention sur l'habitat privé.

Ce bilan devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs,
- Exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre,
- Présenter les résultats qualitatifs et quantitatifs obtenus au regard des objectifs de la convention,
- 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,
- 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,
- Cartographier les interventions réalisées dans le cadre de la présente convention,
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et de la vie sociale, sur les occupants, sur le plan énergétique ...

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

A la fin de l'OPAH, l'opérateur de suivi-animation s'engage en lien avec la Communauté de communes du Pays de Bray et la Délégation locale de l'ANAH à assurer le suivi des derniers dossiers jusqu'au versement / paiement de la subvention.

## 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.

La Communauté de Communes du Pays de Bray définira la stratégie globale de communication de l'OPAH. L'opérateur déclinera ce plan de communication, bien adapté au rythme de développement de l'OPAH et de ses impacts en tous genres, en mettant en œuvre les actions d'information, de communication et de sensibilisation suivantes (liste non exhaustive) pour mobiliser d'une part les habitants du territoire et d'autre part les partenaires :

- Des conseils personnalisés de chaque demandeur sur l'OPAH et les financements mobilisables ;
- Des articles par l'intermédiaire des outils de communication (magazine, newsletter, site internet, lettre du Pays de Bray, presse...) de la Communauté de communes du Pays de Bray ;
- Un document d'appel sous forme d'une plaquette d'information générale sur l'OPAH ;
- Des affiches ; des flyers ;
- Un dossier d'information spécifique aux ménages souhaitant réaliser des travaux ;
- Des réunions d'information en direction des personnes « relais » (élus, secrétaires de maires, artisans du secteur, professionnel immobilier, notaires ...) ;
- Des supports à destination du grand public et des acteurs de l'habitat ;
- Des réunions spécifiques d'information en direction des professionnels de l'habitat, des milieux professionnels de l'immobilier, des artisans, des associations, des commerçants, des acteurs sociaux, des fédérations, des chambres consulaires ...

L'ensemble des actions de communication menées devront s'articuler avec celles menées dans le cadre du GUH de la Communauté de communes du Pays de Bray.

Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence Nationale de l'Habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet ANAH.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée

localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'ANAH.

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

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

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

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

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

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

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

La présente convention est conclue pour une période de 3 ans renouvelable une fois 2 ans. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH du 10 décembre 2022 au 9 décembre 2027

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'ANAH, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

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

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

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

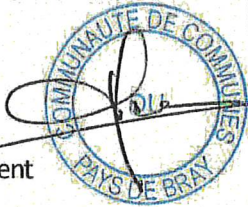
Fait en 3 exemplaires à La chapelle aux Pots, le **30 NOV. 2022**

Pour le maître d'ouvrage,  
Communauté de communes  
du Pays de Bray  
Jean-Michel DUDA

Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

La Préfète



Président

Corinne ORZECZOWSKI

## **Annexe 1 : Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention**

### Prospection :

- Mode d'identification du dispositif
- Nombre de contacts (PO, PB) et leur origine
- Les différentes date clés du projet pour en suivre l'avancement (date du 1er contact, sans suite, date visite diagnostic, date négociation du projet et du plan de financement prévisionnel, date validation PO / PB, date finalisation du montage du projet, date notifications des subventions, date lancement / fin de travaux, date visite de contrôle, date dépôt paiement du solde, date paiement solde, date clôture du dossier).

### Informations générales :

- Profil du bénéficiaire (PO, PB, locataires)
- Nom / Prénom
- Adresse du bien concerné par la demande de subvention (Commune, Référence cadastrale)

### Profil des ménages :

- Composition familiale
- Classe d'âge de référent du ménage
- Catégories du ménage (modestes/très modestes)
- Évaluation de la précarité énergétique du ménage
- RFR du ménage
- Besoins en accompagnement social

### Caractéristiques du logement :

- Type de bien
- Typologie
- Surface habitable
- Période de construction
- Mode de chauffage principal avant travaux / après travaux

### Travaux :

- Thématique ANAH
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandons
- Nombre de logements réhabilités
- Nature des travaux à entreprendre et réalisés
- Difficultés rencontrées
- Précisions pour travaux énergétiques
- Précision pour travaux d'adaptation
- Coût des travaux au m<sup>2</sup>

### Indicateurs propres aux entreprises intervenantes :

- Nom des entreprises intervenantes
- Nombre des entreprises
- Origine géographique des artisans (commune, EPCI, département, région)
- Artisans RGE ou non
- Montant HT des travaux subventionnés sur les dossiers déposés et agréés en fonction de la localisation des entreprises

### Spécificité dossier travaux lourds :

- Nombre de signalements (et leur origine) / nombre de contacts établis
- Nombre et type de procédures coercitives lancées (le cas échéant)
- Aboutissement des procédures (travaux réalisés par le propriétaire, travaux d'office ...)
- Nombre de dossiers transmis et suivis par la CAF
- Nombre d'hébergements temporaires et de relogements réalisés
- Cotation de la dégradation



- Consommation énergétique avant travaux et projetée après travaux
- Étiquette énergétique du logement avant travaux et projetée après travaux
- Gain énergétique

**Spécificité dossier rénovation énergétique :**

- Consommation énergétique avant travaux et projetée après travaux
- Étiquette énergétique du logement avant travaux et projetée après travaux
- Gain énergétique

**Spécificité dossier adaptation :**

- Typologie des travaux d'adaptation (monte escalier, création d'une unité de vie, salle de bain ...)
- La justification du refus du propriétaire de réaliser des travaux mixtes en logement éneergivore

**Financement :**

- Montant des travaux HT/TTC réalisés, montant HT des travaux retenus par l'ANAH
- Subvention Anah et taux + prime
- Subvention EPCI et taux
- Subvention autre collectivité et taux
- Caisse de retraite (laquelle) et subvention
- Autre subvention (à préciser laquelle en remarque)
- Niveau des aides attribués et montants du reste à charge des ménages sur le montant HT et sur le montant TTC des travaux
- Modalités de financement du reste à charge (prêt conso, éco-prêt, argent propre...)
- Coût des travaux au m<sup>2</sup>

## Annexe 2 : Mode de calcul pour le calibrage du dispositif

Le calibrage, en termes de nombre de dossiers et d'enveloppes financières, de l'OPAH du Pays de Bray a été élaboré suite à la définition de enjeux du territoire mis en évidence par le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle.

**La volonté de la maîtrise d'ouvrage est de répondre aux enjeux du territoire en mobilisant une enveloppe financière équivalente à celle précédemment mobilisée sur le précédent dispositif. L'enveloppe financière prend en considération le montant des aides aux travaux, ainsi que le coût de l'ingénierie à mobiliser (part fixe et part variable).**

Pour rappel, l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des besoins en termes de :

- Résorption de l'habitat indigne,
- Rénovation énergétique des logements,
- Adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap.

De plus, désormais :

- 35% des ménages du territoire sont éligibles aux aides de l'ANAH,
- Il existe un dispositif (MaPrimeRénov') mobilisable par tous les ménages du territoire, même hors plafonds (au titre des niveaux de ressources de l'ANAH).

**Le dispositif se concentre donc sur les 3 principales thématiques de l'ANAH (travaux lourds, rénovation énergétique et autonomie) et les publics éligibles aux aides de l'ANAH.**

En termes de nombre de dossiers, les proportions ont été définies grâce aux différentes conclusions de l'étude pré-opérationnelle :

- Bilan de la réhabilitation aidée sur les 5 dernières années
- Comparaison avec d'autres territoires / expériences
- PO éligibles (FILOCOM)
- Analyse des enquêtes
  - o Candidats aux travaux,
  - o Types de travaux
- Critères d'éligibilité ANAH

Ainsi, en partant d'un calibrage ambitieux répondant de manière optimale aux enjeux du territoire, les proportions de dossiers ont été définies ainsi :

Propriétaires occupants	Travaux lourds	5 %
	Rénovation énergétique	75 %
	Autonomie	20 %
Propriétaires bailleurs	Travaux lourds	25 %
	Rénovation énergétique	75 %

En se calant sur l'enveloppe budgétaire pouvant être allouée par l'ANAH et la Communauté de communes du Pays de Bray, le calibrage retenu est le suivant :

Propriétaires occupants	Travaux lourds	12
	Rénovation énergétique	140
	Autonomie	40
Propriétaires bailleurs	Travaux lourds	3
	Rénovation énergétique	9

La Communauté de communes du Pays de Bray, du fait de son enveloppe budgétaire, concentre son aide travaux aux propriétaires occupants.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH ont été calculés sur la base des coûts moyens constatés sur notre territoire durant la précédente OPAH à savoir :

- PO Logement indigne et très dégradé : 63 457.00 € (plafonné à 50 000.00€)
- PO Rénovation énergétique : 18 900.00 €
- PO Autonomie : 6 930.00 €
- PB logement indigne ou rénovation énergétique: 19 238.00€ (moyenne nationale).

**STRATEGIE D'INTERVENTION SUR LE PAYS D'ANNAH - TERRITOIRE CCSD**  
**OPERATION PROGRAMME D'AIDE LOCALISATORIALE PARTIAL**  
**CALBUDGE FINANCIE REINVESTIRER TROUX ET ENJEUX SUR 5 ANS - 2022-2026 (CAREN LIMITE)**

**PART FIXE**

Saint animation de dispositif

**Coût TOTAL PART FIXE AMH**  
70 000,00€

**Coût TOTAL PART FIXE CCFB**  
130 000,00€

**TOTAL**  
200 000,00€

**PART VARIABLE**  
**DISPOSITIF OPAH - ANAH + CCPB**

OBJET PO	Description	Type AMH	Type CCFB	Coût Total AMH		Coût Total CCFB		TOTAL
				AMH	CCFB	AMH	CCFB	
<b>PO</b> VOLET OPAH - ANAH + CCPB ANAH + CCPB Mise en œuvre de dispositifs	1	220	220	100000	0	200000	0	200000
	2	220	220	100000	0	200000	0	200000
	3	220	220	100000	0	200000	0	200000
	4	220	220	100000	0	200000	0	200000
	5	220	220	100000	0	200000	0	200000
	6	220	220	100000	0	200000	0	200000
	7	220	220	100000	0	200000	0	200000
	8	220	220	100000	0	200000	0	200000
	9	220	220	100000	0	200000	0	200000
	10	220	220	100000	0	200000	0	200000
	11	220	220	100000	0	200000	0	200000
<b>TOTAL</b>				<b>1100000</b>	<b>0</b>	<b>1100000</b>	<b>0</b>	<b>1100000</b>
<b>PB</b> VOLET OPAH - ANAH + CCPB ANAH + CCPB Mise en œuvre de dispositifs	1	220	220	100000	0	200000	0	200000
	2	220	220	100000	0	200000	0	200000
	3	220	220	100000	0	200000	0	200000
	4	220	220	100000	0	200000	0	200000
	5	220	220	100000	0	200000	0	200000
	6	220	220	100000	0	200000	0	200000
	7	220	220	100000	0	200000	0	200000
	8	220	220	100000	0	200000	0	200000
	9	220	220	100000	0	200000	0	200000
	10	220	220	100000	0	200000	0	200000
	11	220	220	100000	0	200000	0	200000
<b>TOTAL</b>				<b>1100000</b>	<b>0</b>	<b>1100000</b>	<b>0</b>	<b>1100000</b>
<b>Enveloppe estimative sur 5 ans - TOTAL PART FIXE + PART VARIABLE</b>				<b>1 673 138,40€</b>	<b>114 000,00€</b>	<b>1 787 138,40€</b>	<b>0,00€</b>	<b>1 787 138,40€</b>
<b>Enveloppe estimative par an</b>				<b>334 627,68€</b>	<b>22 800,00€</b>	<b>357 427,68€</b>	<b>0,00€</b>	<b>357 427,68€</b>

Coût sur 5 ans AMH : 1 673 138,40€  
 Coût sur 5 ans CCFB : 114 000,00€  
**TOTAL : 1 787 138,40€**