

**OPERATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
avec volet copropriétés en difficulté**

DE LA

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COMPIEGNE ET DE LA
BASSE AUTOMNE**

2021-2026

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre L'Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse Automne, ci-après dénommée l'ARC, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Philippe MARINI, Président,

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Philippe MARINI, Président,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Philippe MARINI, Président, et dénommée ci-après « Anah »

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

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

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/UH4/26 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 l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par arrêté du Préfet de l'Oise et du Président du Conseil Départemental de l'Oise, le 20 février 2015,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ARC, tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, adopté par le Conseil d'Agglomération de l'ARC, le 14 novembre 2019,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par le Conseil Départemental de l'Oise, le 19 décembre 2013,

Vu la convention de délégation de compétence du 02 décembre 2016 conclue entre le délégataire (ARC) et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 02 décembre 2016 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 12 mars 2020 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Agglomération de la Région de Compiègne en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 8/03/2021

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	9
Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux	9
Dénomination de l'opération.....	9
Périmètre et champs d'intervention	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	12
Article 2 – Enjeux.....	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	13
Article 3 – Volets d'action.....	14
3.1 Volet urbain, patrimonial et environnemental.....	14
3.2 Volet immobilier	16
3.3 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	16
3.4 Volet « copropriété en difficulté »	18
3.5 Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	21
3.6 Volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	23
3.7 Volet social.....	24
3.8 Volet technique.....	25
3.9 Volet économique et développement territorial.....	26
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	27
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	28
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	28
5.1. Financements de l'ANAH	28
5.2 Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	30
5.3 Financements de l'ARC.....	32
5.4 Financements des autres partenaires	33
Article 6 – Engagements complémentaires	38
Article 7 – Conduite de l'opération	39
7.1. Pilotage de l'opération	39
7.2. Suivi-animation de l'opération	40
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	44
Chapitre VI – Communication.....	45
Article 8 – Communication.....	45
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	46
Article 9 - Durée de la convention.....	46
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	46
Article 11 – Transmission de la convention.....	47
Annexes.....	48
Annexe 1. Périmètre de l'opération.....	48
Annexe 2. Synthèse de l'OPAH 2010-2019	49
Annexe 3. Copropriété en difficulté prévue dans les objectifs de l'OPAH	50
Annexe 4 : Estimation des dépenses et des aides financières du programme de travaux sur la copropriété Square Charles Gounod	50
Annexe 5 : Plan de financement prévisionnel des programmes de réhabilitation (cf. page 19 Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation).....	50
Annexe 6 : Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération (cf. page 19 Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation).....	50
Annexe 7 : Suivi des objectifs et indicateurs de la convention.....	50
Annexe 8 : Zonage ANAH et Action Logement.....	54
Annexe 9 : Explication de l'estimation des couts	55

Annexe 10 : Explication du repérage et de l'estimation du niveau de dégradation dans le cadre de l'étude pré opérationnelle	56
Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération	57

Des besoins locatifs non satisfaits

Compiègne concentre 73 % du parc social de l'agglomération et peine à répondre aux demandes exprimées par les ménages à faibles ressources. Cette demande se reporte sur le parc ancien de l'hyper-centre dont la situation favorise le déplacement des habitants vers emplois et services de tous ordres.

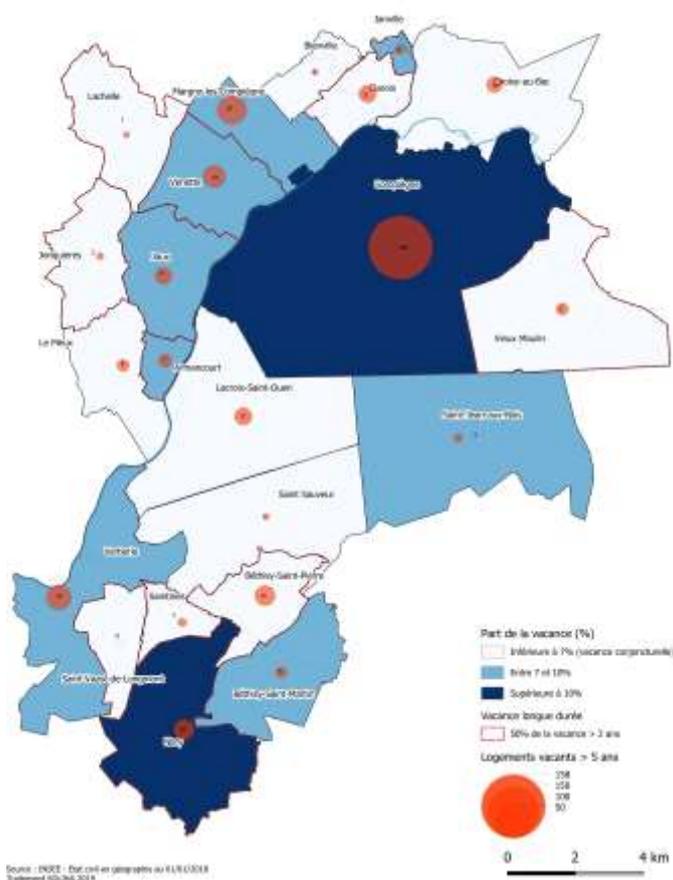
La dégradation potentielle du parc bâti, coïncidant potentiellement avec une dévalorisation des loyers, peut conduire effectivement à la constitution progressive d'un parc social « de fait » dans cette partie de la ville-centre. Par conséquent, le parc ancien situé dans l'hypercentre et les centres bourgs des communes présente de nombreux enjeux en termes de réhabilitation (manque de confort, une consommation énergétique élevée) et préservation du patrimoine.

Le parc privé locatif connaît une rotation assez importante qui génère un besoin d'entretien régulier du bâti, auquel les propriétaires bailleurs ne répondent pas toujours au niveau requis.

Est constatée en parallèle, une vacance importante sur l'agglomération (8,9 %) qui se concentre principalement à Compiègne et sa couronne ouest (70% de la vacance est localisée sur les communes de Compiègne, Margny-lès-Compiègne et Venette).

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant la corrélation entre une majorité de logements locatifs, l'augmentation de la vacance, l'état médiocre du bâti et les différents signalements pour logement indigne, l'ARC a donc décidé de programmer une action de type OPAH-RU permettant de mobiliser les outils incitatifs et coercitifs afin de résoudre les nombreux désordres identifiés dans la Ville-centre.

Répartition de la vacance du parc privé de l'ARC (2018)



Une opération qui s'inscrit dans la continuité d'une riche histoire opérationnelle d'interventions sur le parc privé

Déléataire des aides à la pierre, l'Agglomération de la région de Compiègne a depuis longtemps déjà engagé et mis en œuvre des politiques volontaristes d'amélioration du parc privé et de lutte contre l'habitat indigne sur son territoire :

1. 2010-2015 : OPAH portant sur 15 communes de communes de l'Agglomération de Compiègne
2. 2015-2019 : Une reconduction de l'Opah des 16 communes (dont Lachelle) et un élargissement du dispositif en 2017 aux 6 communes de la Basse Automne (Annexe 2. Synthèse de l'OPAH)

Ces engagements ont non seulement permis de lutter contre l'habitat indigne et insalubre sur l'agglomération, mais aussi de soutenir les propriétaires modestes dans l'adaptation et la rénovation de leurs logements. Néanmoins, des besoins d'intervention perdurent, d'une part pour éradiquer définitivement le parc insalubre, toujours présent dans certains quartiers, et d'autre part pour soutenir la rénovation thermique et énergétique de l'ensemble du parc ancien.

L'intégration du centre-ville de Compiègne au sein du dispositif Action Cœur de ville est aussi l'occasion de penser un dispositif spécifique. Par ailleurs, la fusion de l'ARC et de la Communauté de communes de la Basse-Automne en 2017 implique de renouveler les engagements précédemment en prenant en compte les réalités et enjeux spécifiques de territoires pour lesquels l'intervention sur l'habitat privé est relativement nouvelle. L'extension de l'agglomération compiégnoise appelle à une adaptation de la stratégie à adopter en vue de préserver la qualité et l'attractivité du territoire.

57 178 parcelles représentant 43 490 logements dont 32 687 logements privés de l'ARC ont fait l'objet d'un repérage en Aout 2019 à partir de l'état apparent de l'enveloppe des bâtiments (état extérieur des façades et toitures, état des enduits et peintures, des menuiseries extérieures) et d'un classement des immeubles selon les catégories suivantes : bon, moyen, dégradé, indigne, vacant, patrimoine remarquable (cf. explications annexe 10). Afin d'identifier l'ensemble des immeubles fragiles, un indice de fragilité a été établi pour chacune des parcelles arpentées au travers de différents indicateurs provenant de sources diverses.

Les indicateurs ont été classés selon la nature des enjeux qu'ils décrivent (désordres techniques, les caractéristiques sociales, marché immobilier ect.) et ont fait l'objet d'une notation et une pondération afin d'obtenir une note globale par adresse.

Les notes les plus élevées représentent les adresses qui cumulent le plus de signes de fragilité, et qui sont donc susceptibles de présenter le plus de besoins en intervention publique dans le cadre de l'OPAH avec un volet copropriétés.

	ARC	Cœur d'agglomération
Nombre de parcelles	57178	14265
Nombre de logements	43490	28150
Nombre de parcelles de logements	19268	8162
Nombre de logements privés	32687	19303
Nombre de parcelles de logements privés	18502	7705
Part de locataires des logements privés	15%	19%
Part de PO logements privés	77%	72%
Part de logements privés vacants	5%	7%

La présence d'une copropriété importante, inscrite dans le Plan Initiative Copropriétés régional

Au cours de l'étude préopérationnelle, et dans la suite de l'identification d'adresses à accompagner dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés régional, a par ailleurs été repérée et diagnostiquée une copropriété, située dans une zone identifiée pour le NPNRU.

Il s'agit de la copropriété sise au « 1.3.5 square Charles Gounod », composée de 3 immeubles et de 155 logements. L'occupation des logements est répartie entre 61% de propriétaires occupants, vieillissants, et 39% de logements locatifs, dont un certain nombre occupés par des étudiants. La fiche immeuble est annexée à la présente convention.

Cette copropriété construite en 1975, est située au cœur du quartier de grands ensembles « Le Clos des Roses », comportant pour l'essentiel des logements sociaux publics, reconnu Quartier Prioritaire pour la Politique de la Ville.

Le positionnement des immeubles, au sein de ce quartier sensible, limite le niveau des loyers pratiqués de façon notable, avec une occupation partielle par des étudiants. Le niveau locatif moyen s'établit ainsi entre le niveau social et le niveau intermédiaire des échelles de loyer conventionnés ANAH pour la zone B1.

Cette limitation concerne également les possibilités de valorisation patrimoniale, avec une valeur moyenne des logements sur le marché, environ aux 2/3 de la valeur moyenne de biens similaires dans d'autres secteurs de la commune de Compiègne, ce qui inquiète notamment les propriétaires occupants.

Avec le NPNRU, l'ensemble du quartier du Clos des Roses a commencé à faire l'objet d'un programme de rénovation urbaine ambitieux : démolition de bâtiments, rénovation énergétique d'immeubles locatifs sociaux, réhabilitation des extérieurs, engagement d'un programme de diversification de l'habitat avec des projets de logements neufs à l'accession comme à la location. **Cette perspective rend d'autant plus nécessaire l'intervention sur les immeubles de la copropriété Gounod**, afin d'éviter à terme une déqualification et une dévalorisation au plan patrimonial, qui pourrait mener à la dégradation de l'ensemble.

Outre sa situation en zone NPNRU et d'après une étude de Citémétrie (2019) confortée par le Diagnostic Multicritères réalisé en 2020, la copropriété est susceptible d'être reconnue comme fragile, avec un taux d'impayés qui atteint les 20% du budget de charges courantes annuel. Une surveillance et un redressement sont à accompagner pour éviter une accentuation du problème pouvant contribuer à la dégradation des immeubles.

En matière de besoins de travaux, les bâtiments, comme les logements, sans être vétustes ni dangereux, nécessitent toutefois une rénovation globale.

L'essentiel des travaux à mener par le Syndicat des Copropriétaires, est lié à de la rénovation énergétique ; si les étiquettes actuelles sont très moyennes et ne permettent pas d'imaginer un saut énergétique important, le potentiel d'amélioration sur ce plan est toutefois bon, avec des travaux à prévoir en parties communes (façades à l'origine de 45% des déperditions) et en parties privatives d'intérêt commun ou non (menuiseries, vitrages, éventuellement autonomie).

Il est donc proposé d'intégrer cette copropriété dans un volet « copropriété en difficulté » de la convention d'OPAH, afin d'engager un programme de travaux propre à requalifier l'ensemble et assurer sa bonne intégration et valorisation au sein du quartier NPNRU du Clos des Roses.

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, champs d'application territoriaux

Dénomination de l'opération

La Communauté d'agglomération de la région de Compiègne et de la Basse Automne (ARC), l'État et l'ANAH décident d'associer leurs efforts pour réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de l'Agglomération de la Région de Compiègne, dans le prolongement des précédentes OPAH réalisées entre 2015 et 2019 sur le périmètre de l'ARC.

L'opération sera menée par le biais d'un marché de suivi-animation dédié aux objectifs ci-après détaillés, marché auquel s'adjoint un marché de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) mutualisé avec l'OPAH-RU, pour la lutte contre l'Habitat Indigne. En effet, l'ARC a pu observer, au cours des précédentes opérations menées, qu'au-delà du repérage des situations d'habitat indigne, leur résolution passe beaucoup plus souvent par un accompagnement juridique et social, jusqu'au niveau coercitif, que par un accompagnement incitatif accompagné par l'ANAH. Les logements locatifs, notamment situés en zone B1, présentent un loyer généralement supérieur aux niveaux des loyers conventionnés avec l'ANAH (au-dessus de 10 € / m² pour les petites et moyennes surfaces). Ce constat est similaire dans le périmètre de l'OPAH-RU. C'est pourquoi, un assez faible nombre de cas de dossiers d'habitat indigne est identifié dans la présente convention, pour autant le nombre de cas à traiter par la MOUS sera élevé.

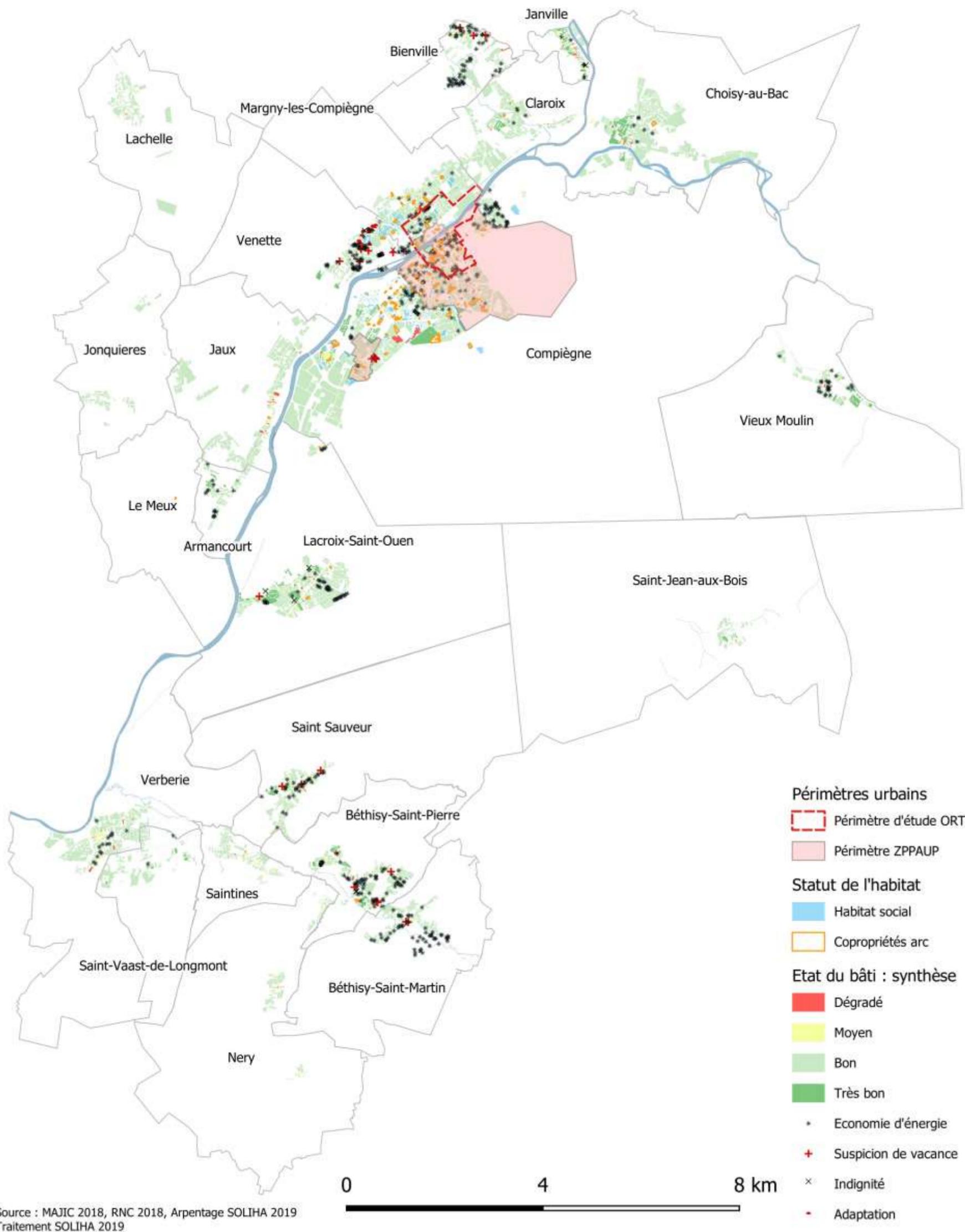
Périmètre et champs d'intervention

L'étude préopérationnelle a permis de retenir une opération programmée d'amélioration de l'habitat objet de la présente convention. Cette OPAH sera applicable à l'ensemble du territoire de chacune des 22 communes composant l'ARC, à savoir :

- Armancourt
- Béthisy-Saint-Martin
- Béthisy Saint-Pierre
- Bienville
- Choisy-au-Bac
- Compiègne
- Clairoix
- Janville
- Jaux
- Jonquières
- Lachelle
- La Croix-Saint-Ouen
- Margny-lès-Compiègne
- Le Meux
- Néry
- Saintines
- Saint-Jean-aux-Bois
- Saint-Sauveur
- Saint-Vaast-de-Longmont
- Venette
- Verberie
- Vieux-Moulin

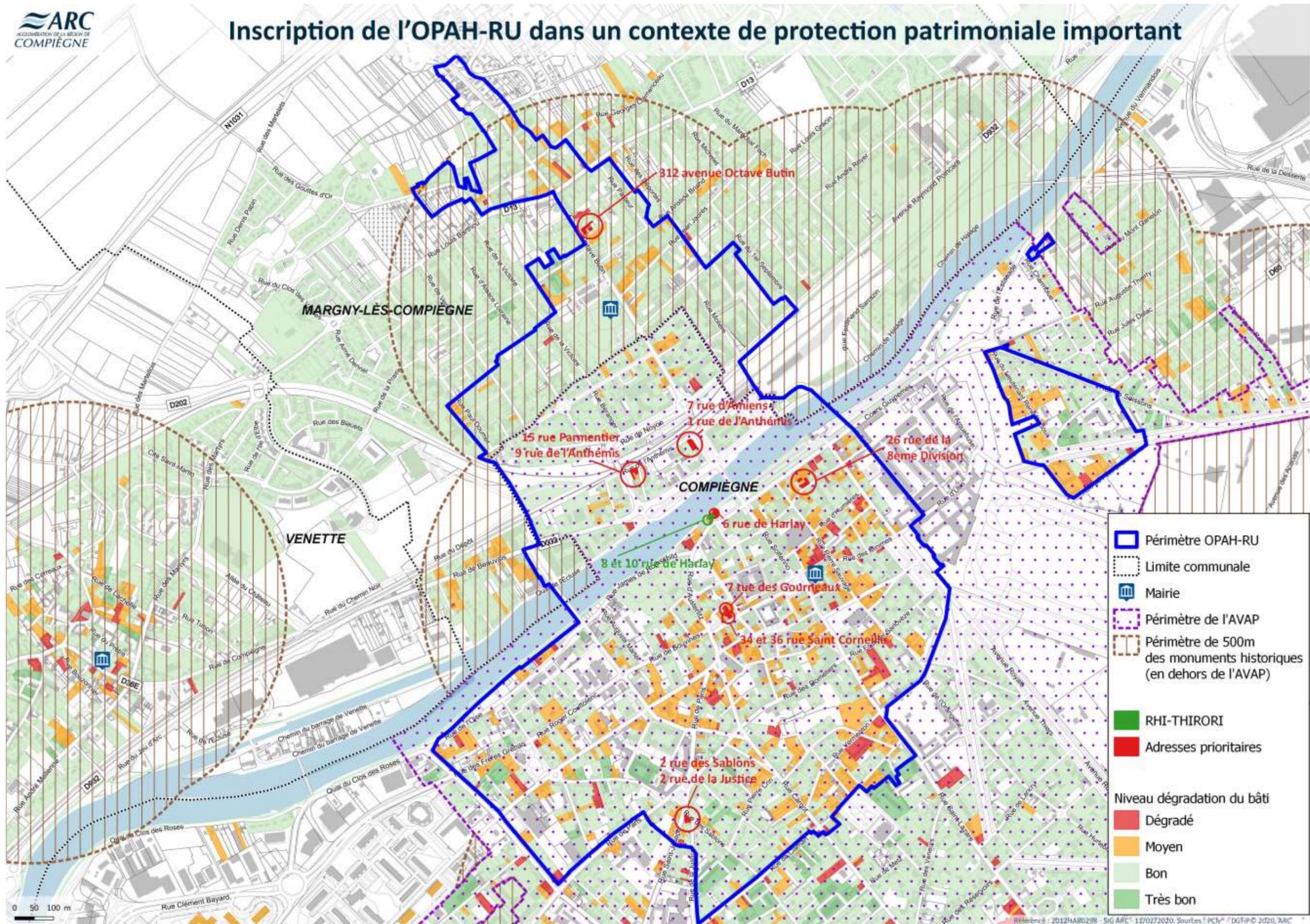
De cet ensemble, sera retiré le périmètre de l'OPAH-RU, limité aux centres-villes de Compiègne et Margny-lès-Compiègne, dans lequel les études préopérationnelles ont permis de repérer une concentration de copropriétés en difficulté, nécessitant de mobiliser un dispositif plus spécialisé qui permettra le redressement et la réhabilitation desdits immeubles, dans un contexte patrimonial particulièrement sensible.

Retour sur l'arpentage - ARC (2019)



Source : MAJIC 2018, RNC 2018, Arpentage SOLIHA 2019
 Traitement SOLIHA 2019

Inscription de l'OPAH-RU dans un contexte de protection patrimoniale important



- Périmètre OPAH-RU
- Limite communale
- Mairie
- Périmètre de l'AVAP
- Périmètre de 500m des monuments historiques (en dehors de l'AVAP)
- RHI-THIRORI
- Adresses prioritaires
- Niveau dégradation du bâti
- Dégradé
- Moyen
- Bon
- Très bon

Ce périmètre résulte d'une analyse fine des données qualitatives et quantitatives :

- Rencontre des élus et partenaires sociaux des communes (CCAS)
- Analyse des caractéristiques du bâti : période de construction, typologie du bâti, type d'occupation, statut du propriétaire et signalements.
- Bilan des opérations passées afin d'identifier les différents enjeux d'intervention
- Un repérage exhaustif des immeubles pour préciser et localiser le potentiel d'intervention et en particulier les immeubles qui relèvent de la lutte contre l'habitat indigne.

L'étude pré opérationnelle a permis de décliner 6 volets principaux d'intervention dans le cadre de l'OPAH

Volet lutte contre la précarité énergétique : accompagner les propriétaires dans rénovation énergétique de leurs logements. Ce volet doit être pensé en articulation avec Habitat Rénové.

Volet lutte contre l'habitat indigne: assurer un suivi global des occupants de logements indécents, dégradés et/ou insalubres, à la fois dans le parc individuel et le parc collectif.

Volet adaptation et autonomie : poursuivre le conseil et l'assistance des personnes vieillissantes et à mobilité réduite pour permettre leur maintien à domicile.

Volet conventionnement : dans les secteurs de vacance et de baisse de tension des loyers: Identifier les opportunités de création, de rénovation et de conventionnement des logements privés locatifs sur les communes, en incitant les propriétaires bailleurs privés à s'engager dans le cadre de l'OPAH

Volet copropriétés en difficulté : accompagner les copropriétés en difficulté dans leur redressement et dans la réalisation des travaux de rénovation

Volet patrimonial et environnemental : Les aides intercommunales liées à la réfection des façades contribuent à préserver la qualité patrimoniale sur les communes de l'ARC

Le dispositif vise à inciter à la rénovation privée des immeubles et logements sur l'ensemble du périmètre. Les aides, qu'elles soient financières ou sous forme de conseil, s'appliquent aux propriétaires bailleurs, propriétaires de logements vacants, propriétaires occupants et copropriétaires.

Les champs d'intervention sont les suivants :

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

L'étude préopérationnelle a permis de construire un programme d'actions cohérent avec les objectifs définis dans le PLUIH de l'ARC et le PDAHLPD du Département. A travers son PLUIH, l'Agglomération s'est notamment engagée à mettre en place une série d'actions en faveur du parc privé :

- Poursuivre et accélérer les efforts pour la rénovation énergétique du parc privé,
- Adapter le parc privé au handicap et à l'autonomie pour favoriser le maintien à domicile,
- Soutenir les copropriétés privées pour mieux cerner les besoins et accompagner les projets de rénovation,
- Amplifier le repérage et prévenir l'habitat indigne en sensibilisant le public,
- Réduire la vacance du parc privé : 50 logements à remettre sur le marché annuellement avec une priorité des actions à Compiègne,
- Réhabilitation du parc privé.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est un dispositif incitatif d'amélioration de l'habitat permettant de mettre en place ces actions d'un point de vue opérationnel. L'étude a permis de faire les constats suivants :

- Des situations ponctuelles d'habitat indigne ou très dégradé dans les centres bourgs anciens,
- Un important parc de logements pavillonnaires, bâtis avant la mise en place de la première réglementation thermique qui présente de manière générale un état extérieur correct mais qui n'a pas bénéficié à sa construction des techniques d'isolation thermique désormais obligatoires. Il se peut donc qu'une partie du parc de ces logements connaisse des consommations énergétiques élevées favorisées par le mauvais rendement

- d'installations de chauffage parfois anciennes,
- Un effectif important d'habitants de plus de 65 ans devant réaliser des travaux d'adaptation de leur logement pour favoriser leur maintien à domicile,
- La présence de petites copropriétés dans les centres anciens ou les quartiers faubouriens ou Grands Ensembles de Compiègne. Ces copropriétés ont montré des signes de dégradation. Le niveau de gestion et la santé financière apparaît globalement bon.

Les enjeux centraux du dispositif d'OPAH ont ainsi été clairement identifiés lors des études préalables et sont conformes aux enjeux du PLUIH :

- **La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** en améliorant le confort pour la santé et la sécurité des occupants (travaux de mise en sécurité, diagnostic plomb, amélioration de la ventilation et des éléments de confort, etc.). L'opération devra notamment renforcer la mise en place de partenariats avec les acteurs de l'habitat indigne pour améliorer les chances de réussite des procédures engagées en recherchant une coordination optimale entre opérateurs, Agence régionale de santé, et forces de l'ordre, etc.
- **Poursuivre et renforcer un programme de rénovation énergétique sur le bâti identifié** : Il s'agira d'apporter des solutions pour lutter contre la précarité énergétique des ménages en réduisant les factures énergétiques des foyers les plus modestes à travers des travaux d'amélioration de performance énergétique (isolation, mode de chauffage, etc.)
- **Le développement d'une offre locative alliant qualité du logement et maîtrise du loyer** en incitant les propriétaires privés à conventionner leurs logements à l'occasion de la réalisation des travaux,
- **Favoriser le maintien sur place des populations, locataires ou propriétaires**, via notamment l'adaptation des logements à la perte d'autonomie de la personne,
- **Traiter les copropriétés en difficulté repérées** : Accompagner les copropriétés fragiles dans leur redressement et la mise en œuvre d'un programme de travaux d'amélioration thermique du bâti,
- **Fédérer les différents partenaires acteurs de l'amélioration de l'habitat et de la résorption de l'habitat insalubre** autour d'un projet intercommunal volontariste afin de mobiliser l'ensemble des subventions et financements possibles pour ce type d'opération.

La mise en place d'un dispositif incitatif adapté à la réalisation de travaux de réhabilitation de logements privés et d'immeubles se fera concomitamment au dispositif d'OPAH-RU du centre-ville de Compiègne et de Margny-lès-Compiègne qui interviendra de manière renforcée sur 9 adresses prioritaires en mobilisant les outils incitatifs et coercitifs. L'OPAH RU propose des interventions spécifiques sur ces copropriétés (6 syndicats) et des monopropriétés (3 immeubles) dégradés du centre de l'agglomération.

Ce dispositif interviendra le cas échéant en léger décalage temporel avec l'OPAH. En attendant la mise en œuvre de ce nouveau dispositif OPAH RU, l'OPAH sur les 22 communes poursuivra son action sur l'ensemble du territoire de l'ARC.

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

Les problématiques mises en évidence précédemment sur l'Agglomération de Compiègne et de la Basse Automne ont conduit l'ARC à retenir le cadre opérationnel d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat comprenant un volet copropriétés pour la mise en œuvre des actions permettant de traiter les problématiques identifiées et d'atteindre les objectifs fixés pour chacune d'entre elles.

Par cette action, il s'agit d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs souhaitant faire des travaux dans leur logement, mais également les copropriétés en leur fournissant des moyens spécifiques pour la mise en œuvre de leur stratégie de requalification en partenariat avec les pouvoirs publics qui se proposent de les soutenir. L'accompagnement des instances de gestion sera une des missions prépondérantes de l'équipe opérationnelle, ce afin de permettre des actions de requalification globale ambitieuses qui viendront se compléter avec ce dispositif d'OPAH classique. Les immeubles identifiés ont pour caractéristiques communes des déperditions thermiques importantes liées notamment à un manque d'isolation, aux menuiseries des parties communes ainsi qu'aux toitures.

De plus, l'état de dégradation avancé des façades (plaques d'enduits se décollant et tombant sur la voie publique, corniches qui se décrochent etc.) engendre un risque important pour les passants déambulant dans les centres anciens des communes concernées.

Il conviendra de répondre à la fois à des objectifs d'embellissement, de requalification d'image et d'économies d'énergie voire au besoin de reprises structurelles ponctuelles. Cela nécessitera la mise en œuvre d'un programme de travaux complet qui traitera l'ensemble de l'enveloppe des bâtiments dont notamment : l'isolation thermique et la réfection de l'étanchéité de la plupart des toitures. Afin d'harmoniser le traitement des façades et d'apporter une solution globale sur la déperdition énergétique au niveau des ouvrants, il sera également fortement préconisé la réfection de l'ensemble des menuiseries des parties communes.

La rénovation d'une copropriété dépend notamment de la capacité des acteurs de l'OPAH à mobiliser les instances de gestion dans la programmation des travaux, de qualité de l'information sur le projet vis-à-vis des copropriétaires et des moyens financiers mis à disposition

Au regard des opérations d'OPAH classiques réalisées sur la période 2010-2019 et en vertu du fait que l'amélioration de plusieurs copropriétés est un processus nécessairement long, la conduite du futur dispositif d'OPAH se fera sur une période de cinq années à travers les axes d'intervention suivants :

- Repérer et lutter contre l'habitat indigne en mobilisant des outils incitatifs ou coercitifs,
- Assurer la production de logements locatifs à loyers maîtrisés en recyclant la vacance structurelle et le bâti dégradé,
- Mettre en œuvre l'amélioration thermique et la lutte contre la précarité énergétique,
- Aider à la réhabilitation des parties communes des immeubles en copropriétés,
- Accompagner les ménages souhaitant faire des travaux d'adaptation du logement à l'autonomie,

Article 3 – Volets d'action

Les volets d'actions de l'OPAH se déclinent en fonction des objectifs qualitatifs définis ci-dessus :

- Volet urbain, patrimonial et environnemental
- Volet immobilier (zone Anah et Action Logement annexe 8)
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (indicateurs annexe 10)
- Volet copropriétés (indicateurs annexe 3 et 4)
- Volet énergie et précarité énergétique
- Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat
- Volet social
- Volet technique
- Volet économique et développement durable

3.1 Volet urbain, patrimonial et environnemental

3.1.1 Descriptif du volet

Les réhabilitations de qualité qui seront réalisées dans le cadre de l'OPAH permettront de proposer des logements plus confortables et plus attractifs, respectueux à la fois de l'environnement et de la richesse du patrimoine des centres anciens de l'ARC. Les actions entreprises répondent donc à un double objectif : la réalisation de réhabilitations pérennes et respectueuses de l'environnement (économies d'énergies, matériaux écologiques) et des réglementations d'urbanisme (PLUIH, périmètre de protection de monuments historiques, ZPPAUP) et lutte contre la précarité énergétique via une maîtrise de charges des occupants.

3.1.2 Objectifs du volet

ARC

L'ARC met en œuvre un certain nombre de dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat dont un dispositif d'aide à la réhabilitation des façades pour répondre aux enjeux patrimoniaux. Dans le cadre de l'OPAH RU, ce dispositif sera renforcé.

L'ARC, en collaboration avec les 11 communes de l'agglomération engagées dans le cadre de « l'opération façades » s'engage à financer **80** rénovations de façades sur les 5 années d'OPAH.

Ce financement, réservé aux bâtiments antérieurs à 1949, vise à multiplier les rénovations de façades anciennes pour contribuer à conserver la qualité du patrimoine sur le territoire. Le montant de l'aide s'élève à 15 € / m² de façade visible sur rue, plafonnée à 2 000 € par propriété. Il est susceptible d'évoluer, notamment avec la prise en compte des copropriétés.

Les communes engagées en 2020 dans le cadre de « l'opération façades » sont : Armancourt, Choisy au Bac, Clairoix, Compiègne, Jaux, Jonquièrre, Le Meux, Margny-lès-Compiègne, Venette, Verberie, Vieux Moulin.

ANAH

Dans le cadre de l'OPAH, l'aide expérimentale prévue par la délibération 2020-25 du Conseil d'Administration, sur l'engagement d'un dispositif expérimental sur l'aide aux façades, ne sera pas mobilisée, l'ARC préférant cibler ce dispositif dans le cadre de l'opération d'OPAH-RU adossée au dispositif Action Cœur de Ville, sur un linéaire limité et justifié.

3.2 Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

L'amélioration du parc privé et la production de logements sociaux est inscrite dans les objectifs prioritaires du PLUIH. Le dispositif d'OPAH permet d'y concourir en développant des actions pour développer l'offre locative sociale par la production de logements locatifs à loyers maîtrisés et la remise sur le marché des logements vacants.

Le parc locatif privé représente 28 % du parc de logements de l'ARC et concentre un nombre important de petits logements. La majorité des logements du centre de l'agglomération sont occupés par des locataires « de passage », étudiants ou jeunes actifs en transition dans leur parcours résidentiel.

Une partie des locataires sont des ménages précaires disposant de peu de capacités financières pour accéder à un logement plus confortable. Le prix des loyers dans le centre de l'agglomération étant plus élevé que dans sa périphérie, les taux d'effort lié au logement deviennent problématiques pour certains habitants précaires du centre de l'ARC.

Dans ce contexte, l'OPAH doit permettre d'inciter au développement d'une offre locative à loyers maîtrisés avec une durée de conventionnement de 9 ans minimum (6 ans pour le conventionnement sans travaux). L'octroi des aides de l'Anah et de l'ARC sera donc conditionné à une qualité de logement économe en énergie et respectueuse de l'environnement, c'est pourquoi le logement devra :

- Répondre aux normes de décence ;
- Être correctement ventilé et isolé ;
- Disposer d'une installation de chauffage adaptée ;
- Disposer de réseaux (eau, électricité, gaz) et de conduits ou canalisations conformes et en bon état de fonctionnement.

Afin de promouvoir le développement d'une offre locative à loyers maîtrisés, il est demandé à l'opérateur d'accompagner les propriétaires dans le montage de leur dossier de conventionnement : calcul de la surface habitable et des loyers maximum, remise au propriétaire d'un modèle de bail conventionné, vérification du revenu des locataires par rapport aux plafonds exigés ; en lien avec le maître d'ouvrage de l'OPAH, l'opérateur apportera toutes les informations utiles aux propriétaires bailleurs et aux locataires sur les spécificités liées aux conventionnements, le contenu du bail, les droits et devoirs respectifs, le mode d'habiter et l'utilisation des logements, les aides au logement à l'entrée du locataire (APL, LocaPass...), etc. Il est ici précisé que plusieurs modes de conventionnement seront disponibles et à proposer aux intéressés : conventionnements avec ou sans travaux avec l'ANAH, conventionnement avec Action Logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville ou du PIV (voir zonage des communes).

3.2.2 Objectifs du volet immobilier

L'objectif chiffré sur 5 ans est de **20** logements à loyers maîtrisés dont :

- **5** logements en conventionnement très social,
- **5** logements en conventionnement social,
- **10** logements en conventionnement sans travaux avec un niveau de loyer intermédiaire.

3.3 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.3.1 Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé nécessite une coordination entre les différents acteurs impliqués dans cette thématique. Dans ce domaine, l'opérateur de l'OPAH interviendra en collaboration étroite avec le service de l'habitat de l'ARC mais également avec l'Agence régionale de santé (et d'autres partenaires, par exemple des CCAS). Ces services chargés de la mise en œuvre des procédures de police du Maire, du Président et du Préfet seront, en effet, des partenaires précieux pour procéder au traitement des situations d'indignité.

Les situations repérées par l'opérateur devront être signalées aux partenaires et traitées, soit via un volet incitatif de l'OPAH, soit via des outils coercitifs (police du Maire, du Président de l'Agglomération ou du Préfet) apparaissant plus

adaptés qui seront mis en œuvre par la maîtrise d'ouvrage et les services compétents.

Ce volet comporte :

Le repérage et diagnostic technique : La phase d'étude a permis d'identifier plusieurs situations d'indignité présentes dans le tableau de bord habitat indigne de l'ARC qui seront traitées dans le cadre du dispositif. Un marché spécifique lancé par l'ARC permettra d'engager un prestataire spécialisé dans le traitement de l'habitat indigne.

Dans le cadre de l'OPAH, l'opérateur réalisera des visites des logements privatifs et des parties communes dans les copropriétés. Il aura alors un rôle de conseil, d'information et d'appui technique auprès des propriétaires. En fonction des désordres, urgences et dangers recensés, l'opérateur sera chargé d'alerter la collectivité sur les bâtiments et logements susceptibles d'être en situation d'insalubrité, de péril, d'indécence, ou de la sécurité des équipements communs dans des immeubles collectifs d'habitation

Les signalements de situations d'habitat indigne : Les signalements seront transmis au service Habitat de l'ARC. Ce dernier fera le lien avec l'Agence régionale de santé, si besoin. Lorsque des locaux impropres à l'habitation seront repérés, ils feront l'objet d'un signalement de l'opérateur au service de l'Habitat de l'ARC, qui fera le lien avec l'Agence régionale de santé et les autres partenaires afin que des mesures soient prises. Un groupe de travail sera mis en place afin d'échanger les informations concernant le suivi des procédures et des signalements.

Accompagnement des copropriétaires et syndicats dans la mise en œuvre des travaux liés aux procédures : Dès la réception d'un signalement d'habitat indigne par l'ARC, l'opérateur le prestataire missions dans le cadre du marché spécifique « Habitat indigne » sera saisi pour prendre le relai sur la situation. Il les informera de leurs devoirs et des risques pénaux encourus, les informant sur les aides financières et fiscales mises à disposition dans le cadre de l'OPAH RU.

Le prestataire incitera les copropriétaires et les syndicats à réaliser en priorité les travaux prescrits et les assistera tant d'un point de vue technique, social que financier. Il rappellera aux copropriétaires ou propriétaires, syndicats et locataires les informations données par les services sur les procédures engagées, leur bien fondé, leurs conséquences, les risques encourus. Il accompagnera les propriétaires et copropriétaires dans la mise en œuvre des travaux et veillera à inscrire son intervention dans les délais déterminés pour l'exécution des travaux. Enfin, il informera les occupants et les propriétaires sur dispositifs de relogement et d'hébergement.

Lutte contre le saturnisme : En lien avec les villes et l'ARS, le prestataire sera chargé de :

- Informer les propriétaires, gérants et syndicats des conséquences pour la santé du risque d'accessibilité au plomb, de leurs devoirs et responsabilités pénales ;
- Rappeler aux propriétaires l'obligation de procéder au diagnostic de présence de plomb avant de réaliser des travaux ;
- Informer les propriétaires sur les mesures de protection à prendre lors de travaux et donner les conseils techniques nécessaires ;
- Mobiliser les financements existants pour les travaux d'éradication du plomb ;
- Veiller à la coordination entre les travaux "plomb" et travaux d'autre nature ;
- Informer les propriétaires de leur obligation d'héberger temporairement les familles, en cas de travaux dans les parties privatives comme dans les parties communes ;
- Accompagner les propriétaires dans leur sélection des entreprises en veillant à ce que ces dernières disposent des agréments indispensables à la réalisation de ce type de travaux ;
- Diffuser les supports de communication existants de l'Agence régionale de santé : plomb, intoxication au monoxyde de carbone.

Substitution de la collectivité, lorsque plusieurs copropriétaires bloquent l'avancée des travaux par leurs défaillances financières (Chapitre IX, article 129-1 relatif à la Sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation).

L'arrêté du maire visé à l'article L. 129-1 est pris à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'État. Lorsque les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. À défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, sur décision motivée du maire, la commune peut se

substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées. L'arrêté mentionné à l'article L. 129-1 précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai fixé expose le propriétaire au paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues au présent article. (Article L129-2 du CCH)

Lutte contre les bailleurs indécents : Au-delà des situations relevant du péril, de l'insalubrité et du saturnisme, le prestataire signalera aux services de l'habitat de l'ARC toute situation de logement indigne ou/et d'infraction au code de l'urbanisme repérée à l'occasion de sa mission.

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH, conservera une fonction en matière de repérage et de diagnostic notamment technique des situations, mais devra transmettre le dossier à l'opérateur en charge de la MOUS, pour le suivi juridique et social des affaires relevées.

Une cohérence devra être trouvée quant à la définition et au financement global du programme de travaux dans le cadre des travaux en parties communes répondant à une problématique d'insalubrité ou de péril

Dans le cadre de l'OPAH, l'opérateur MOUS aura pour mission de proposer un traitement renforcé des situations d'habitat indigne :

- Diagnostic approfondi de la situation d'habitat indigne
- Rédaction des rapports techniques, évaluations sociales
- Accompagnement du propriétaire dans la programmation et le montage financier d'un programme de travaux
- Accompagnement social renforcé lié au relogement des occupants (hébergement temporaire, relogement définitif ...).

Chaque opérateur des dispositifs opérationnels (MOUS / OPAH / OPAH RU) sera invité à transférer les signalements, contacts ... d'habitat indigne à l'organisme en charge du dispositif, selon l'adresse du signalement.

Pour les affaires repérées dans le cadre de l'OPAH et hors des signalements spontanés, dévolus à l'opérateur de la MOUS, la répartition avec l'opérateur de la MOUS est la suivante :

- Opérateur du suivi-animation :
 - Repérage et diagnostic sur les adresses prioritaires ;
 - Définition du programme de travaux de résorption, des solutions juridiques, des possibilités de cofinancement
 - Opérateur de la MOUS Habitat Indigne :
 - Accompagnement social des ménages :
 - Cofinancement ANAH :
 - soit pour les cas de conventions avec travaux,
 - soit pour les cas de travaux par le syndic de copropriété ;
 - MOUS d'accompagnement sanitaire et social renforcé pour les cas de relogement.
- (15 dossiers pour 5 ans)**

3.3.2 : Objectifs du volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé sur les 5 ans

- La réhabilitation de **10** logements indignes ou très dégradés (propriétaires occupants),
- La réhabilitation de **5** logements indignes ou très dégradés (propriétaires bailleurs)

3.4 Volet « copropriété en difficulté »

La première phase de l'étude a été l'occasion d'analyser les fichiers fonciers de l'ARC. Ainsi, SOLIHA a pu remarquer que 34% des logements privés se situent à l'intérieur d'une copropriété soit 11 107 logements. Il faut également noter que 60% des copropriétés de l'ARC (6 668 logements en tout) ont été construites avant 1981, elles présentent en cela un potentiel de rénovation thermique et énergétique.

L'étude préopérationnelle a permis d'analyser les données du Registre National d'Identification des Copropriété 2019, à l'échelle de l'Agglomération de la Région de Compiègne.

- 85 copropriétés ont renseigné leurs dépenses sur le dernier exercice comptable,
- 78 copropriétés ont un taux d'impayés se situant entre 8% et 25% d'impayés,
- Ces copropriétés sont composées en moyenne de 20 logements privés.

3.4.1 Copropriété du Square Charles Gounod

Suite aux analyses statistiques et au repérage terrain, la réalisation de diagnostics multicritères de copropriété a permis d'inclure la copropriété **1.3.5. Square Charles Gounod** dans le volet « copropriété en difficulté de l'OPAH. Ce syndicat de 155 logements figure dans la liste du Plan Initiative Copro Régional et se situe dans le quartier ANRU du « Clos des Roses » pour lequel un second programme de rénovation du parc social a été lancé entre 2021 et 2028.

L'intégration de la copropriété **1.3.5. Square Charles Gounod** au dispositif OPAH doit permettre de coordonner la rénovation du parc privé avec celle du parc public pour éviter une dévalorisation du patrimoine à moyen terme.

Dans l'optique du vote d'un programme global de rénovation de l'immeuble, l'opérateur en charge du suivi animation devra réussir à mobiliser les copropriétaires alors que le niveau de présence en Assemblée Générale (46% en 2018) est convenable mais en baisse sur ces dernières années.

La part des dépenses courantes liées à l'énergie (18%), à l'entretien et aux petites réparations renforcent la nécessité d'orienter le syndicat des copropriétaires dans un programme de rénovation globale visant notamment la réduction des consommations énergétiques des immeubles.

Outre l'accompagnement vers les travaux, un accompagnement spécifique des instances de gestion devra permettre de redresser la situation financière et d'amélioration de la gestion actuelle du syndicat des copropriétaires.

Dans le cadre de l'aide au redressement financier, l'équipe de suivi animation sera chargée de :

- vérifier régulièrement la dette de charges courantes et la dette de charges travaux dans le cadre de commissions impayés réunissant l'opérateur, le syndic et les membres du conseil syndical
- accompagner les instances de gestion dans l'actualisation du règlement de copropriété
- proposer des formations aux membres des conseils syndicaux sur la lecture des pièces comptables de la copropriété, les procédures contentieuses vis-à-vis des propriétaires débiteurs ...
- faire les demandes annuelles d'aides à la gestion de l'ANAH

Dans le cadre de l'aide à la gestion, l'équipe de suivi-animation sera chargée de demander les aides à la gestion de l'ANAH. Elles doivent renforcer les missions confiées au syndic dans la gestion des copropriétés en difficulté. Elle permet de bénéficier d'une aide de 5 000 € max / bâtiment / an. En plus, pour les copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale elle permet de bénéficier de 150 € / lot d'habitation principale.

L'aide ne vise pas le financement du fonctionnement courant de la copropriété, mais la prévention de l'accroissement de l'endettement de la copropriété, et est adossée pour ce faire à une stratégie de redressement. L'aide couvre les prestations nécessaires aux actions de redressement de la situation financière, notamment :

- La participation du représentant légal au dispositif opérationnel
- L'assainissement de la situation financière (frais de procédure)
- Les frais d'honoraires d'huissier et d'avocat ; frais d'hypothèque ; frais de recherche de propriétaires)
- La clarification et la simplification des règles de structure et d'administration
- Toute étude, expertise ou prestation exceptionnelle qui concourt à la résolution d'un dysfonctionnement compromettant le redressement financier du syndicat

Dans le cadre des projets de travaux, l'opérateur aura pour mission de :

- accompagner le syndicat des copropriétaires dans la commande d'études préalables, de prestation de maîtrise d'œuvre (rédaction de cahier des charges, conseil sur les devis et vérification ...)
- rappeler aux acteurs du projet les **conditions d'attribution et de versement des aides financières**

- communiquer régulièrement avec les propriétaires sur **l'avancement des études et des travaux**, dans le cadre des réunions publiques d'information, des assemblées générales et des réunions de conseil syndical
- proposer un **mixage des aides collectives et des aides individuelles** pour permettre de réduire le reste à charge des propriétaires occupants les plus modestes
- **se coordonner avec le Hauts de France Pass Copropriété** pour une intervention cohérente et intelligible

Dans le cadre de l'accompagnement social, l'équipe de suivi animation sera chargée de :

- identifier les ménages propriétaires occupants les plus modestes dans le cadre des commissions impayés
- proposer des entretiens et réaliser des évaluations sociales
- orienter les ménages vers les services sociaux adaptés à la composition de la famille (SSD, CCAS, CAF)
- ou proposer un Accompagnement Social lié au logement, lorsque le ménage ne peut ou ne désire pas être accompagné par les services ci-dessus.

3.4.2 Descriptif du dispositif

Sur la base de ces éléments réglementaires et statistiques, les signataires de la convention intègrent un volet copropriété en difficulté. Les objectifs de l'OPAH en matière de copropriété en difficulté sont les suivantes :

- **Objectif n°1** : Enregistrer les contacts de copropriétaires, instances de gestion signalant des difficultés rencontrées au sein d'un syndicat des copropriétaires. Selon le résultat d'un diagnostic multicritère commandé au cours de la première année d'opération, le maître d'ouvrage de l'OPAH, les décideurs de l'opération seront amenés à prendre des décisions quant à l'intégration de(s) copropriétés dans l'OPAH, par voie d'avenant.
- **Objectif n°2** : Permettre l'amélioration des copropriétés dites « en difficulté » à travers les financements au syndicat (ANAH, ARC, Hauts de France Pass Copropriété, CD60 ...)
- **Objectif n°3** : Promouvoir et monter les dossiers d'aides individuelles pour les travaux en parties privatives
- **Objectif n°4** : Accompagner les instances de gestion dans le redressement financier de(s) syndicats de copropriétaires

3.4.3. Une ingénierie complexe

Dès lors qu'une copropriété fait le choix d'intégrer le dispositif, le suivi du projet est assuré par une équipe diversifiée (chargé d'opération, référent technique, référent social). Elle intervient de manière efficace et adaptée auprès des instances de gestion dans l'aide à la décision concernant les travaux d'amélioration de leur patrimoine. Il s'agit également d'accompagner les copropriétaires à comprendre les enjeux et conséquences de tels projets (techniques, financiers, social) sur leur quotidien et sur leur avenir. Cet accompagnement pourra prendre plusieurs formes différentes :

- rappeler aux acteurs du projet les **conditions d'attribution et de versement des aides financières**, dans le cadre de réunions d'information
- communiquer régulièrement avec les propriétaires sur **l'avancement des études et des travaux**, dans le cadre des assemblées générales et des réunions de conseil syndical
- proposer des formations aux membres des conseils syndicaux sur la lecture des pièces comptables de la copropriété, les procédures contentieuses vis-à-vis des propriétaires débiteurs ...
- organisation de formations ponctuelles à destination des membres des conseils syndicaux sur des thématiques liées à la copropriété (rôle du conseil syndical, lecture de la convocation d'AG, le phase d'un projet de travaux, lecture des annexes comptables ...)

3.4.4 Objectifs copropriétés

Le volet copropriété en difficulté doit permettre de rénover les trois bâtiments de la copropriété 1.3.5. sq Ch. Gounod, soit 155 logements, dont 42 logements potentiellement éligibles au mixage des aides individuelles propriétaire occupant, ou à la prime individuelle dans le cadre de MaPrimeRénov' Copropriétés. Les aides à la gestion seront mobilisée (cf. tableau autorisations d'engagement chapitre V).

Par ailleurs, eu égard aux loyers observés dans le cadre de cette copropriété, situés principalement dans les limites soit du niveau social, soit du niveau intermédiaire, il sera proposé le conventionnement aux copropriétaires bailleurs qui le souhaitent : ces objectifs sont intégrés au volet immobilier (3.2).

Les autres syndicats de copropriétaires

Avant la fin de la première année d'opération, si de nouvelles copropriétés étaient repérées pour bénéficier des aides de l'OPAH, un avenant « clause de revoyure » serait à conclure sur la présente convention pour les prendre en compte.

Ces copropriétés souhaitant bénéficier des aides spécifiques de l'OPAH devront porter à la connaissance de l'ARC, un intérêt motivé pour le dispositif ainsi qu'une volonté réelle de réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble. Un vote en assemblée générale de copropriété permettra d'illustrer cet engagement du syndicat des copropriétaires. Dès lors, l'opérateur en charge de l'OPAH sera missionné par la collectivité pour accompagner le(s) syndicat(s), dans les démarches allant du redressement financier au vote de travaux de rénovation. L'opérateur doit également prendre en considération le fait que pour bénéficier des aides ANAH, la copropriété doit être enregistrée dans le Registre National d'Identification des Copropriétés.

3.5 Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État / ANAH du 14 juillet 2010 et modifiée par différents avenants, le dernier en date du 3 juillet 2015, et le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART. Celles-ci sont complétées par l'instruction de juillet 2020 pour Habiter Mieux qui précise notamment que :

- Les travaux devront être réalisés par les entreprises bénéficiant de la qualification RGE
- L'évaluation énergétique doit attester que les travaux projetés ne conduisent pas à une hausse des GES (L221-7-1 du code de l'énergie).

Conformément aux délibérations du Conseil d'Administration de l'Anah du 29 novembre 2017, les financements du programme Habiter Mieux sont intégrés au budget de l'Anah à compter du 1er janvier 2018.

L'ensemble des situations LHI et TD ainsi que les copropriétés dégradées et en difficulté seront éligibles au programme Habiter Mieux.

Par ailleurs, si toutes les copropriétés du périmètre considéré, ont accès à l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés de l'ANAH, seule la copropriété identifiée dans le cadre de cette opération, ainsi que les copropriétés fragiles et en difficulté qui apparaîtraient à l'issue de la première année d'opération, pourront faire appel à l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH, pris en charge par l'ARC, pour mener la mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage dans le cadre de leurs travaux cofinancés par MaPrimeRénov.

3.5.1 Descriptif du dispositif

L'étude préopérationnelle a permis de mettre en lumière un potentiel de réhabilitation énergétique fort sur la Communauté d'Agglomération. La thermographie aérienne réalisée par l'ARC en 2015 a mis en exergue la présence de copropriétés et de maisons peu ou pas isolées et nécessitant des travaux de réhabilitation thermique. Plus globalement, les caractéristiques du bâti des 1960-1970 présentent assez largement sur le territoire à considérer lors des évaluations énergétiques et préconisations de travaux dans le cadre de l'OPAH. 44 % des résidences principales ont été construites avant 1970, soit avant la première réglementation thermique (RT).

- Le dispositif d'OPAH permettra de réaliser un repérage des situations de précarité énergétique potentielle et ainsi intégrer l'aspect énergétique à l'appréciation de l'état du bâti,
- La prise en compte systématique de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires dans le cadre de la définition des travaux en parties communes et en parties privatives implique que l'opérateur développe les actions suivantes :
 - En lien avec le Guichet Unique de l'Habitat (GUH) « Habitat Rénové », informer et sensibiliser les propriétaires occupants et bailleurs à la question de la précarité énergétique et les inciter à réaliser des travaux adaptés à leur logement, dans une logique de réduction des consommations énergétiques,
 - Renseigner de façon précise et exhaustive sur les différentes solutions de financement des travaux,
 - Établir des diagnostics techniques faisant état des évaluations énergétiques avant et après travaux, afin de mettre en évidence les gains thermiques réalisés après travaux pour confirmer l'éligibilité aux aides de l'ANAH (35 %), le cas échéant à la prime « Sortie de Passoire Énergétique » ou à la prime « Basse Consommation »
 - Proposer des solutions techniques adaptées aux différents types de bâtis, notamment en secteur centres anciens (Hors OPAH RU), et veiller à la qualité des travaux réalisés,
 - Accompagner le GUH Habitat Rénové dans l'élaboration des partenariats avec les différents acteurs de la rénovation énergétique et rechercher de nouveaux partenariats. L'opérateur sera en charge de sensibiliser les acteurs sociaux (CD/FSL Énergie...) pour qu'ils orientent les populations éligibles à l'OPAH et réciproquement.

3.5.2 Objectifs volet énergie et précarité énergétique

L'objectif est d'intervenir sur **305** logements en 5 ans :

- dont **140** logements de propriétaires occupants faisant l'objet d'une amélioration de plus de 35% de gains sur la consommation énergétique avant / après travaux (aides ANAH et primes Habiter Mieux bonifiées) concernant un **Habitat individuel**
 - **10 de ces logements** feront l'objet de travaux de rénovation énergétique et de **sortie de forte dégradation**.
 - Concernant les primes Habiter Mieux, il est évalué à 45% (**63**) le nombre de propriétaires très modestes et à 55% (**77**) le nombre de propriétaires modestes concernés
 - Concernant les primes « Sortie de Passoire énergétique », il est estimé qu'environ 30% des dossiers qui seront présentés, pourront y avoir accès, soit **42** logements
 - Concernant la prime « Basse Consommation » (passer de l'étiquette C à l'étiquette A ou B), compte tenu de sa spécificité, des exigences techniques corrélées, elle sera très peu mobilisée : il est prévu **2** dossiers pour 5 ans.
- dont **155 logements** (PO et PB) concernant des lots de copropriétaires du **syndicat** 1.3.5 Square Charles Gounod
 - **42 logements de propriétaires occupants** pourront bénéficier d'une aide individuelle dans le cadre d'un mixage des aides au syndicat ;
- dont **10 logements** de **propriétaires bailleurs** faisant l'objet d'une amélioration de plus de 35% de gains sur la consommation énergétique avant / après travaux (avec prime Habiter Mieux)
 - **5** de ces logements accéderont à la prime « Sortie de passoire énergétique » de 2 000 €
 - **5** de ces logements feront l'objet de travaux de rénovation énergétique et de **sortie de forte dégradation**.

Pour réaliser des rénovations de qualité, les artisans devront maîtriser les spécificités de la réhabilitation, notamment sur certains secteurs en centre ancien qui nécessitent des compétences en termes d'intervention sur le bâti. En effet, intervenir sur le bâti ancien avec les mêmes techniques que sur le bâti actuel peut conduire à dégrader les qualités

intrinsèques du bâti ancien et peut conduire à l'apparition de pathologies.

La recherche de performances énergétiques peut se heurter à la configuration des logements de faible surface et à la mise en valeur du patrimoine. Sur ce point, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être consulté pour les réhabilitations à mener dans les centres anciens. Tous travaux de modification extérieure du bâti devront faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie.

L'opération visera ainsi à proposer un bouquet de travaux compatible avec les ressources du ménage, à mesurer la rentabilité énergétique de l'investissement (rapport du gain énergétique avec la durée de vie des équipements, choix type d'équipement, chaudière collective, réseau de chaleur) et à accompagner les habitants pour une meilleure maîtrise des dépenses énergétiques (bon usage du logement), sensibiliser au confort été/hiver.

3.6 Volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.6.1 Descriptif du volet

Les communes de la Communauté d'Agglomération de Compiègne et de la Basse Automne présentent une forte proportion de personnes âgées. La population âgée de plus de 60 ans représente 23% (18 831) de la population totale du territoire en 2016 et cette part est en augmentation constante depuis 2011 (+10, 4%). Le vieillissement de la population de ce territoire s'explique par une population installée relativement âgée et par l'arrivée de nouveaux ménages âgés, souvent jeunes retraités.

Ces ménages peuvent être amenés à rencontrer des difficultés dans leurs logements (logements non décents, difficiles à chauffer ou inadaptés à une perte de mobilité), en parallèle de leurs difficultés quotidiennes liées à l'âge. Les difficultés rencontrées sont notamment :

- L'accès au logement, à la salle de bain et à la baignoire, et les déplacements en étages le cas échéant,
- La lourdeur administrative que représentent les dossiers de demandes de subventions pour des personnes fragiles,
- La nécessité d'accéder régulièrement aux soins médicaux,
- L'impossibilité de bénéficier d'un crédit bancaire compte tenu de leur âge, et donc de financer des travaux,
- La dégradation progressive des logements des personnes les plus modestes y résidant de longue date.

La mise en place de l'OPAH doit ainsi permettre aux personnes âgées et/ou handicapées de pouvoir faire le choix de rester à domicile et de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Les travaux doivent ainsi permettre à l'occupant de se déplacer, se laver et accéder aux différents équipements.

L'ARC pourra s'appuyer sur un système d'acteurs sociaux, source de repérage des ménages confrontés à des besoins d'amélioration de leurs logements, notamment :

- Le Conseil Départemental
- La MDPH
- La Sécurité Sociale
- Les Caisses de Retraite
- La CAF
- La MSA
- L'ADMR, qui offre un accompagnement dans les actes quotidiens de la vie (ménage, entretien du linge, préparation des repas, garde de jour et de nuit)
- Les EHPAD (Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes)
- Le SSIAD (Services de Soins Infirmiers à Domicile) permet les soins et toilettes
- Le CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination)
- Les CCAS...

L'OPAH aura pour mission de :

- Sensibiliser les acteurs sociaux et centraliser les signalements reçus,

- Adapter une communication ciblée via des relais pour diffuser les plaquettes en direct (difficulté de communiquer via les réseaux numériques avec le public âgé),
- Réaliser des visites à domicile, grille d'entretien, compte-rendu social et technique, évaluation de la perte d'autonomie afin de déposer des demandes d'aides,
- Préconiser des travaux en lien avec les ergothérapeutes et en prenant en compte le travail des aidants au quotidien,
- Être force de proposition et mobiliser toutes les solutions financières possibles pour faire diminuer le reste à charge des propriétaires (avance, acompte, micro crédit, caisse de retraites, préfinancement Procivis, mobilisation des aides Action Logement dans les secteurs concernés ...).

3.6.2 Objectifs volet Autonomie de la personne dans l'habitat

L'objectif chiffré est d'intervenir sur **80** ménages propriétaires occupants en situation de perte d'autonomie dans leur logement sur 5 ans.

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du volet

Il est primordial d'allier de façon complémentaire la dimension sociale (opérateur MOUS) à la dimension technique (opérateur suivi animation de l'OPAH) de l'opération. Le volet social permettra de prévenir et de traiter les problèmes socio-économiques des ménages. Dans le cadre de la phase de réhabilitation, les difficultés des ménages pourraient s'accroître si ces derniers ne font pas l'objet d'un accompagnement adapté.

L'opérateur de la MOUS réalisera un suivi social spécifique des ménages identifiés comme étant en situation de fragilité. L'équipe comportera une personne en capacité d'orienter les situations des ménages vers les acteurs sociaux adaptés et structures compétentes (Caisse d'allocations familiales, Agence départementale d'information sur le logement, Conseil départemental, services logements des villes, associations, etc.).

L'opérateur MOUS pourra aider les occupants en difficulté dans leurs demandes de relogement (constitution d'une demande de logement social, lien avec les services des villes, etc.) ou d'ouverture de droits (mobilisation du Fonds de solidarité logement, appui administratif pour bénéficier des prestations sociales de la CAF 60, etc.).

Dans la mesure du possible, l'opérateur MOUS mettra en place des solutions de préfinancement avec des partenaires financiers (Procivis, Hauts de France Pass Rénovation), afin de permettre aux copropriétaires de ne pas avancer l'équivalent de leur subvention et de ne verser que leur reste à charge.

3.7.2 Objectifs volet social

Les objectifs d'accompagnement social sont à mettre en regard avec les objectifs de traitement de l'habitat indigne et de la lutte contre la précarité énergétique. Il s'agira dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH de les développer en associant plus étroitement les acteurs des politiques sociales (CCAS, Conseil départemental, etc.). Il s'agira de garantir un accompagnement social des ménages en situation de fragilité actuellement logés dans les immeubles devant être traités dans le cadre de l'OPAH.

L'opération visera à :

- Maintenir les occupants, tout en incitant les propriétaires bailleurs à conventionner leur logement,
- Maintenir les propriétaires occupants en travaillant à leur solvabilisation notamment pour la réalisation des travaux (subventions, prêts, préfinancement, avantages fiscaux, etc.). Toutes les démarches nécessaires seront entreprises pour résorber les impayés de charges : dossier de surendettement, plan d'apurement, etc.
- Accompagner les ménages en difficulté en repérant les situations sociales les plus difficiles et en mobilisant les acteurs sociaux pour la mise en place de suivis adaptés et individualisés.
- Accompagnement des propriétaires occupants et locataires les plus modestes dans le maintien à domicile, le relogement temporaire (dans le cas de travaux globaux) ou définitif (dans le cas les occupants ne peuvent pas se maintenir dans le domicile). Cette mission assurée par un travailleur social permettra notamment de

mobiliser le forfait Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale « accompagnement sanitaire et social renforcé » de l'ANAH.

Une fois le diagnostic d'occupation mis à jour par la rencontre de tous les ménages, il s'agira de repérer les ménages présentant des difficultés, par le biais d'une évaluation sociale approfondie.

En fonction des difficultés rencontrées, l'accompagnement social consiste à orienter le ménage vers les services compétents lorsque la situation n'est pas liée au logement ou de coordonner les actions avec les services sociaux dans le cadre d'un accompagnement lié au logement (résorption des impayés, médiation propriétaire-locataire pour faciliter les travaux, ouverture de droits, pour les occupants de logements frappés d'arrêtés : veiller au respect du droit des occupants dont le logement serait frappé d'un arrêté).

L'accompagnement social se fera en étroite collaboration avec les services locaux (Centre Communal d'Action Social, Maison Des Solidarités, Centre Local d'Information et de Coordination, associations, Service Logement, Réseau Éco Habitat)

Le nombre d'aides MOUS mobilisées auprès de l'ANAH pour l'accompagnement sanitaire social et renforcé, est évalué à **15 dossiers** pour 5 ans.

3.8 Volet technique

3.8.1 Descriptif du volet

Les travaux de réhabilitation énergétique et de sortie d'indignité au bénéfice de la santé et de la sécurité des occupants constituent des orientations techniques prioritaires du Programme de l'OPAH. Pour permettre des réhabilitations globales, d'importants travaux sont à prévoir. L'opérateur aura en charge :

- D'accompagner les propriétaires dans l'élaboration de ce programme de travaux : estimation des coûts et hiérarchisation des travaux, participation aux assemblées générales en vue de la désignation d'un maître d'œuvre, puis au vote des travaux ;
- De monter les dossiers de subventions auprès des différents organismes financeurs, élaborer les plans de financement des copropriétés et individuels pour les propriétaires éligibles dans le cas de travaux en parties privatives ;
- De mobiliser les différentes sources de financement, tout en veillant à un juste emploi des fonds publics ;
- D'accompagner les propriétaires dans le suivi de la réalisation des travaux, afin notamment de s'assurer de leur qualité et de leur conformité au regard des exigences des financeurs ;
- D'accompagner les propriétaires dans la mise en œuvre des prescriptions de travaux qui font suite à des mises en demeure ou à des arrêtés de police.

Ces missions se feront en lien étroit avec les autres opérateurs présents sur le territoire : REH, Hauts de France Pass Rénovation ou Pass Copropriété, Action Logement : ces dossiers « doubles » devront être réalisés dans un délai raisonnable (moins de quatre mois) par rapport à des dossiers mono-opérateur.

3.8.2 Objectif du volet technique

Les travaux suivants seront réalisés prioritairement tout en gardant pour objectif des programmes de travaux plus complets :

- Travaux de sortie d'insalubrité, saturnisme, péril en parties communes et relatifs à la grille de dégradation Anah,
- Travaux de sortie d'insalubrité, saturnisme, péril dans les logements et relatifs à la grille de dégradation Anah
- Travaux visant à des économies de charge,
- Travaux favorisant l'autonomie des ménages.

Le volet technique permet d'explicitier les compétences attendues de l'opérateur, dans le cadre de leur consultation par la collectivité.

3.9 Volet économique et développement territorial

3.9.1 Description du dispositif

L'OPAH participera à la revitalisation économique des communes de la Communauté d'Agglomération, avec un fort soutien à l'artisanat local. L'ensemble des aides financières accordées permettra de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des travaux sur leur bien, ces nouveaux marchés représentant d'importantes retombées pour les entreprises locales. Ces marchés de travaux auront des conséquences positives sur l'économie locale, circulaire, et sur l'emploi dans le bâtiment.

3.9.2 Objectifs du volet économique

Favoriser les actions de sensibilisation et d'information des artisans et entreprises directement intéressées par la réalisation de travaux en bâti ancien, et favoriser par le même leur implication (réunions de présentation du dispositif OPAH, réunions de sensibilisation aux économies d'énergies). Ces réunions se feront en lien avec l'animation territoriale d'Habitat Rénové.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Pour rappel le dispositif OPAH RU (centre-ville de Compiègne et Margny-Lès-Compiègne) a pour objectif la rénovation de 106 logements : **23** logements de propriétaires occupants, **7** logements de propriétaires bailleurs, **76** logements dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires

L'OPAH à l'échelle de l'ARC vise à atteindre les objectifs globaux suivants : **235** logements occupés par leur propriétaire, **155** logements à l'intérieur d'un syndicat de copropriétaires, **20** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	29	45	49	50	47	15	235
<i>dont logements indignes ou très dégradés</i>	1	2	2	2	2	1	10
<i>dont accompagnement Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale</i>	0	1	5	6	3	0	15
<i>dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	17	26	26	26	26	9	130
<i>dont aide pour l'autonomie de la personne</i>	11	16	16	16	16	5	80
Logements de propriétaires bailleurs	2	2	2	2	2	0	10
<i>dont logements indignes ou très dégradés</i>	1	1	1	1	1	0	5
<i>dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	1	1	1	1	1	0	5
Logements traités dans le cadre du volet copropriété	25	25	180	25	25	25	305
<i>dont logements en collectif Ma Prime Rénov copro saine</i>	25	25	25	25	25	25	150
<i>dont logements en collectif copropriété dégradée</i>	0	0	155	0	0	0	155
TOTAL	56	72	231	77	74	40	550
Total des logements Habiter Mieux	20	30	185	30	30	10	305
<i>dont PO logement individuel</i>	18	28	28	28	28	10	140
<i>dont PB</i>	2	2	2	2	2	0	10
<i>dont logements traités dans le cadre Habiter Mieux copro</i>	0	0	155	0	0	0	155
<i>dont PO Habiter Mieux collectif copro dégradée (mixage)</i>	0	0	42	0	0	0	42
<i>dont PO Habiter Mieux collectif copro saine</i>	5	5	10	10	5	5	40
Logements conventionnés	4	4	4	4	4	0	20
Dont logement conventionné en loyer social	1	1	1	1	1	0	5
Dont logement conventionné en loyer très social	1	1	1	1	1	0	5
Dont logements conventionnés sans travaux intermédiaire	2	2	2	2	2	0	10
Fonds façades amélioration patrimoniale ARC	13	13	13	14	14	13	80

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

5.1.1. Règles d'application

Les ratios utilisés pour calculer l'aide ANAH sont les suivants :

PO individuel	HT	TTC
Travaux lourds / dégradation	69 555 €	76 511 €
Rénovation énergétique 35%	40 000 €	42 200 €
adaptation	9 292 €	10 221 €
PO collectif	HT	TTC
Tavaux lourds / dégradation	29 528 €	32 481 €
Rénovation énergétique (35%)	20 000 €	21 100 €
Adaptation	9 292 €	10 221 €
Taille moyenne des logements locatifs	35	m ²
PB individuel	HT	TTC
Travaux lourds (1000 €/m ²)	35 000 €	38 500 €
Rénovation énergétique (500 €/m ²)	17 500 €	18 463 €
Salubrité / sécurité	6 113 €	6 724 €
PB collectif	HT	TTC
Travaux lourds	33 982 €	37 380 €

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 de la directrice générale, des dispositions inscrites dans les programmes 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 **4 291 263 €** selon l'échéancier suivant : (voir page suivante)

Les aides prévisionnelles globales (habitat individuel et copropriétés) subvention de l'ANAH et Habiter Mieux (cf. estimation des coûts Annexe 3)

montants Anah	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	439 845 €	559 365 €	1 702 708 €	595 319 €	573 327 €	420 700 €	4 291 263 €
dont aides aux travaux	371 327 €	477 420 €	1 531 723 €	510 574 €	490 682 €	265 233 €	3 646 959 €
dont aides à la gestion	28 250 €	28 250 €	28 250 €	28 250 €	28 250 €	141 250 €	282 500 €
dont aides à l'ingénierie	40 268 €	53 695 €	142 735 €	56 495 €	54 395 €	14 217 €	361 804 €
<i>dont part fixe</i>	<i>16 027 €</i>	<i>24 041 €</i>	<i>24 041 €</i>	<i>24 041 €</i>	<i>24 041 €</i>	<i>8 014 €</i>	<i>120 204 €</i>
<i>dont part variable</i>	<i>24 241 €</i>	<i>29 654 €</i>	<i>118 694 €</i>	<i>32 454 €</i>	<i>30 354 €</i>	<i>6 203 €</i>	<i>241 600 €</i>
<i>dont part variable copropriété en difficulté</i>	<i>1 350 €</i>	<i>1 350 €</i>	<i>88 150 €</i>	<i>1 350 €</i>	<i>1 350 €</i>	<i>1 350 €</i>	<i>94 900 €</i>

dont aides hors habiter mieux 371 327 € 477 420 € 1 531 723 € 510 574 € 490 682 € 265 233 € **3 646 959 €**

Dont aides prévisionnelles détaillées pour le volet copropriétés en difficulté

montants Anah copropriétés	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels copropriétés en difficulté	28 250 €	28 250 €	786 141 €	28 250 €	28 250 €	141 250 €	1 040 391 €
Aides aux travaux copropriétés en difficulté 35%	0 €	0 €	589 471 €	0 €	0 €	0 €	589 471 €
Aides aux travaux copropriétés en difficulté x+x (10%)	0 €	0 €	168 420 €	0 €	0 €	0 €	168 420 €
Aides à la gestion	28 250 €	28 250 €	28 250 €	28 250 €	28 250 €	141 250 €	282 500 €
Aides aux travaux copropriétés saines MaPrimeRénov'	12 500 €	12 500 €	25 000 €	25 000 €	12 500 €	12 500 €	100 000 €

Les aides prévisionnelles Habiter Mieux de 3 000 € par lot pour les copropriétés figurent dans le tableau (5.2.1)

5.2 Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les adaptations du régime d'aides présentées au Conseil d'administration du 4 décembre 2019 ont principalement pour objet de prendre en compte les évolutions introduites par la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat ainsi que par le projet de loi de finances pour 2020.

Ces modifications concernent les délibérations relatives aux régimes d'aides « propriétaires occupants », « propriétaires bailleurs », « syndicats de copropriétaires », « copropriétés » ainsi que celles relatives aux conditions de financement de l'accompagnement des demandeurs (ingénierie et assistance à maîtrise d'ouvrage).

Le nouveau régime d'aides s'articule notamment autour des points suivants :

- A. Suppression du régime d'aide « Habiter Mieux Agilité » remplacé par le futur dispositif « MaPrimeRénov' ». Le dispositif « Habiter Mieux Agilité » disparaît, conjointement au CITE, pour être remplacé à partir du 1^{er} janvier 2020, par la nouvelle prime de transition énergétique dite « MaPrimeRénov' ».
- B. Nécessité d'atteindre, par les travaux de rénovation énergétique subventionnés dans le cadre Habiter Mieux, un gain énergétique minimum de 35% ;
- C. Accélération de la lutte contre les passoires thermiques et la précarité énergétique (loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019). Ainsi, le dispositif « Habiter Mieux » est bonifié pour les opérations de sortie de passoire thermique, d'une part, et d'autre part pour les opérations dites « Basse consommation » sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - Pour la sortie de passoire thermique :
 - une évaluation énergétique avant travaux mettant en évidence une étiquette énergétique appartenant aux classes F ou G
 - une évaluation énergétique prévisionnelle après travaux permettant d'atteindre une étiquette énergétique au moins égale à E
 - Pour la Basse consommation :
 - une évaluation énergétique avant travaux mettant en évidence une étiquette énergétique appartenant à une classe égale ou supérieure à C
 - une évaluation énergétique prévisionnelle après travaux permettant d'atteindre une étiquette énergétique égale à A ou B

Cette bonification prend la forme

- Pour les propriétaires occupants
 - D'une prime Habiter Mieux, pour atteinte du gain énergétique de 35%, en fonction des ressources du demandeur, à savoir :
 - Pour les PO Très Modestes : 10% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 3 000 €
 - Pour les PO Modestes : 10% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 2 000 €
 - D'une prime complémentaire cumulable avec la prime Habiter Mieux :
 - Pour la sortie de passoire énergétique : 1 500 €,
 - Pour la Basse Consommation : 1 500 €
- Pour les propriétaires bailleurs et aides aux syndicats de copropriétaires :
 - D'une prime Habiter Mieux, pour atteinte du gain énergétique de 35%, de 1 500 € par logement
 - D'une prime « sortie de passoire énergétique » de 2 000 € par logement

- D. Adaptations du régime d'aide Habiter Mieux pour faciliter son articulation avec les dispositifs d'aides à la rénovation énergétique

Aux côtés de la future prime de transition énergétique dite « MaPrimeRénov' », le programme « Habiter Mieux » permet de financer des opérations de rénovation globale des logements, assorties d'une amélioration de la performance

énergétique et d'un accompagnement des ménages pour permettre la bonne adéquation des travaux aux caractéristiques des logements et bâtiments.

En complément des évolutions relatives à la lutte contre les passoires thermiques et la lutte contre la précarité énergétique, d'autres évolutions sont prévues dans les présentes délibérations :

- le non-cumul du financement d'une même opération de travaux entre la prime de transition énergétique dite « MaPrimeRenov' » (créée au 1er janvier 2020 en remplacement du CITE) et l'aide « Habiter Mieux » ; le recours systématique à des entreprises disposant du label RGE dès le 1er juillet 2020 ;
- une clarification du financement de travaux de rénovation énergétique réalisés par des propriétaires occupants dans le cadre d'une transformation d'usage ;
- la possibilité, en 2020, en outre-mer, d'une dérogation permettant d'attribuer la prime Habiter Mieux à des travaux d'amélioration de la performance énergétique sur la base de la liste des travaux réalisés

E. Mesures en faveur du Plan Initiative Copropriétés

Le Plan Initiative Copropriétés, dont l'Anah est pilote, a été lancé le 10 octobre 2018 par le Ministre de la Ville et du Logement. Pour assurer la mise en œuvre de ce plan, le conseil d'administration du 28 novembre 2018 a adopté et une mesure phare à savoir le financement à 100% HT des travaux d'urgence afin d'assurer la sécurité des occupants.

Afin de renforcer l'intervention des collectivités locales dans les projets de redressement ou de transformation des copropriétés, il est proposé de conditionner l'aide aux travaux d'urgence à la prise d'un arrêté de police administrative par les Maires ou du Président d'EPCI compétent en matière d'habitat. Cette exigence de prise d'arrêté doit permettre à la collectivité de réaliser les travaux d'office en cas de défaillance du syndicat des copropriétaires.

Ainsi, la modification proposée doit permettre de garantir la sécurité des occupants des copropriétés en difficulté, via la réalisation des travaux par le syndicat de copropriétaires ou des travaux d'office par la collectivité locale.

Evolutions proposées :

- **Recentrage de la majoration à 100% des aides de l'Anah au profit de syndicats de copropriétaires visés par un arrêté de police administrative** : la majoration est limitée aux opérations pour lesquelles un arrêté de police administrative a été pris afin d'assurer la sécurité des occupants ;
- **Substitution de la collectivité au syndicat de copropriétaires si celui-ci ne réalise pas les travaux prescrits dans les arrêtés** : l'aide Anah est versée au syndicat de copropriétaires. le syndicat de copropriétaires défaillant qui pouvait bénéficier de l'aide est simplement remplacé dans son droit à l'aide Anah par la collectivité.

Le Diagnostic multicritère mené n'a permis de relever à ce stade, dans le cadre de cette OPAH, aucun cas de nécessité de travaux d'urgence ; en conséquence, aucun objectif n'est défini dans ce cadre. À l'issue de la première année d'opération et en fonction des situations observées, cet objectif pourrait être revu.

5.2.2 Montants prévisionnels

Sous condition de reconduction du programme Habiter Mieux, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de

montants Anah Habiter Mieux	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	25 467 €	37 574 €	231 705 €	37 574 €	37 574 €	12 107 €	382 001 €
Aides habiter mieux	25 467 €	37 574 €	231 705 €	37 574 €	37 574 €	12 107 €	382 001 €
<i>dont Habiter Mieux privatif</i>	19 577 €	29 900 €	29 900 €	29 900 €	29 900 €	10 323 €	149 500 €
<i>dont Habiter Mieux copro</i>	0 €	0 €	232 500 €	0 €	0 €	0 €	232 500 €

5.3 Financements de l'ARC

5.3.1. Règles d'application

L'Agglomération de la Région de Compiègne s'engage, au titre de ses fonds propres :

- à mettre en place une équipe opérationnelle,
- à abonder les subventions ANAH selon les modalités d'attribution de ses aides :
 - Prime de 1000 € pour les bénéficiaires Habiter Mieux Sérénité,
 - Prime de 500 € pour les propriétaires occupants réalisation des travaux d'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie,
 - 10% avec plafond de travaux subventionnables de 50 000 € HT pour les propriétaires occupants réalisant des travaux lourds,
 - 10% avec plafond de travaux subventionnables de 20 000 € HT pour les propriétaires occupants réalisant des travaux de sécurité ou salubrité,
 - Prime de 1000 € pour les propriétaires bailleurs effectuant des travaux de réhabilitation lourds (Habiter Sain ou Habiter Serein),
 - Un complément de prime de réduction de loyer (social / très social) à hauteur de 50 € par m² jusqu'à 80m² par logement (en complément de l'ANAH qui verse alors une prime de 150€ par m²).
- à cofinancer l'action « rénovation des façades » à hauteur de 15 € / m² de façade visible sur rue dans la limite de 2 000 € de subvention et de 20 % du coût HT des travaux dans les communes engagées dans le dispositif (cf. volet 3.1. Volet patrimonial et environnemental). Il est susceptible d'évoluer, notamment avec la prise en compte des copropriétés.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ARC pour l'opération sont de **1 017 911 €** selon l'échéancier suivant :

Les aides prévisionnelles globales

Montants ARC	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	128 269 €	147 732 €	340 952 €	147 732 €	147 732 €	105 494 €	1 017 911 €
dont aides aux travaux	84 375 €	84 375 €	252 795 €	84 375 €	84 375 €	84 375 €	674 670 €
dont aides à l'ingénierie	43 894 €	63 357 €	88 157 €	63 357 €	63 357 €	21 119 €	343 241 €

Détail des aides prévisionnelles de l'ARC par type de dossier

Montants ARC détail par volet	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Aides aux travaux	84 375 €	84 375 €	252 795 €	84 375 €	84 375 €	84 375 €	674 670 €
dont aides adaptation + aides LHI	21 125 €	21 125 €	21 125 €	21 125 €	21 125 €	21 125 €	126 750 €
dont aides individuelles énergie propriétaires occupants	34 000 €	34 000 €	34 000 €	34 000 €	34 000 €	34 000 €	204 000 €
dont aides volet copropriété en difficulté	0 €	0 €	168 420 €	0 €	0 €	0 €	168 420 €
dont aides aux conventionnement avec travaux	4 250 €	4 250 €	4 250 €	4 250 €	4 250 €	4 250 €	25 500 €
dont opérations façades	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	150 000 €

5.4 Financements des autres partenaires

Les éléments ci-dessous sont donnés à titre indicatifs et n'engagent ni la Région, ni le Département, ni Action Logement sur le maintien dans le temps de ces dispositifs.

5.4.1 Règles d'application des financements de la Région et montants prévisionnels

La Région finance les travaux de rénovation énergétique sous forme de forfaits :

- 1 500 € de prime par logement pour un montant de travaux inférieur ou égal à 20 000 € HT
- 3 000 € de prime par logement pour un montant de travaux compris entre 20 001 € et 30 000 € HT
- 4 000 € de prime par logement pour un montant de travaux supérieur à 30 000 € HT
- 750 € de bonus ruralité pour les logements situés dans les communes rurales
- 500 € de bonus pour la pose d'une VMC dans le logement
- 500 € de bonus pour l'utilisation de matériaux bio-sourcés

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région des Hauts-De-France à l'opération est de **663 000 €** selon l'échéancier suivant :

Aides Hauts de France	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE Prévisionnels	83 890 €	127 188 €	138 012 €	140 718 €	132 600 €	40 592 €	663 000 €
Aides aux travaux	83 890 €	127 188 €	138 012 €	140 718 €	132 600 €	40 592 €	663 000 €
dont aides volet généraliste	83 890 €	127 188 €	138 012 €	140 718 €	132 600 €	40 592 €	663 000 €
dont aides volet copropriétés en difficulté	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

5.4.2 Règles d'application des financements du Conseil départemental de l'Oise et montants prévisionnels

- **Lutte contre la précarité énergétique et l'indignité du logement:**

Pour les propriétaires occupants modestes : 20% du reste à charge plafonné à 2 000 € de subvention, avec une bonification forfaitaire de 4 000 € pour les travaux lourds, de sécurité ou salubrité,

Pour les propriétaires occupants très modestes : 50% du reste à charge plafonné à 3 000 € de subvention avec une bonification forfaitaire de 4 000 € pour les travaux lourds, de sécurité ou salubrité.

- **Maintien à domicile dans le logement:**

Pour les propriétaires occupants modestes : 20% du reste à charge plafonné à 1 500 € de subvention,

Pour les propriétaires occupants très modestes : 50% du reste à charge plafonné à 2 500 € de subvention.

- **Conventionnement des logements locatifs** : pour les propriétaires bailleurs réalisant des travaux sur un logement existant, bénéficiant des aides de l'ANAH dans le cadre d'un conventionnement social ou très social,
- Conventionnement social : 20% du reste à charge avec un plafond de subvention de 10.000 €,
- Conventionnement très social : 50% du reste à charge avec un plafond de subvention de 15.000 €.
- **Copropriétés fragilisées ou dégradées** : Le Conseil départemental de l'Oise participe au financement des programmes de travaux à réaliser en développant une aide spécifique destinée aux syndicats de copropriétaires :
- **Aide aux travaux** : Aide forfaitaire de 500 € par lot d'habitation principale, pour une copropriété bénéficiant de l'aide de l'ANAH pour Copropriété fragile ou dans le cadre d'un traitement territorialisé, plafonné à 75 000 € de travaux.

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le département de l'Oise à l'opération est de **575 225 €** selon l'échéancier suivant :

Aides département de l'Oise	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE Prévisionnels	72 784 €	110 349 €	119 741 €	122 089 €	115 045 €	35 218 €	575 225 €
Aides aux travaux	72 784 €	110 349 €	119 741 €	122 089 €	115 045 €	35 218 €	575 225 €
dont aides volet généraliste	72 784 €	110 349 €	119 741 €	122 089 €	115 045 €	35 218 €	575 225 €
dont aides volet copropriétés en difficulté	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

5.4.3 Financements d'Action Logement

Le groupe Action Logement est l'organisme de gestion paritaire de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) versées par les entreprises assujetties. Au terme de la convention quinquennale signée avec l'État le 16 janvier 2018 et couvrant la période 2018-2022, Action Logement s'est engagée à l'initiative des partenaires sociaux à financer la rénovation immobilière des centres des villes moyennes.

Depuis le 1^{er} décembre 2020, le groupe a décidé de ne plus communiquer sur les subventions à la rénovation énergétique. Seuls les prêts aux travaux (rénovation énergétique) et les aides à l'adaptation des logements au vieillissement restent applicables.

De plus, la récente convention du Plan d'investissement Volontaire (PIV) prévoit l'intervention sur la rénovation thermique et énergétique et l'adaptation des logements pour les retraités à revenus modestes. **Ce programme cible les communes détendues en zone B2 et C et les communes éligibles au dispositif Action Cœur de Ville (cf annexe 1).**

Règles d'application

Action Logement intervient dans le cadre de ce programme **au titre du Plan d'investissement Volontaire (PIV)** : dans le cadre du Plan d'investissement Volontaire, Action Logement intervient pour le financement de la rénovation thermique et énergétique (PO et PB) et pour l'adaptation des logements au vieillissement.

Sur l'ARC sont éligibles :

- Jonquières zone b2
- Saint-Jean-aux-Bois zone b2
- Saint-Sauveur zone b2
- Vieux-Moulin zone b2
- Lachelle zone c
- Béthisy-Saint-Martin zone c
- Béthisy Saint-Pierre zone c
- Néry zone c
- Saintines zone c
- Saint-Vaast-de-Longmont zone c
- Verberie zone c

Thématiques d'intervention	nature de l'aide	Bénéficiaires	Conditions	montants
Aide à la rénovation thermique et énergétique PB	prêt	Le bénéficiaire propriétaire bailleur doit : <ul style="list-style-type: none"> être une personne physique ou une SCI constituée exclusivement d'associés personnes physiques dont l'associé majoritaire est salarié d'une entreprise du secteur privé respecter certains plafonds de ressources ou louer le logement à un salarié dont les revenus ne dépassent pas ces mêmes plafonds de ressources (cf. annexe). 	<p>Type de travaux réalisation de travaux d'isolation thermique (murs / combles / plancher) ou de changement énergétique si le diagnostic ne montre pas d'enjeux sur l'isolation thermique</p> <p>caractéristiques d'éligibilité définies par l'arrêté du 30 mars 2019.</p> <p>possibilité financement AMO + autres études dans la limite de 15% du montant des travaux</p> <p>autres conditions entreprise RGE + AMO</p> <p>cumul possible avec d'autres aides à la rénovation énergétique, dans la limite du coût total des travaux : l'éco-PTZ, les aides de l'Anah et les aides des collectivités locales</p>	prêt de 30 000€
Adaptation du logement au vieillissement	subvention de 5000€ max	<p>salariés ou retraités du secteur privé</p> <ul style="list-style-type: none"> - âgés de plus de 70 ans - âgés de plus de 60 ans mais perte d'autonomie GIR 1 à 4 - Ascendant, âgé de 70 ans et plus ou avec un niveau GIR* de 1 à 4, hébergé chez un descendant <p>salarié d'une entreprise du secteur privé. ou bailleur dont le locataire répond à ces critères</p> <p>bénéficiaires : - plafonds de ressource + résidence principale</p> <p>travaux : - réalisation par entreprise qualibat + mobilisation d'un MO agréé</p>	<p>Types de travaux Le projet doit porter au moins sur l'une des 3 opérations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> la fourniture et la pose d'une douche à l'italienne, avec un sol anti-dérapant la fourniture et la pose d'un lavabo pour personne à mobilité réduite la fourniture et la pose d'une cuvette de WC rehaussée avec son réservoir et une barre d'appui ergonomique. Le cas échéant, les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage sont finançables.</p> <p>En complément et dans la limite de 50% du coût des travaux principaux, peuvent également être financés les travaux connexes portant sur : <ul style="list-style-type: none"> la fourniture et la pose d'une porte de douche ou d'une paroi fixe les barres d'appui ergonomique, siège de douche le revêtement de sol et des murs la réfection électrique l'éclairage de sécurité l'élargissement de la porte d'accès des sanitaires. </p>	5000€ max

Montants prévisionnels

En l'absence de donnée sur le volume de ménages potentiellement éligibles à cette aide, les montants prévisionnels n'ont pu être estimés.

Article 6 – Engagements complémentaires

Parallèlement à l'action de l'OPAH, l'ARC a créé depuis le 1er janvier 2016 une plateforme de la rénovation énergétique : « Habitat Rénové », en lien avec la Région Hauts de France et l'ADEME. Cette plateforme, animée par un professionnel du bâtiment, a pour vocation de fédérer les différents acteurs autour de la rénovation énergétique de l'habitat, tant en direction du particulier : PRIS-EIE, ADIL, Service Public de l'Efficacité Énergétique (SPEE), Réseau Eco-Habitat, qu'en direction des professionnels : CAPEB, CODEME, FFB...

Depuis 2020, dans le cadre du PREE (Plan Régional de l'Efficacité Énergétique), la plateforme est devenue un Guichet Unique de l'Habitat (GUH). À ce titre, les différents GUH de la Région travaillent en réseau pour améliorer l'accueil du public, la sensibilisation et la communication envers le public.

Habitat Rénové et l'opérateur partageront les mêmes locaux et poursuivront de concert l'accueil et l'information du public tous revenus confondus, l'animation du territoire, la formation des travailleurs sociaux sur la lutte contre la précarité énergétique, et la coordination des dossiers lorsqu'ils relèvent de plusieurs dispositifs possibles, notamment MaPrimeRénov, le SPEE, le CITE...

Il sera conduit une étroite articulation entre les acteurs lors de la mise en place du dispositif du SARE.

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

L'Agglomération de la Région de Compiègne, et plus spécialement son service Habitat, est chargée de piloter l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Le service Habitat s'assurera spécialement de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Les instances de pilotage seront réunies sous la présidence de l'ARC et mutualisées avec le dispositif d'OPAH-RU en tant que de besoin suivant les modalités suivantes :

Comité de Pilotage stratégique

Chargé de définir les orientations de l'opération et permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés, le COPIL pourra se réunir une à deux fois par an, en lien avec le comité de pilotage de la plateforme Habitat Rénové, la Commission communautaire Aménagement Urbanisme (ou Commission Habitat si elle existe), et la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat. Il sera composé :

- du Président de l'ARC ou de son représentant, qui le présidera ;
- du représentant de l'État dans la Région ;
- du représentant de l'État dans le Département ;
- du délégué régional de l'ANAH ;
- d'un membre désigné de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) ;
- d'élus communautaires et municipaux des villes concernées, y compris des CCAS, assistés de la responsable du Service Habitat et de l'animatrice de la plateforme Habitat Rénové ;
- des partenaires techniques et financiers de l'opération : délégation locale de l'ANAH, ADIL60-EIE, Département, Région, Service Public de l'Efficacité Énergétique, Action Logement, Réseau Éco-Habitat, Procvivis, en ce compris tout représentant de tiers financeurs suivant les termes des conventions signées avec ceux-ci le cas échéant ;
- de l'opérateur et notamment du chef de projet de l'équipe opérationnelle ;
- le cas échéant, peuvent participer au COPIL : l'opérateur de l'OPAH-RU (si différent de l'opérateur OPAH), l'EPFLO (cas des ORI), l'ADEME, et toute personne intéressée au sujet invitée par le président du Comité de Pilotage.

Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) : Une commission locale est constituée et présidée par Monsieur le Président de l'ARC ou son représentant dans les conditions définies par le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment les articles R.321-10 et suivants.

Le Président de l'ARC ou son représentant :

- Établit le programme d'actions
- En application de ce programme décide de l'attribution des subventions aux bénéficiaires, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles, ou prononce le rejet des demandes d'aides ;
- Décide du reversement et du retrait des subventions, après avis de la CLAH ;
- Assure le fonctionnement de la CLAH

Comité technique COTOPAH

Le comité technique de l'OPAH sera en charge de sa conduite opérationnelle. Il se réunira trois à quatre fois par an, en fonction de l'ordre du jour et de préférence en coïncidence avec la CLAH, organisé par l'ARC et animé par l'opérateur. Le chargé d'opération présentera un bilan détaillé des indicateurs et résultats de l'OPAH.

Le comité technique sera composé :

- du Président de l'ARC ou de son représentant, qui le présidera ;

- d'un représentant des services de l'État dans le Département ;
- du délégué régional de l'ANAH ;
- du responsable du service Habitat ;
- du chef de projet de l'équipe opérationnelle chargée du suivi-animation de l'OPAH ;
- de l'animateur du Guichet Unique de l'Habitat sur le territoire : Habitat Rénové.
- de l'opérateur

Ces comités techniques permettront de traiter de l'avancement des projets et des actions à mener. Ils ont pour fonction d'assurer la préparation technique du comité de pilotage stratégique en disposant de l'approche transversale nécessaire. Son rôle est particulièrement important pour analyser les propositions et de coordonner la phase de mise au point des actions.

Points bilatéraux bi mensuels

En parallèle des comités techniques, un échange entre l'opérateur et le chargé de mission habitat de l'ARC sera organisé. Il sera l'occasion pour l'opérateur de présenter un bilan synthétique des indicateurs du dispositif. L'animatrice de Habitat Rénové organisera ces réunions techniques (Cotech) en présence des différents partenaires de la plateforme, dont l'opérateur fait partie à part entière ; ils sont l'occasion d'échanges d'une part sur les actualités juridiques, financières, fiscales, techniques, et d'autre part d'échanges sur les dossiers complexes ou non nécessitant l'intervention de plusieurs partenaires

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La stratégie de lutte contre l'habitat dégradé sur le périmètre de l'OPAH repose sur la mobilisation de plusieurs acteurs :

- La plateforme Habitat Rénové, créée en 2016 à l'initiative des pouvoirs publics, ADEME, Région Hauts-de-France, et portée par l'Agglomération de la Région de Compiègne pour orienter, informer et accompagner les ménages du territoire sur les questions relatives à la rénovation énergétique. La plateforme, désormais Guichet Unique de l'Habitat sur le territoire, se chargera de mettre en œuvre la communication générale du dispositif, l'animation territoriale en lien avec les partenaires, la réorientation des dossiers ne relevant pas des financements de l'OPAH, l'articulation entre les différents dispositifs.
- S'agissant des actions incitatives sur le périmètre d'OPAH, le suivi-animation sera confié à un prestataire d'OPAH qui sera retenu au deuxième trimestre de 2020 conformément aux codes des marchés publics : ces tâches pourront être amenées à être redéfinies en fonction de l'évolution de l'organisation au sein de la maîtrise d'ouvrage.

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

- Aptitudes à la coordination et au travail en transversalité avec les intervenants publics et privés,
- Compétence en conduite de projet et animation de partenariat
- Compétences techniques : élaboration de diagnostics, analyse des désordres, connaissance des pathologies du bâti ancien et de l'action dans un cadre patrimonial, connaissance des outils de la rénovation thermique et énergétique, et de la réhabilitation globale et pérenne de l'habitat privé ancien
- Compétences en accompagnement social
- Compétences au plan juridique et réglementaire : droit de l'urbanisme, de la construction, et de l'immobilier, réglementation liées à l'habitat et aux copropriétés, et analyse du fonctionnement des copropriétés,
- Compétences administratives pour le montage des dossiers de demande de subvention
- Compétences techniques et réglementaires dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne
- Accompagnement des bailleurs privés : compétences au plan financier et fiscal : prêts, systèmes de crédit relais, garanties locatives, aides complémentaires, fiscalité liée au conventionnement et à la restauration immobilière

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'animateur devra assurer les missions générales d'information, de mobilisation, et d'assistance auprès des particuliers, des collectivités locales et de l'ensemble des acteurs locaux du bâtiment, de l'immobilier, des services sociaux de secteur ; ainsi que de suivi de l'opération et d'établissement des bilans intermédiaires et du bilan final. Il devra assurer

également des missions plus spécifiques liées aux objectifs prioritaires du dispositif de lutte contre l'habitat indigne, au volet copropriété en difficulté, et aux mesures d'accompagnement social.

Des campagnes d'information et de communication auprès des syndic et syndicats de copropriétés, des propriétaires privés, publics et des milieux professionnels : sous la direction de la plateforme Habitat Rénové, l'équipe de suivi-animation devra participer à ces campagnes :

- Communication : assistance à la préparation des réunions publiques, événements, expositions, conception des documents d'information (affiches, plaquettes, site internet...) (4/an)
- Tenue de permanences (physiques et téléphoniques) régulières d'accueil et d'information auprès des particuliers du territoire. Ces permanences seront assurées dans les locaux Habitat Rénové de Compiègne et pourront être ponctuellement réalisées sur d'autres secteurs du territoire selon les besoins.
- Mobilisation et prospection des propriétaires privés et copropriétés susceptibles d'engager des travaux
- Repérage et signalement des besoins en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, d'adaptation du logement, en lien avec les partenaires locaux et les services sociaux ou dans le cadre de l'animation de l'OPAH.
- Information sur l'obligation d'enregistrement des copropriétés au registre National d'immatriculation des copropriétés (RNIC) et accompagnement des instances de gestion afin de procéder à cette immatriculation. Cette immatriculation étant obligatoire pour qu'elles puissent bénéficier d'une subvention publique (cf. article L711-6 du CCH).

Assistance générale à l'ARC :

- Assistance à l'élaboration d'un plan de communication
- Information sur l'ensemble des aides complémentaires mises en place par l'ARC et constitution des dossiers administratifs pour l'engagement des aides de l'ARC et des dossiers de demande de paiement lorsqu'elles sont complémentaires aux aides de l'Anah
- Création et enrichissement d'une base de données en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH
- Coordination avec l'ensemble des actions et acteurs du projet global de territoire, suivi régulier de l'OPAH et des indicateurs d'avancement, établissement des bilans annuels et final
- Participation et animation des comités de pilotage et comités « OPAH »
- Veille juridique sur l'évolution des aides (plafonds de ressources, changements de réglementation des aides Anah).

Assistance aux propriétaires et aux copropriétaires privés:

- Conseil technique, juridique, administratif et financier et aide à la décision avec la réalisation de pré-études de faisabilité pour la réalisation de travaux répondant aux exigences des financeurs.
- Une attention particulière sera apportée aux diagnostics préalables à fournir aux demandeurs en matière :
 - D'habitat dégradé, très dégradé, d'habitat insalubre ou présentant des signes de péril tant au niveau des parties privatives (logements) que des parties communes des immeubles
 - De conseil préalable en termes de performance énergétique (il est attendu une forte mobilisation sur ce volet pour engager les travaux les plus performants possibles énergétiquement)
 - De conseil préalable en termes d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap
- Sensibilisation aux contraintes architecturales et information quant aux contraintes réglementaires à respecter
- Coordination avec les maîtres d'œuvre locaux.
- Constitution, instruction, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financement auprès des services de l'ANAH, de l'ARC, de la Région et du Département ainsi qu'Action Logement
- Assistance à la constitution des demandes d'aides sociales complémentaires pouvant être obtenues auprès notamment des fonds sociaux des caisses de retraite, des services sociaux de secteur, de la Fondation Abbé Pierre, ...
- Assistance à l'établissement de demande d'acomptes (70 %) sur subventions de la part de l'Anah,
- Assistance à la mobilisation de prêts sociaux spécifiques si ces dispositifs sont mobilisables.
- Assistance à la rédaction des conventions de loyer social et très social Anah-bailleur pour les logements locatifs privés.
- Assistance et information des bailleurs privés pour la mise en location de logements vacants à loyers conventionnés, information sur les différents dispositifs facilitant la location.

Mission spécifique

Éradiquer l'habitat indigne

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

- L'établissement d'un diagnostic social et technique approfondi pour signalement aux autorités compétentes. Les modes opératoires les plus appropriés selon le niveau d'insalubrité ou de péril seront étudiés et présentés dans le cadre d'un Comité « OPAH », associant les services compétents en la matière.
- La négociation avec les propriétaires et l'accompagnement technique, juridique et financier pour définir les travaux à réaliser et constituer les dossiers de demandes de financements afférents.
- Le suivi constant en lien avec l'ARS et les services compétents des communes des procédures coercitives de police publique notifiées, des délais de mise en œuvre, des résultats, et l'établissement de propositions de mesures correctrices qui s'avéreront nécessaires au bon aboutissement des procédures.
- L'assistance aux occupants quant à une information sur leurs droits et les dispositifs de soutiens mobilisables à leur profit (aide au relogement), réalisée en étroite collaboration avec les travailleurs sociaux de secteur.

Identifier et accompagner les copropriétés en difficulté

Identifier les fragilités des copropriétés

Pour l'opérateur, il s'agira de toucher les copropriétaires et syndicats de copropriétés sur le territoire en faisant une promotion régulière du volet copropriété. Il conviendra :

- D'informer les gestionnaires repérés dans la base RNIC sur le dispositif OPAH et ses modalités d'intégration en tant que syndicat de copropriétaires
- De transmettre une information ciblée aux copropriétaires enregistrés dans la base MAJIC
- D'enregistrer les contacts de copropriétaires s'adressant à l'opérateur pour des travaux en parties privatives et s'interroger sur les opportunités de rénovation à l'échelle de l'immeuble
- D'identifier les syndicats de copropriétaires déjà enregistrés par « Habitat Rénové » et « Hauts-de-France Pass Copropriété » éligibles aux aides de l'ANAH
- De mobiliser les acteurs locaux susceptibles de connaître des copropriétaires ou instances de gestion intéressés par un programme de travaux d'amélioration thermique (élus locaux, agents immobiliers, notaires, travailleurs sociaux)

Ces indicateurs essentiels du suivi animation devront apparaître dans les bilans successifs.

Le volet copropriétés s'adresse aux instances de gestion d'une copropriété affichant une réelle volonté :

- D'améliorer la structure du syndicat de copropriété
- De redresser la situation financière et d'améliorer la gestion
- De bénéficier d'aides financières dans le cadre du volet copropriété

Les signataires de la convention d'OPAH rappellent que l'intégration d'une copropriété dans le volet « copropriété » devra être motivée par :

- un vote en Assemblée Générale de copropriété.
- un courrier signé par la majorité des copropriétaires, pour les copropriétés désorganisées (absence de syndicat, de conseil syndical, d'assemblées générales)

Suite au repérage et aux démarches d'informations réalisées par Habitat Rénové et l'opérateur, certains syndicats de copropriétés pourraient afficher un réel intérêt par le dispositif d'aides techniques et financières. Dans le cadre d'un avenant à la convention, les signataires pourraient missionner l'opérateur dans la rédaction de diagnostics multicritères et/ou l'accompagnement de(s) copropriétés dans le cadre de projets de rénovation. La rédaction d'un diagnostic multicritère prévoit :

- Visite sur place - Diagnostic de l'état du bâti et évaluation énergétique
- Entretien avec les instances de gestion et/ou les copropriétaires, occupants ressources
- Analyse des documents de la copropriété et évaluation de l'éligibilité de la copropriété aux aides collectives

- Enquête d'occupation d'une partie des logements
- Rédaction de l'étude

Accompagner les copropriétés en difficulté dans le montage financier et technique d'un projet de rénovation énergétique.

La liste des prestations réalisées par l'opérateur correspond aux exigences de l'ANAH telles qu'indiquées dans l'instruction relative à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles du 17/01/2017 (Art 2.3.2 Contenu de la mission d'AMO).

1. DEFINITION D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX CONFORME AUX BESOINS TECHNIQUES DES COPROPRIETES

Favoriser l'accessibilité et l'adaptation du logement des personnes âgées et/ou handicapées et prévenir les risques domestiques

- Conseils pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation ;
- Mutualiser les informations sur le mal logement des personnes âgées et vulnérables, à des fins préventives ;
- Mobiliser les associations et les professionnels intervenant au domicile des personnes fragiles, afin de détecter les situations "à risque" relatives au logement ;
- Mobiliser les aides spécifiques de l'ANAH, de la Région Hauts-de-France, du Conseil Départemental de l'Oise, des Caisses de retraite pour les travaux d'adaptation du logement des personnes âgées et/ou handicapées

Améliorer la performance énergétique des logements privés

- Mobiliser de façon optimale les aides liées à l'amélioration de la performance énergétique des logements et l'utilisation des énergies renouvelables ;
- Participer à la mise en place d'un dispositif d'animation spécifique en lien avec Habitat Rénové permettant aux particuliers de bénéficier de conseils sur les systèmes de chauffage économes en énergie, l'isolation thermique, l'économie de la consommation domestique en eau potable et en électricité.
- L'équipe opérationnelle sera en mesure de réaliser les évaluations thermiques et les Diagnostics de Performance Énergétique obligatoires, ainsi que tous diagnostics, grille d'évaluation nécessaires au montage du dossier de financement.

Mise en valeur des façades

- Informer et conseiller les propriétaires sur le dispositif d'aide à la rénovation des façades ainsi que sur les techniques pour leur mise en valeur. Le conseil devra s'appuyer sur le règlement façade en place qui pourra être modifié sur conseil de l'équipe opérationnelle par le maître d'ouvrage.

2. PHASE DE PREPARATION DU VOTE DES TRAVAUX

Il s'agit d'une mission d'accompagnement au choix du projet de travaux. Elle s'étend jusqu'au vote des travaux, se base sur des devis ou des estimations de la maîtrise d'œuvre. L'objectif de cette phase est d'apporter à chaque copropriétaire une simulation individuelle prévisionnelle, favorisant la prise de décision.

- Analyse des devis ou estimations, établissement des quotes-parts
- Étude d'éligibilité aux aides publiques
- Présentation et pré validation du projet auprès des financeurs
- Réalisation d'une enquête sociale, tenue de permanences sur site : accueil, information des copropriétaires
- Élaboration d'un plan de financement
- Réunion de restitution devant le conseil syndical pour la présentation des travaux et du plan de financement prévisionnel

3. PHASE APRES VOTE DES TRAVAUX

Après le vote des travaux, l'opérateur réalise le montage des demandes de subvention collectives et individuelles, ajuste le plan de financement et le présente en commission locale de l'amélioration de l'habitat (CLAH). En coordination avec les différents intervenants du projet (syndic, maître d'œuvre, entreprises).

4. PHASE TRAVAUX

Lors de cette phase de réalisation, l'opérateur intervient en tant que conseil du maître d'ouvrage et l'accompagne dans le cadre de trois visites de travaux. Une réunion de lancement, une réunion intermédiaire et lors de la réception.

5. PHASE POST-TRAVAUX

Une fois les travaux réalisés, l'opérateur accompagne le syndic et les copropriétaires dans les demandes de paiement des subventions.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation officiera sous l'autorité de l'ARC et plus spécialement du service Habitat ; elle sera en lien constant avec l'animateur de la Plateforme de Rénovation Énergétique "Habitat Rénové" pour l'informer et convenir avec lui de l'évolution des contacts pris, des dossiers déposés, des différentes actions d'animation et de communication développées sur le territoire (copropriétés, réunions publiques, salons, permanences, formations...).

Elle déposera directement les dossiers de demandes auprès des services instructeurs de l'État, copie électronique étant remise au service Habitat.

Concernant l'habitat indigne, elle se référera aux directives du service Habitat et communiquera avec lui ainsi qu'avec le service juridique de l'ARC en charge des procédures coercitives menées à l'encontre des propriétaires le cas échéant. Lorsque les particuliers nécessitent un accompagnement social spécifique, l'équipe de suivi-animation prendra contact avec les référents du secteur social les plus indiqués.

Le chargé de mission ANRU de l'ARC sera tenu informé et le cas échéant sollicité aux fins d'encadrement, lors d'actions spécifiques réalisées par l'équipe dans les quartiers prioritaires pour la Politique de la Ville.

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.

L'évaluation de l'opération s'appuiera en partie sur l'analyse des indicateurs suivants, dûment détaillés dans les bilans d'avancement réalisés de manière régulière par l'opérateur :

- Actions de communication réalisées et leurs effets
- Nombre de contacts, de visites
- Fréquentation des permanences
- Répartition des dossiers par statut (PO/PB/Copropriétés) et secteur géographique
- État d'avancement des dossiers (déposés, agréés, soldés)
- Montant de travaux générés, identification géographique de la provenance des artisans retenus
- Type de travaux réalisés
- Montant des subventions allouées
- Nombre de procédures LHI
- Gain énergétique obtenu grâce aux travaux
- Nombre de réunions instances de gestion
- Nombre de participation aux AG
- Nombre de copropriétés faisant l'objet d'un accompagnement renforcé selon le type d'aides sollicitées (ex : appui au changement de syndic ou redressement impayés).
- Analyse des difficultés rencontrées...

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage (voir article 7.1 Instances de pilotage).

Ils seront réalisés par l'opérateur et adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du 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 stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;

pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

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

Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.

Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.

Recenser les solutions mises en œuvre.

Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.

Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

Après chaque date d'anniversaire de l'opération, l'équipe d'animation établira un rapport de synthèse des activités et des résultats obtenus de l'année écoulée assortis des actions envisagées pour l'année à venir compte tenu des objectifs globaux de l'OPAH et de la dynamique des résultats déjà obtenus.

À l'issue de l'opération, l'équipe dressera le bilan final des actions menées de manière à permettre aux signataires de la convention de prendre toutes décisions utiles quant aux formes possibles de leurs actions concertées éventuelles après l'OPAH.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, 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

sous l'égide d'Habitat Rénové, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'ANAH.

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

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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 le maître d'ouvrage (délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur 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 de la direction de la communication 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 à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre 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 cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'ANAH du / / (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au / / .

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en deux exemplaires à Compiègne, le / /

Pour le maître d'ouvrage
Le Président de l'ARC

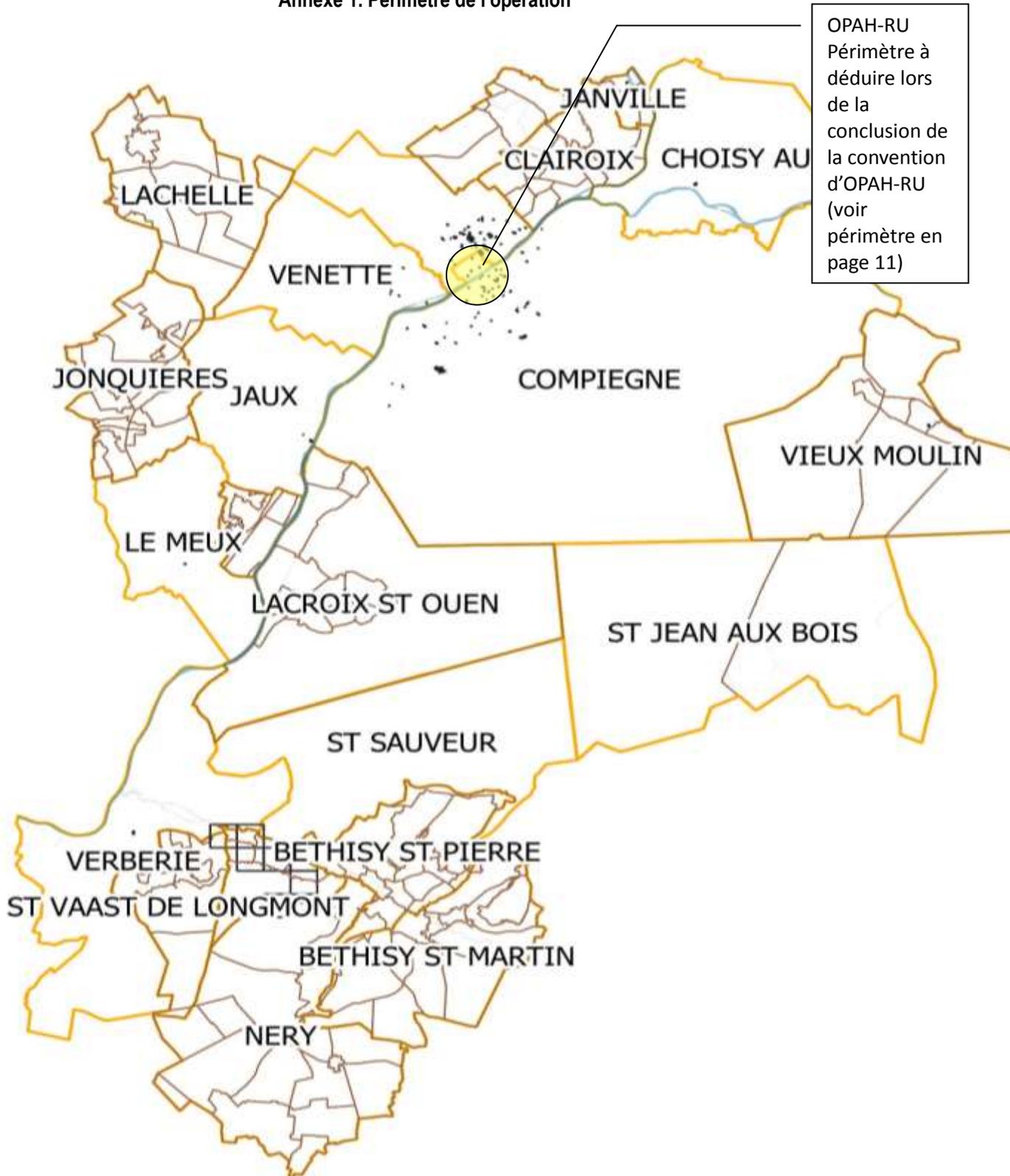
Pour l'État et l'Anah,
La Déléguée locale de l'Anah

Philippe MARINI
Maire de Compiègne
Sénateur honoraire de l'Oise

Corinne ORZECOWSKI
Préfète de l'Oise

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération



Annexe 2. Synthèse de l'OPAH 2010-2019

	Les résultats	Difficultés rencontrées	Points de vigilance
Précarité énergétique	Lors de la première OPAH, les objectifs sont dépassés à 111%. Lors de la 2 ^e OPAH, Les objectifs sont remplis à 59% sur la période 2016-2019.	Changement régulier des règles d'attribution des aides Objectifs du PAT importants	Mobiliser l'ensemble des acteurs et financeurs du territoire Assurer la bonne relation avec les Hauts de France Pass Renovation pour le paiement du reste à charge et le préfinancement des aides.
Habitat indigne	Sur la période 2016-2019, seulement 2 dossier a été agréés sur un objectif de 34 dossier (6%). Le bilan de la 1 ^e OPAH fait apparaitre 81 logements indécents, 13 logements insalubres et 3 logements en péril.	Dossiers complexes demandant un temps de suivi plus important	Avec une partie forfaitaire plus importante, veiller au suivi dans le montage de dossiers Habitat indigne, suite au signalement. Assurer un partenariat avec le réseau Eco Habitat dans le suivi des ménages les plus fragiles.
Adaptation	Lors de la 1 ^e OPAH, les objectifs ont été remplis à 74 %. Lors de la 2 ^e OPAH, Les objectifs sont remplis à 59% sur la période 2016-2019.	-	-
Copropriété	Une copropriété a été rénovée en 2011 (76 lots) Résidence Marie Caroline.	-	Assurer un suivi de toutes les prises de contact avec un copropriétaire et/ou instances de gestions pour identifier les copropriétés en difficulté
Propriétaires bailleurs	Lors de la première OPAH, 62 dossiers de propriétaires bailleurs ont été déposés. Lors de l'année 2018, aucun dossier n'a été déposé à l'ANAH.	-	-
Animation communication et		Manque de fluidité entre l'opérateur et la plateforme. Un manque de connaissance de l'OPAH notamment sur les communes de la Basse Automne	Renforcer la communication avec les différentes communes Articulation à développer avec les CCAS pour le traitement de l'adaptation et le repérage de la précarité énergétique Soutien aux communes pour la mise en œuvre des actions coercitives

Pilotage et suivi de l'opération	-		Poursuite de la plateforme Habitat Rénové et de l'OPAH : Confortement d'un pilotage unique des interventions sur la transition énergétique et l'amélioration du parc privé Affiner les modalités du travail en commun entre les deux prestataires (clarification des missions dévolues à chacun, mise en place d'outils partagés) et en lien avec la plateforme
----------------------------------	---	--	---

Annexe 3. Copropriété en difficulté prévue dans les objectifs de l'OPAH

	nom de la copropriété	n° RNIC	lots	type de syndic	date de construction	part vacance	part des locataires	taux d'impayés
1,3.5 square Charles Gounod, Compiègne	RESIDENCE GOUNOD	AD7645716	155	professionnel	de 1950 à 1974	7%	39%	20%

Annexe 4 : Estimation des dépenses et des aides financières du programme de travaux sur la copropriété Square Charles Gounod

	Dépenses TTC 10%	Recettes
Travaux	1 543 080 € ANAH Syndicat 35 %	589 471 €
Ingénierie	231 462 € ANAH indiv	0 €
Aléas (4%)	70 982 € ASE syndicat	232 500 €
Syndic (2%)	30 862 € Ville Syndicat 10%	168 420 €
Dommm. Ouvrage	35 070 € Anah x + x	245 920 €
Préfinancement (2,2%)	28 904 € CD 60	143 022 €
		CR Hauts de France 42 326 €
TOTAL	1 940 359 €	1 421 659 €
Reste à charge	518 700 €	
% reste à charge	27%	
Reste à charge / lot	3 346 €	
Quote-part totale /lot	12 518 €	

Annexe 5 : Plan de financement prévisionnel des programmes de réhabilitation (cf. page 19 Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation)

Annexe 6 : Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération (cf. page 19 Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation)

Annexe 7 : Suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Ces indicateurs de suivi sont proposés à titre indicatif et pourront être adaptés en début de mission de suivi-animation.

Ils pourront être articulés aux indicateurs globaux sur le parc privé suivi par l'ARC dans le cadre du pilotage de ses différents dispositifs.

Suivi transversal aux volets thématiques :

Indicateurs de suivi de la communication :

- En direction des bénéficiaires (Nb de personnes ayant contacté l'OPAH et leur origine / Nb d'entretiens en permanence, nb d'ateliers collectifs et de participants etc.)
- Nombre de courriers et relances réalisées sur les adresses suivies
- En direction des partenaires (Nb de réunions d'information partenariale),
- Nombre de contacts réorientés vers les partenaires

Pilotage partenarial

- Nb de comités techniques, de comités de pilotage
- Nb de réunions techniques avec les services Ville
- Nb de réunions bilatérales opérateur / partenaires de l'OPAH

Travaux engendrés par l'opération :

- Montant total des travaux décidés (TTC tous honoraires compris)
 - o Dont travaux PC
 - o Dont travaux PP
- Nb de logements concernés par les travaux décidés
 - o Dont travaux PP
 - o Dont travaux PC
- Montant total des travaux réalisés (TTC tous honoraires compris)
 - o Dont travaux PC
 - o Dont travaux PP
- Nb d'intervention des entreprises du territoire dans les travaux
- Montant des travaux réalisés par les entreprises du territoire
- Gains énergétiques générés par l'opération et nb de logements concernés
- Détail des aides financières mobilisées par financeurs et par volet d'intervention
- Nombre de bénéficiaires des aides financières par statut d'occupation
- Syndicat des copropriétaires (en nombre d'immeubles et nombre de logements concernés)
- Propriétaires occupants (selon les niveaux de revenus)
- Logements locatifs (selon les niveaux de loyer)
- Locataires (selon le niveau de ressources)
- Nombre de ménages en situation de précarité énergétique.

Suivi par volets :

Volet 3 – Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Suivi et accompagnement

- État d'avancement des diagnostics multicritères
 - o Nombre de diagnostics simples et détaillés
 - o Classement des diagnostics selon le niveau technique et administratif des dégradations (indécence, péril, insalubrité – grille de décence, grille de dégradation, grille d'insalubrité)
 - o Classement des situations selon l'orientation opérationnelle (incitatif / coercitif)
- Signalements et procédures LHI
- Suivi des procédures engagées et levées
 - o Nb de signalements (logements et immeubles) ARS (saturnisme) / SCHS
- Projets de réhabilitation décidés et réalisés par statut d'occupation
 - o Dont projets incluant avec amélioration thermique décidés et réalisés
- Montant total des travaux décidés et réalisés (TTC tous honoraires compris)
 - o Dont projets incluant une amélioration thermique
- Suivi des ménages

- Ménages orientés vers l'opérateur pour l'habitat dégradé
- Ménages accompagnés pour l'habitat dégradé
 - Dont ménages en situation de précarité énergétique
- Ménages accompagnés socialement

Volet 4 – Volet copropriétés

Suivi et accompagnement

- Nb de copropriétés enregistrées au RNIC
- Nombre de diagnostics réalisés par l'opérateur (diagnostics simples et détaillés)
- Nb d'Immeubles collectifs accompagnés en suivi-animation
- Engagement dans une démarche de projet
 - Dont engagement avec le Hauts de France Pass Rénovation
- Bilan du diagnostic global (ex : Immeubles ayant décidé et réalisés un diagnostic (dont ceux ayant décidé d'un diagnostic global)
- Immeubles ayant missionné un maître d'œuvre

Décisions et réalisation de travaux

- Nb d'immeubles ayant décidé et réalisé des travaux de réhabilitation et nb de logements concernés par les travaux décidés
- Nb de projets de réhabilitation privatifs décidés dans des immeubles collectifs,
- Montant total des travaux décidés (TTC, tous honoraires compris). Dont PP et PC
- Gain énergétiques dégagés par l'opération (ex Gains moyens en Cep des projets décidés, nb de projets selon les gains énergétiques).

Volet 5 - Volet énergie et précarité énergétique

Suivi et accompagnement

- Nombre de visites techniques réalisées par l'opérateur
 - Dont engagement avec le Hauts de France Pass Rénovation
- Nombre d'immeubles/ logements accompagnés en suivi-animation

Engagement dans une démarche de projet

- Nombre d'immeubles / logements ayant décidé la réalisation d'un diagnostic
 - dont ceux ayant décidé d'un diagnostic global

Décisions et réalisation de travaux

- Nombre d'immeubles ayant décidé et réalisé des travaux d'amélioration thermique et nombre de logements concernés par les travaux décidés
- Nombre de projets d'amélioration thermique privatifs décidés et réalisés dans des immeubles collectifs,
- Gains énergétiques dégagés par l'opération (ex : gains moyens en Cep des projets décidés, nombre de projets selon les gains énergétiques).

Suivi des ménages

- Ménages orientés vers l'opérateur pour précarité énergétique
- Ménages accompagnés pour précarité énergétique

Volet 6 – Volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Suivi et accompagnement

- Projets d'adaptation décidés par statut d'occupation
 - Projets d'adaptation réalisés par statut d'occupation
 - Aides financières mobilisées par financeurs
- Suivi des ménages
- Personnes orientées vers l'opérateur pour l'autonomie

- Personnes accompagnées pour l'autonomie
- Personnes réorientées vers la MDPH

Volet 7 – Volet social

Suivi des ménages

- Ménages accompagnés pour l'habitat dégradé
 - Dont ménages en situation de précarité énergétique
- Ménages accompagnés socialement
- Nombre de ménages à reloger identifiés en fonction des sorties opérationnelles retenues

Volet 9 – Volet patrimonial et environnemental

Suivi et accompagnement

- Nombre de visites de logements réalisées et de préconisations d'architecte conseil
- Projets d'amélioration des façades
- Nombre de logements concernés par un projet de rénovation de façade

Annexe 8 : Zonage ANAH et Action Logement

Commune	Zonage ABC
Armancourt	B1
Bienville	B1
Choisy-au-Bac	B1
Compiègne	B1
Clairoix	B1
Janville	B1
Jaux	B1
La Croix-Saint-Ouen	B1
Margny-lès-Compiègne	B1
Le Meux	B1
Venette	B1
Jonquières	B2
Saint-Jean-aux-Bois	B2
Saint-Sauveur	B2
Vieux-Moulin	B2
Lachelle	C
Béthisy-Saint-Martin	C
Béthisy Saint-Pierre	C
Néry	C
Saintines	C
Saint-Vaast-de-Longmont	C
Verberie	C

Annexe 9 : Explication de l'estimation des coûts

PO individuel	HT (estimé)	TTC
adaptation	9 291,87 €	10 221,06 €
salubrité / sécurité	13 531,00 €	14 884,10 €
petits travaux d'amélioration	10 700,00 €	11 770,00 €
travaux lourds / dégradation	69 555,00 €	76 510,50 €
précarité énergétique/ habiter mieux 35%	40 000,00 €	42 200,00 €
précarité énergétique/ habiter mieux 25%	35 328,00 €	37 271,04 €
PO collectif	HT (estimé)	TTC
adaptation	9 291,87 €	10 221,06 €
insalubrité	4 049,00 €	4 453,90 €
petits travaux d'amélioration	6 346,00 €	6 980,60 €
travaux lourds / dégradation	29 528,00 €	32 480,80 €
précarité énergétique/ habiter mieux 35%	20 000,00 €	21 100,00 €
précarité énergétique/ habiter mieux 25%	15 636,00 €	16 495,98 €
taille moyenne des logements locatifs	35 m ²	
PB individuel	HT (estimé)	TTC
travaux lourds (1000 €/m ²)	71 554,00 €	78 709,40 €
précarité énergétique (500 €/m ²)	17 500,00 €	18 462,50 €
salubrité / sécurité	6 113,00 €	6 724,30 €
PB collectif	HT (estimé)	TTC
travaux lourds	33 982,00 €	37 380,20 €

Annexe 10 : Explication du repérage et de l'estimation du niveau de dégradation dans le cadre de l'étude pré opérationnelle

Lors de l'arpentage, un relevé de l'enveloppe du bâti : façades extérieures, toitures, peintures, menuiseries extérieures, modénatures... a permis de classer chaque parcelle selon l'état du bâti, allant de très bon à dégradé. Il s'agissait ensuite, lorsque l'état constaté était mauvais ou dégradé, de qualifier plus précisément les enjeux d'intervention sur ces adresses (en tenant compte du fait qu'elles étaient cumulables)

- Besoin et/ou potentiel de rénovation thermique
 - Indentification d'une division non-répertoriée
 - Identification de la vacance (dans le cas où elle serait visible de l'extérieur)
 - Identification de logements indignes
 - Indentification des enjeux d'accessibilité des logements
-
- ✓ **BON ETAT** : intervention non nécessaire
 - ✓ **ETAT MOYEN** : L'immeuble nécessite un ravalement ou une intervention sur un type d'ouvrage (menuiseries, cages d'escaliers ...)
 - ✓ **ETAT MEDIOCRE** : L'immeuble présente des désordres. Il a besoin d'une étude approfondie pour permettre la réalisation d'un projet global de réhabilitation
 - ✓ **TRES DEGRADE** : L'immeuble présente des désordres importants, nécessite une réhabilitation lourde

Conditions de l'arpentage

18 773 parcelles bâties ont été repérées. L'étendue et la complexité de certaines formes urbaines (coupures urbaines, hameaux éloignés) rendent parfois le repérage difficile.

Par ailleurs, la méthode d'arpentage depuis l'extérieur a nécessairement des limites : visibilité réduites de certains logements en fond de parcelle protégés par de hautes barrières ou haies, impossibilité d'entrer pour confirmer ou infirmer des signalements... A ce titre, un approfondissement devra être réalisé dans un cadre opérationnel.

Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération

La première année permettra l'entrée en action des communications et animations nécessaires pour faire connaître le dispositif, accueillir les demandeurs de droit commun, prospecter et stimuler la copropriété intégrée au dispositif et compléter les données sur son fonctionnement et son occupation, puis susciter l'adhésion à un programme global de travaux. Cette première année permettra également de repérer et diagnostiquer toute nouvelle copropriété en difficulté qui serait signalée sur le territoire, afin, le cas échéant, de l'intégrer à l'opération au travers une clause de revoyure (un avenant) à signer avant la fin de la première année d'OPAH.

Les autres années d'opération verront le déploiement normal de l'ensemble du dispositif, avec notamment l'accompagnement des travaux de la copropriété square Gounod, prévus pour l'année 3 (à confirmer par le syndicat de copropriétaires concerné).