

OPAH



OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Période 2022 - 2027

CONVENTION

Signée le 12 juillet 2022



[Tapez ici]

La présente convention est établie entre :

La Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Madame Nicole BARDI, Présidente,

L'État, représenté par la Préfète de la Corrèze, Madame Salima SAA,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8, avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par madame Salima SAA, la préfète du département de la Corrèze, déléguée locale de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Le Conseil départemental de la Corrèze, représenté par le Président, Monsieur Pascal COSTE

Procivis Nouvelle Aquitaine, représentée par le Directeur Général, Monsieur Jean Pierre MOUCHARD,

Action Logement Nouvelle Aquitaine, représentée par le Président, Monsieur Luc HEURTEBIZE

Les communes d'Argentat-sur-Dordogne, Bassignac-le-Haut, La-Chapelle-Saint-Géraud, Darazac, Hautefage, Saint-Bonnet-Elvert, Saint-Geniez-Ô-Merle, Saint-Martin-la-Méanne, Servièrès-le-Château, Rilhac-Xaintrie, Sexcles, représentées par les Maires

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées,

Vu la convention d'adhésion au Programme Petite Ville de Demain d'Argentat-sur-Dordogne, signée le 19 avril 2021

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Communauté de Communes Xaintrie-Val'Dordogne, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 21 décembre 2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°2021-38 en date du 10 décembre 2021 de la Commune de Bassignac-le-Haut,

Vu la délibération n°DE 2021-091 en date du 16 décembre 2021 de la Commune de Rilhac-Xaintrie,

Vu la délibération n°DCM 2021-42 en date du 17 décembre 2021 de la Commune de Saint-Bonnet-Elvert,

Vu la délibération n°DCM 77-2021 en date du 21 décembre 2021 de la Commune de Hautefage,

Vu la délibération n°DE 2022-002 en date du 20 janvier 2022 de la Commune de Saint-Martin-La-Méanne,

Vu la délibération n°DE 2022-06 en date du 21 janvier 2022 de la Commune de Sexcles,

Vu la délibération n°2022-03 en date du 21 janvier 2022 de la Commune de Servièrès-Le-Château,

Vu la délibération n°DE 001-2022 en date du 28 janvier 2022 de la Commune de La-Chapelle-Saint-Géraud,

Vu la délibération n°DE 2022/02 en date du 7 février 2022 de la Commune de Darazac,

Vu la délibération n°DE 2022/06 en date du 21 février 2022 de la Commune de Saint-Geniez-O-Merle,

Vu la délibération n°d2022-03-14 en date du 15 mars 2022 de la Commune d'Argentat-sur-Dordogne

[Tapez ici]

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Corrèze, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 25 novembre 2021.

Vu l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle Aquitaine en date du 22 mars 2022

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 10 juin 2022 au 10 juillet 2022 à l'accueil ou sur le site internet de la communauté de communes Xaintrie Val'Dordogne ainsi qu'en mairies en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (1 mois avant la signature de la convention)

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	10
1.1. Dénomination de l'opération	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	11
Article 2 – Enjeux.....	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	12
Article 3 – Volets d'action.....	12
3.1. Volet urbain.....	13
3.2. Volet foncier.....	13
3.3. Volet immobilier	14
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	16
3.5. Volet copropriété.....	17
3.6. Volet énergie et précarité énergétique.....	18
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	20
3.8 Volet social	20
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	22
3.10. Volet économique et développement territorial	24
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	25
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	27
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	27
5.1. Financements de l'Anah	27
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	27
5.3. Financements des autres partenaires.....	28
Article 6 – Engagements complémentaires	32
6.1.1. Financement du reste à charge pour les propriétaires occupants	33
6.2 – Partenariat avec Action Logement	35
6.4 – Autres accompagnements complémentaires	38
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	39
Article 7 – Conduite de l'opération.....	39
7.1. Pilotage de l'opération	39
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	39
7.1.2. Instances de pilotage	39
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	40
7.2.1. Équipe de suivi-animation	40
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	41
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	41
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	42
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	42
7.3.2. Bilans et évaluation finale	43
Chapitre VI – Communication.	46
Article 8 - Communication	46
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	48
Article 9 - Durée de la convention	48
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	48
Article 11 – Transmission de la convention	48
Annexes	52
Annexe 1. Périmètre de l'opération	52
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées – « Règlement d'intervention des aides complémentaires » (à titre	

[Tapez ici]

indicatif à la date de conclusion de la convention).....	53
Annexe 3. Récapitulatif des aides et objectifs apportés par la Communauté de Communes Xaintrie	54
val'Dordogne	54
Annexe 4. Récapitulatif des aides et objectifs apportés par les Communes	55

Préambule

Contexte socio-démographique du territoire

Territoire rural de Corrèze de près de 11 400 habitants, situé en marge de l'influence des pôles urbains de Tulle (30 min de trajet) et de Brive (50 min), la Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne est une petite intercommunalité constituée de 30 communes toutes fortement marquées par un patrimoine bâti qui constitue leur identité. Face à ce patrimoine aujourd'hui marqué par la vacance, la rétention foncière, un décalage entre l'offre de logement et les évolutions démographiques du territoire, la volonté apparaît fortement de proposer l'accompagnement des habitants et propriétaires du parc privé afin de réinvestir ce patrimoine bâti.

Eléments issus des études préalables, problèmes et les obstacles à surmonter

Une baisse démographique qui cache une certaine attractivité du territoire

On constate en effet une baisse démographique d'environ 80 habitants par an entre 2012 et 2017 (chiffres INSEE) sur le territoire, où même les « communes pôles » que sont Argentat sur Dordogne et Saint-Privat perdent de la population. Cependant, cette évolution démographique cache une certaine attractivité du territoire si l'on compare le solde naturel, négatif, et le solde migratoire, qui lui est positif, avec + 60 habitants/an qui choisissent de s'installer en Xaintrie, dans presque toutes les communes de XVD et essentiellement dans les 2 communes pôles précédemment citées.

L'étude pré opérationnelle à la mise en œuvre d'un programme d'amélioration de l'habitat a permis d'identifier plusieurs enjeux et pistes d'actions en lien avec l'amélioration de l'habitat sur le territoire :

Accueillir et maintenir des habitants sur le territoire

Le parc ancien du cœur d'Argentat-sur-Dordogne assume une fonction d'accueil pour les ménages venus de l'extérieur du territoire. En revanche les migrations internes alimentent les secteurs pavillonnaires des bourgs et villages du reste de la communauté de communes, posant la question de la vocation à donner ou à redonner au parc ancien, mais aussi celle de l'attractivité du cœur de ville d'Argentat-sur-Dordogne. **Les nouveaux arrivant trouvent difficilement le produit locatif de qualité et avec extérieur correspondant à leurs attentes.** Pourtant le territoire attractif possède de nombreux atouts de charme situés dans l'ancien (patrimoine bâti). Dans le même temps, l'analyse des cadres de vie révèle un fort potentiel d'accueil de nouveaux habitants dans des cadres de vie à haut niveau de vacance (« Immeuble traditionnel » et « maison de bourg dense » pour les tissus anciens)

L'analyse de la production annuelle du neuf révèle notamment le rôle prépondérant du terrain à bâtir en diffus dans l'accueil de familles

Mettre à niveau la performance énergétique de tous les logements

A l'échelle du territoire, ce sont 3 260 logements construits avant la première réglementation thermique (près de 60% du parc de résidences principales). Le niveau de pauvreté dans les cœurs de bourgs fragilise les habitants au regard de leur charges d'énergie, (120 demandes FSL du territoire concerne des factures d'énergie).

A l'échelle de la commune d'Argentat, 65 % du parc de logement privé date d'avant 1974 et les ménages pauvres représentent 13% des 1 500 ménages de la commune (17% au sein du centre-ville –périmètre ORT)

Apporter des solutions pratiques aux situations de mal logement

[Tapez ici]

Plus de 1 000 logements sont déclarés dégradés ou très dégradés (classement cadastral 7 et 8) à l'échelle du territoire intercommunal. En l'état, il n'existe pas de système continu de repérage des situations de mal logement à l'échelle communautaire et pas d'arrêté d'insalubrité pris au cours des 5 dernières années selon le PDLHI. En revanche, de nombreux signalements remontent au PDLHI, au cours des cinq dernières années une quinzaine de constats de non-décence sur le territoire de XVD (6 d'entre eux situés sur la commune d'Argentat).

Résorber la vacance structurelle des cœurs de ville et de bourg

Xaintrie Val'Dordogne se distingue par une grande variation des stocks et taux de logements vacants d'une commune à l'autre. Au-delà des 1 000 logements vacants du territoire (essentiellement localisés dans les cœurs de bourgs et centralités), l'analyse par cadres de vie a révélé différents niveaux de vacance et un potentiel de vacants à résorber, concentrés dans quelques cadres de vie spécifiques. Pour ces cadres de vie, les acquéreurs comme les détenteurs sont en difficulté d'identification de scénarios de projets et de modèles économiques permettant de déclencher des réhabilitations et des réoccupations. Les cadres de vie concernés sont marqués par une forte dégradation, l'absence d'espaces extérieurs privatifs, et des distributions qui ne correspondent plus aux modes de vie d'aujourd'hui.

A l'échelle d'Argentat et de Saint-Privat, la corrélation entre vacance et parc ancien est très forte (taux de vacance de 12% sur l'ensemble de chacune des communes, rapportée à 21% du parc privé de cœur de ville – tissu ancien). Ce gradient particulièrement frappant a contribué à la construction de la logique de délimitation des périmètres ORT.

Développer une offre locative abordable de qualité

Le locatif représente 13% du parc de logement XVD (soit près de 1 200 logements). Sur le cœur de ville d'Argentat, il constitue une part plus importante avec 30 % du parc. Les échanges avec les acteurs du territoire indiquent un déficit d'offre locative de qualité (12 constats de non-décence ont été réalisés ces trois dernières années - la moitié étant situés sur Argentat sur Dordogne).

Redonner des lettres de noblesse aux projets d'embellissement

Territoire touristique et patrimonial, les interactions sur le marché avec les habitants et usagers du territoire a révélé une très grande sensibilité aux questions d'embellissement et mise en valeur du patrimoine. La nature autant que les caractéristiques patrimoniales du territoire en font une destination touristique et sont un moteur de l'attractivité résidentielle.

L'analyse des cadres de vie a confirmé le caractère exceptionnel du patrimoine du cœur de ville d'Argentat, également mis en avant par le PLUiH.

Adapter le parc privé au vieillissement de ses occupants

Les plus de 60 ans représentent près de 43% de la population intercommunale, et le territoire gagne près de 50 seniors chaque année. Un propriétaire sur deux a plus de 65 ans et l'analyse des cadres de vie met en évidence 790 logements structurellement peu adaptés à l'âge (aujourd'hui occupés par des propriétaires de plus de 70 ans).

[Tapez ici]

Une politique territoriale active menée par la collectivité en matière d'habitat

Xaintrie Val'Dordogne mène une politique habitat ambitieuse depuis quelques années.

La volonté intercommunale de s'inscrire dans un projet de territoire commun et ambitieux se traduit déjà par :

- L'élaboration conjointe d'un **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) et d'un **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH),
- L'Opération de Revitalisation de Territoire portée par le territoire à l'échelle de ses polarités (Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat)
- La sélection du Territoire dans le cadre de l'appel à projet « Massif » : **Relever le Défi Démographique**,
- La réalisation d'un diagnostic social porté par le CIAS afin d'aboutir une **Analyse des Besoins Sociaux** (ABS),
- La consolidation des compétences statutaires sur le territoire.

Le travail d'élaboration du SCoT et du PLUiH, qui repose sur un diagnostic précis, a abouti à l'approbation d'un projet de territoire à horizon 2040 ainsi décrit :

« Le projet repose sur la **mise en réseau** des initiatives économiques et sociales du territoire, actuelles et à venir. Il met en place les moyens pour répondre aux enjeux des transitions à venir (alimentaire, énergétique, notamment) en **fédérant les territoires voisins**. Ce projet contribuerait à inverser l'évolution négative de la courbe démographique. »

Le Projet d'Aménagement Stratégique se développe en trois axes :

- Premier axe : XV'D, une terre d'initiatives durables
- Second axe : XV'D, un territoire en transition
- Troisième axe : XV'D, une constellation rurale en réseau.

L'ensemble de ce projet ambitieux trouvera sens au travers la planification territoriale mais doit également trouver écho dans des démarches parallèles telle que l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat, objet de la présente convention.

Les élus ont choisi une option proactive, ne se contentant pas de répondre aux évolutions démographiques à l'œuvre, mais en imaginant une inflexion. Cette inflexion démographique ne peut être argumentée sans un projet de redynamisation. Elle doit être multiple :

- Revitalisation des bourgs
- Réactivation du bâti ancien
- Stimulation des initiatives économiques et sociales
- etc.

L'Opération de Revitalisation de Territoire dont l'objectif premier est la requalification complète des centres-villes, intègre tout à fait ces objectifs globaux à l'échelle du territoire, qui se déclinent dans les programmes de développement des communes signataires : Argentat-sur-Dordogne et Saint-Privat. En effet, dans la mise en place d'un maillage de services de proximité et d'une solidarité intercommunale, ces deux bourgs jouent un rôle clé, véritables relais du territoire vers les agglomérations, l'organisation administrative et l'accès aux services occasionnels.

Bilan des opérations mises en place précédemment

Parmi les Communautés de Communes initiales, celle d'Argentat avait mené avec succès une OPAH doublée d'une Démarche Collective Territorialisée (DCT) dans les années 2005 à 2010 mais ce programme ne concernait qu'un tiers de la Communauté de Communes actuelle.

[Tapez ici]

Depuis 2010, en dehors de toute opération programmée, 180 dossiers ont été déposés en « diffus » auprès de l'Anah sur l'ensemble du territoire. 25 % d'entre eux pour des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie, le reste concerne des travaux de lutte contre la précarité énergétique progressivement accompagnés par le dispositif Ma Prime Rénov' (MPR) dont le nombre de dossier déposés depuis le début de l'année 2021 par les ménages dépasse très largement le rythme annuel des 5 dernières années.

Stratégie d'intervention retenue

La stratégie d'intervention retenue vise à créer les conditions de mise en valeur du patrimoine bâti local, à revaloriser le parc privé et à lutter contre sa déqualification. La présente convention OPAH s'intègre dans les objectifs globaux du PLUiH de Xaintrie Val'Dordogne.

Au regard des caractéristiques du parc privé ancien, la stratégie déployée reposera sur la mise en place d'une OPAH concentrant les moyens d'investissement et d'ingénierie sur les enjeux d'éradication du mal logement, de performance énergétique dans l'habitat, de création d'une offre de cœur de ville en direction des ménages à faibles ressources, d'adaptation des logements à l'âge et ou au handicap, et de valorisation du patrimoine au travers notamment du ravalement et de la mise en valeur des façades. L'OPAH investira :

- **Une dimension incitative** reposant sur la mise en œuvre d'une gamme d'outils étendue en direction de la lutte contre la vacance et le logement indigne :
 - Recherche des meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes à l'issue des acquisitions dans l'ancien réalisées par des bailleurs ou des accédants (une ingénierie forte et des aides renforcées pour les projets les plus ambitieux) ;
 - Recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération (transformations et réhabilitations incluant les espaces extérieurs, les annexes visibles) ;
 - Recherche d'un effet multiplicateur entre :
 - Les aides de l'Anah majorées par Xaintrie Val'Dordogne ;
 - Les aides spécifiques des communes ;
 - Les aides du Département, des caisses de retraite, ...

L'OPAH proposera les moyens, notamment en ingénierie, pour amplifier les projets de rénovation énergétique en abordant la requalification des logements pour aller dans le sens d'une attractivité résidentielle globale (taille des logements, accessibilité, éclairage, qualité architecturale, fonctionnalité modernité).

- **Une priorité accordée aux projets :**
 - Portés par des **ménages modestes ou très modestes** ;
 - A destination de ménages modestes ou très modestes
 - Concourant à la production de **logements abordables de qualité** et à des **réhabilitations requalifiantes et durables**.
- **Une action massive de ravalement des façades** reposant sur :
 - Un périmètre incitatif à l'échelle des périmètres de cœurs de villes et de bourgs figurant en annexe.

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

[Tapez ici]

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat objet de la présente convention est dénommée « OPAH Xaintrie-Val-Dordogne »

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention est constitué par l'ensemble du territoire communal de :

- Argentat-sur-Dordogne (à l'exclusion du périmètre OPAH-RU)
- Albussac
- Auriac
- Bassignac-le-Bas
- Bassignac-le-Haut
- Camps-Saint-Mathurin-Léobazel
- Darazac
- Forgès
- Gouilles
- Hautefage
- La Chapelle-Saint-Géraud
- Mercœur
- Monceaux-sur-Dordogne
- Neuville
- Reygade
- Rilhac-Xaintrie
- Saint-Bonnet-Elvert
- Saint-Bonnet-les-Tours-de-Merle
- Saint-Chamant
- Saint-Cirgues-la-Loutre
- Saint-Geniez-ô-Merle
- Saint-Hilaire-Taurieux
- Saint-Julien-aux-Bois
- Saint-Julien-le-Pèlerin
- Saint-Martial-Entraygues
- Saint-Martin-la-Méanne
- Saint-Privat (à l'exclusion du périmètre OPAH-RU)
- Saint-Sylvain
- Servièrès-le-Château
- Sexcles

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH de Xaintrie Val'Dordogne est un volet majeur du PLUiH du territoire.

En proposant une offre de service déployée sur l'ensemble du territoire intercommunal où elle permettra de rénover 138 logements minimum dont 135 logements occupés par leur propriétaire, 3 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, de ravalement 57 façades, l'OPAH contribuera à :

- **Améliorer l'offre résidentielle** des propriétaires occupants sur l'ensemble du territoire :
 - En encourageant la production de logements de qualité pour tous ;
 - En développant un parc de logements conventionnés dans les centre-bourgs (sur la commune de Rilhac-Xaintrie) ;
 - Améliorer les conditions de logement des locataires et des propriétaires à faibles ressources ;
- **Résorber la vacance** par la réoccupation après rénovation et ou reconfiguration avec un accent particulier mis sur :
 - La réponse aux besoins contemporains et à la composition des ménages des cœurs de ville et de bourg.
 - Le rétablissement des accès aux étages vacants au-dessus de cellules commerciales ;
 - La fusion des petits logements vacants pour diversifier l'offre et faciliter les parcours résidentiels ;
- **Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir les mutations à risque :**
 - En identifiant les situations d'insalubrité et en mettant en œuvre leur traitement auprès des propriétaires bailleurs ou occupants par le biais de procédures spécifiques ;
 - En résorbant l'insalubrité présente sur le territoire intercommunal, prévenant les difficultés sociales et techniques imputables aux marchands de sommeil, aidant les propriétaires occupants à revenus modestes à améliorer leur logement ;
 - En prévenant les mutations à risque et les découpages abusifs d'immeubles et en favorisant l'accès à la propriété par des propriétaires occupants ;
 - En mobilisant des procédures coercitives adaptées ;
- **Contribuer à la qualité urbaine :**
 - En traitant les situations d'habitat dégradé et indigne et de vacance ;
 - Par la démolition d'annexes / extensions de faible qualité pour redonner de l'éclaircissement, du stationnement et des espaces extérieurs ;
 - Par la valorisation du patrimoine bâti en combinant une campagne de ravalement de façades incitative avec des périmètres ciblés sur des linéaires prioritaires.
- **Accueillir des ménages dans les cœurs de villes et de bourgs :**
 - Contribuant ainsi à un accueil de population à portée des commerces, services et équipement des cœurs de ville et de bourg, contribuant ainsi à contenir les besoins.
- **Coordonner les différents acteurs intervenants dans le cadre de l'OPAH :**
 - En proposant des outils de suivi adaptés au partage efficace de l'information aux différents stades de la lutte contre l'habitat indigne ;
 - En recherchant des solutions partenariales exemplaires aux situations d'indignité repérées ;
 - En capitalisant et en diffusant les bonnes pratiques identifiées.
- **Élever la qualité technique et patrimoniale des réhabilitations de logement et du**

[Tapez ici]

patrimoine bâti local :

- En développant une capacité à accompagner des publics allant au-delà des seuls publics éligibles Anah (projets façades, accession amélioration, reconfiguration d'immeubles...).
- **Contribuer à la transition énergétique :**
 - Par une prépondérance des aides à composante d'éco-conditionnalité (gain de performance énergétique, incitation au recours à matériaux bio-sourcés)
 - Par une orientation des ménages bénéficiaires Ma Prim'Rénov portant des projets au sein du périmètre de l'OPAH ;

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

Article 3 – Volets d'action

Le programme d'actions de l'OPAH s'articule autour des volets suivants :

1. volet urbain,
2. volet foncier,
3. volet immobilier,
4. volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
5. volet copropriétés,
6. volet énergie et précarité énergétique,
7. volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat,
8. volet social,
9. volet patrimonial et environnemental.
10. volet économique et développement territorial

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le volet urbain de l'OPAH s'articule directement avec les travaux de requalification des espaces publics des cœurs de ville et de bourgs engagés dans des démarches de revitalisation (ensemble des communes souhaitant s'impliquer dans le financement des aides aux travaux – aides spécifiques – les périmètres figurent en annexe lorsque définis) ;

- Bassignac-le-Haut
- La-Chapelle-Saint-Géraud
- Darazac
- Hautefage
- Rilhac-Xaintrie
- Saint-Bonnet-Elvert
- Saint-Geniez-Ô-Merle
- Saint-Martin-la-Méanne
- Servières-le-Château
- Sexcles

Au travers de son volet urbain, l'**OPAH assurera le prolongement dans l'espace privé de la logique de requalification des cœurs de bourgs engagée par les communes précitées**, de façon ciblée, en soutenant (aides apportées par les communes concernées les ravalements de façades des bâtiments et logements de cœur de bourg.

3.1.2 Objectifs

Campagne de ravalement de façades incitative en cœur de bourg

- 57 façades ravalées en 5 ans en cœur de bourgs

3.2. Volet foncier

- Sans objet

[Tapez ici]

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet immobilier de l'OPAH participe activement à l'objectif de revalorisation du parc privé.

Le programme d'actions sur l'immobilier se déploie à partir des logiques suivantes :

- La promotion de projets de *réhabilitation lourde de qualité* en recherchant le traitement de l'ensemble de l'immeuble ;
- *L'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs* présents dans le développement de leur stratégie d'amélioration de leur logement :
 - Pour les dossiers bailleurs, occupants et copropriétés éligibles un abondement local apporté aux aides de l'Anah par Xaintrie Val'Dordogne et les communes.;
- L'intégration de tous les leviers de valorisation du parc, notamment la *qualité patrimoniale et thermique* dans tous les projets ;

L'équipe opérationnelle recherchera des solutions de sortie des projets en investissement avec des bailleurs privés, en assurant notamment le développement de « louer abordable », des dispositifs fiscaux type Denormandie ou Malraux (pour les périmètres d'Argentat-sur-Dordogne et Saint Privat en secteur OPAH hors périmètre OPAH RU), etc.

3.3.2 Objectifs

La requalification de l'offre immobilière du territoire de Xaintrie Val'Dordogne est une condition de base à l'amélioration qualitative du bâti ancien, au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle en particulier familiale.

Cette requalification repose avant tout sur des techniques de suivi animation permettant d'insuffler, à l'amont, une logique de projet globale.

Un axe majeur des interventions programmées porte **sur l'activation du gisement de logements vacants** repérés entre autres à l'échelle des cœurs de bourgs et de ville. La nature des actions proposées permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces vacants, notamment en direction de la création de logements familiaux rénovés par incitation à la fusion et soutien proportionné à la taille des logements. L'objectif total plancher de résorption de vacance a été fixé à 50 logements soit l'équivalent de 4,6% du parc vacant recensé sur le territoire intercommunal (objectif global à l'ensemble des dispositifs OPAH, et OPAH RU)

3.3.2.1. Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'ANAH

Aides Anah avec abondement de Xaintrie Val'Dordogne.

Propriétaires occupants modestes et très modestes réalisant des travaux en logement très dégradé :

- 8 logements

Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement très dégradé avec conventionnement :

- 7 logements

Propriétaire bailleur qui transforme une annexe ou commerce/local commercial vacant en logement (hors linéaires commerciaux) – transformation d'usage :

- 3 logements

3.3.2.2. Interventions au moyen de dispositifs d'aides locales

Le soutien à ces scénarios de réhabilitation / requalification :

- Est issu de scénarios explorés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ;
- Permet de faire émerger et de soutenir des projets éligibles ou non éligibles à l'ANAH **mais convergents avec les projets de revitalisation des centre villes et de bourgs portés par les communes** et notamment l'adaptation de l'habitat pour permettre un parcours résidentiel le plus complet possible, avec des logements accessibles et de taille variable, la lutte contre la vacance des logements et l'accueil de population en cœur de ville et de bourg à proximité des commerces et des services ainsi qu'un rééquilibrage en direction des familles et des propriétaires occupants.
- Repose sur des aides apportées par la Communauté de Communes ainsi que par les communes souhaitant s'impliquer sur les aides aux travaux dans le dispositif sur la base d'un règlement d'intervention annexé à la présente convention d'OPAH.

Détail des interventions en annexe 3 et 4. Règlement d'intervention en annexe 2.

Objectifs

Propriétaire occupant qui acquiert et rénove un **logement vacant** depuis plus de deux ans avec un programme de travaux ambitieux :

- 5 logements à Sexcles
- 5 logements à Saint-Martin-la-Méanne
- 10 logements à Bassignac-le-Haut
- 2 logements à Servières-le-Château

Propriétaire bailleur qui acquiert et rénove un **logement vacant** depuis plus de deux ans avec un programme de travaux ambitieux :

- 10 logements à Rilhac-Xaintrie
- 3 logements à Servières-le-Château
- 5 logements à Sexcles

Propriétaire occupant ou bailleur qui transforme un local commercial en logement en RDC (Anah ou pas) :

- 1 logement à Saint-Martin-la-Méanne

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

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH a mis évidence une prévalence significative de la dégradation des logements dans tout le périmètre OPAH et plus particulièrement dans les cœurs de bourgs et de villes.

3.4.1. Descriptif du dispositif

Ce volet consiste en :

- La poursuite du repérage des logements vétustes ou indignes ;
- Une protection des occupants par la mise en sécurité des logements présentant des facteurs de risque imminents ou par leur hébergement le temps des travaux ;
- Une veille des immeubles sensibles dans l'attente de leur traitement et l'accompagnement des propriétaires pour la mise en œuvre des travaux prescrits ;

Globalement le traitement des situations fait référence à une méthode graduée des interventions :

- Le repérage des situations par le biais de plusieurs sources (plaintes des locataires en mairies, signalements des travailleurs sociaux, repérage de terrain des opérateurs de dispositifs...) ;
- La réalisation d'un diagnostic complet de la situation intégrant une évaluation des désordres (qualification technique), de la situation globale (rapports locataires / propriétaires, état de propriété, typologie du bail...) et une analyse sociale des ménages (diagnostic social) ;
- La grille décence ARS CAF sera également utilisée pour la réalisation des rapports, en vue de la bonne transmission des informations aux partenaires relais (CAF, ARS) pour une prise de relais efficiente.

En fonction des conclusions de cette expertise, une stratégie de traitement est définie et une orientation vers la procédure correspondante est précisée :

- La mise en œuvre des outils d'intervention : enclenchement des actions de police, propositions de conseils, d'assistance et d'aides financières incitatives pour la réalisation des travaux, suivi social et accompagnement au relogement si nécessaire,
- La vérification de la réalisation des travaux,
- L'accompagnement de la collectivité dans la réalisation de travaux d'office.

L'action conduite en la matière se déclinera au travers de :

A/ L'accompagnement et financement des travaux dans le cadre du dispositif incitatif :

Les propriétaires de biens dégradés volontaires pour réaliser des travaux de sortie d'indignité seront accompagnés par l'équipe opérationnelle pour mobiliser les aides majorées associées à ces logements dégradés. Ils seront également accompagnés dans leurs démarches de manière renforcée (du point de vue technique et administratif) afin de sortir de la situation d'indignité rencontrée. Au-delà de ce cadre, des actions complémentaires seront mobilisées en cas de blocage ou d'urgence nécessitant la mobilisation des actions de police adéquates.

Le dimensionnement des actions du volet immobilier de l'OPAH en direction des logements indignes et très dégradés a été établi sur la base de niveau de soutien à la réhabilitation très fort avec un calibrage destiné à traiter aussi bien les situations de logements très dégradés (60 rénovations, 40 PO et 20 PB) qu'à prévenir la relocation de logements indignes libérés ; notamment grâce à une ingénierie de modélisation architecturale permettant la transformation durable

[Tapez ici]

d'immeubles et de logements insuffisamment éclairés et aérés.

Actions d'aide à l'investissement auxquelles renvoie le présent volet

- Travaux lourds PO sortie d'indignité / très dégradé (avec Anah) (décrit au volet immobilier)
- Travaux lourds PB sortie d'indignité / très dégradé (avec Anah) (décrit au volet immobilier)

B/ La mobilisation des actions de police (péril, insalubrité) :

Relevant de la police du Maire ou du Préfet, les arrêtés de péril et d'insalubrité sont diversement mobilisés et suivis en raison de la limite des moyens disponibles, de l'ampleur des besoins potentiels et de la dispersion des cas à traiter.

L'enjeu, dans le cadre de l'OPAH, est de s'appuyer sur les procédures en cours et sur les signalements effectués auprès de l'ADIL, des communes et de l'ARS pour :

- Repérer les cas relevant de l'urgence et à traiter sans délai (péril imminent, insalubrité justifiant interdiction provisoire ou définitive d'habiter, etc), avec mise en œuvre des moyens de suivi ad hoc sur le plan juridique, social et technique (mise en œuvre de la procédure, éventuellement relogement, voire travaux d'office dans certains cas) ;
- Repérer les cas ne relevant pas de l'urgence mais susceptibles d'être traités au titre de l'OPAH par un programme de travaux globalement et durablement requalifiant.

3.4.2 Objectifs

Les objectifs du volet « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » sont décrits ci-dessous.

Propriétaires occupants modestes et très modestes réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé occupés :

- 8 logements

Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé avec conventionnement :

- 2 logements

Propriétaires occupants modestes et très modestes réalisant des travaux de « petite LHI » :

- 6 logements

3.5. Volet copropriété

- Les logements situés en copropriété représentent 4% du parc total de logements privés (soit 302 logements répartis en 78 copropriétés). Seulement 4 d'entre elles sont enregistrées sur le registre des copropriétés, laissant apparaître que la taille moyenne des copropriétés non inscrites au registre est de 2,5 lots, révélant un premier enjeu sur l'accompagnement des petites copropriétés le plus souvent non structurées.

L'analyse des cadres de vie a permis de caractériser et de localiser les copropriétés au sein des cadres de

[Tapez ici]

vie dits « Petits collectifs », « Esprit bourg dense » et « Esprit immeuble », essentiellement localisées en cœur de ville et de bourg des communes d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint Privat.

3.5.1. Descriptif du dispositif

Les caractéristiques des copropriétés du territoire intercommunal ne permettent pas de définir des volumes d'objectifs significatifs dans le cadre de la présente OPAH. Toutes fois, dans le cadre du suivi-animation, l'opérateur pourra orienter les copropriétés vers le dispositif Ma Prime Rénov' Copropriété (MPR copro) ainsi que vers l'ADIL concernant l'accompagnement des copropriétés non structurées.

Ces dispositifs pourront être complétés par :

- Les actions engagées au titre du **volet urbain** de la présente convention et tout particulièrement :
 - Les campagnes de ravalement de façade

3.5.2. Objectifs

Ce volet n'implique pas la réalisation d'objectifs quantitatifs en dehors de l'orientation des copropriétés vers les dispositifs de droit commun (MPR Copropriétés) par l'équipe de suivi-animation.

3.6. Volet énergie et précarité énergétique

Le volet énergie et précarité énergétique s'intègre dans les thématiques transversales portées par le SCoT et le PLUiH du territoire, en particulier la transition énergétique, écologique, et l'innovation (inclus l'innovation sociale).

Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Enfin, il prolonge le volet immobilier et le volet social de la présente convention d'OPAH en s'attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimaux.

3.6.1 Descriptif du dispositif

Accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs éligibles aux aides de l'Anah :

Pour ces ménages, l'amélioration de la performance énergétique du logement constituera un moyen décisif pour réduire leurs factures énergétiques et/ou de revenir à un niveau de confort thermique minimal.

Les objectifs sont d'identifier et d'accompagner les ménages les plus modestes à réaliser les travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 35% de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah et des différentes primes attenantes en fonction des caractéristiques des logements et des travaux envisagés.

[Tapez ici]

Les réhabilitations complètes constituent l'essentiel de la progression énergétique et seront, dans la mesure du possible, privilégiées pour ces opérations sous maîtrise d'ouvrage privée.

En matière de **repérage des situations** de précarité énergétique, le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :

- Les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;
- Le CIAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique ;

Plus précisément, un lien avec la plateforme **France Rénov'** (effective au 1^{er} janvier 2022), porte d'entrée de l'ensemble des dispositifs en faveur de la rénovation énergétique, sera établi de manière à renforcer la logique de point d'entrée de la rénovation. Les relations fonctionnelles restent, à ce stade, à préciser, mais la poursuite des OPAH dans le « paysage » régional de la rénovation énergétique ne pourra se faire qu'en respectant cette logique : des échanges réguliers, formels et informels entre les différents acteurs de la rénovation énergétique

Le dispositif repose sur la mise en œuvre des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat visant la performance énergétique des logements.

3.6.2 Objectifs

Le soutien à des opérations visant principalement l'amélioration de la performance énergétique concernera 58 **logements** (détail ci-dessous)

Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux de performance énergétique :

- 32 logements

Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux de performance énergétique :

- 26 logements

Le conditionnement des aides financières à une composante de travaux visant un gain énergétique concernera au total **76 logements** :

- Les 58 logements précédemment cités
- 8 logements Propriétaire Occupant
- 10 logements Propriétaires bailleurs

[Tapez ici]

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population de la Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne et de ses cœurs de villes et de bourgs invitent à tirer parti de l'atout que constituent la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation pour accueillir des séniors.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et ou porteuses de handicap sont une clientèle logique pour le cœur de ville et de bourg, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré-opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées, et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de ville et de bourgs.

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH s'articuleront avec les politiques du Conseil Départemental de la Corrèze en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des caisses de retraite et tout particulièrement la CARSAT ou la MSA.

Pour les projets concernant des personnes retraitées, les opérateurs de suivi-animation se rapprocheront systématiquement des Caisses de retraite et de leurs instructeurs agréés pour compléter le tour de table financier des projets. Pour les personnes porteuses de handicap, une articulation avec la MDPH sera systématiquement recherchée. Pour les retraités, des contacts avec les caisses principales, complémentaires, et leurs opérateurs AMO seront également engagés pour assurer l'obtention de l'ensemble des concours auquel le porteur de projet est éligible.

3.7.2 Objectifs

Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie :

- 42 logements

Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie :

- 41 logements

3.8 Volet social

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH répond notamment à trois impératifs : l'amélioration des conditions de vie et le **maintien des populations fragiles** par l'apport de solutions sur mesure, la **crédibilité des montages de projet** en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants en cœur de ville et de bourg.

- Au regard des enjeux d'accueil de population très présents sur l'ensemble du territoire et en contrepoint, il est tout aussi important d'**assurer le maintien dans de bonnes conditions des ménages qui s'y trouvent déjà**. En réponse à cet impératif, le dispositif de suivi-animation reposera sur une logique « **le projet d'abord** » au travers de laquelle l'attention portée aux besoins et aux aspirations des habitants porteurs de projets précède la détermination d'un itinéraire d'accès aux aides financières. La première dimension du maintien est bien l'attention accordée aux ressorts de projets propres au ménage, qui peut dans certains cas privilégier l'ajout d'une pièce pour accueillir un enfant à la rénovation énergétique, l'embellissement et l'éclairage à l'adaptation à l'âge, la redistribution pour accueillir un proche âgé à la mise au confort globale du logement. C'est bien l'attention portée à ces scénarios de vie qui permettra ensuite valablement d'introduire dans le projet l'ensemble des dimensions de l'opération, et en particulier la performance énergétique, la conformité technique et réglementaire, avec une adhésion des porteurs de projet qui sinon peuvent faire le choix de déménager.
- Un regard rétrospectif sur les dispositifs PIG, OPAH et OPAH-RU en France montre le caractère significatif du « taux de chute » entre dossiers agréés et projets réalisés. C'est notamment le résultat d'une attention insuffisante portée aux capacités économiques et pratiques (gestion et calendrier du chantier, adéquation du projet aux besoins réels) des ménages. Le premier critère d'un accompagnement social réussi est de permettre aux ménages bénéficiaires (locataires pour un projet bailleur ou propriétaires occupants) de **jouir d'une situation concrètement améliorée au terme d'un projet mené à complétion**.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH vers les personnes les plus fragiles mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément

3.8.1 Descriptif du dispositif

➤ Cette logique se manifestera au travers de 3 éléments ;

1. Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département de la Corrèze (FSL et équipes APA), le CIAS, les CLIC d'Argentat et de Saint Privat, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...). Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale ;
2. Un suivi-animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, sociaux mais également psychologiques qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. Ce coaching inclura :
 - Visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
 - Dessin des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière ;
 - Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail des services instructeurs du droit des sols et en relation avec eux et les services de l'UDAP ;
 - Accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un calendrier du projet ;
 - Assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides, en lien avec les

[Tapez ici]

- autres volets du dispositif OPAH ;
 - Assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs, géomètres, notaires, agents immobiliers, banques, etc.
 - Assistance pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ;
 - Visite de contrôle avant paiement des subventions.
3. Une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables (opération mixte locatif + résidence principale, vente de combles, division d'un grand logement occupé par une personne seule, montage d'une opération dans le cadre d'une stratégie familiale – par exemple en combinant projet sur un logement familial et accueil d'un parent âgé...). Cette ingénierie se déploiera en complément de recours externes (prêts CAF, prêts ou avance PROCIVIS, micro-crédit, aides de la Fondation Abbé Pierre, secours exceptionnels).

3.8.2 Objectifs

Rappels des actions présentées au titre d'autres volets et ayant trait au volet social :

- 3 sorties d'indignité ou de grande dégradation / dégradation par des propriétaires occupants modestes ou très modestes ;
- 2 sorties d'indignité ou de grande dégradation par des propriétaires bailleur ;
- 58 sorties de précarité énergétique par des ménages propriétaires occupants modestes ou très modestes

3.9. Volet patrimonial et environnemental

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet de territoire porté par le PLUiH.

Au plan patrimonial, ce volet transversal de l'OPAH permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine bâti de Xaintrie Val'Dordogne un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée au coaching architectural des porteurs de projets.

Au plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante ANAH, Xaintrie Val'Dordogne, et des communes impliquées dans le dispositif d'opération permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

3.9.1 Descriptif du dispositif

L'ensemble du périmètre OPAH étant concerné par des dispositifs de protection du patrimoine, chaque intervention de l'OPAH concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- **Une ingénierie de projet** universelle en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
- **Un partenariat étroit** avec l'UDAP, qui sera facilité par une logique de suivi-marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue amont avec l'UDAP, notamment au moyen de modélisations 3D, avant d'approfondir les options de projet ;
 - **Des dispositifs d'aide à l'investissement spécifiques**
 - **La mobilisation le cas échéant du dispositifs fiscaux Denormandie Malraux et Monuments Historiques pour les communes d'Argentat-sur-Dordogne et de Saint Privat.**

Actions d'aide à l'investissement auxquelles renvoie le présent volet

Campagne de ravalement incitative des façades (action décrite au volet urbain)

3.9.2 Objectifs

Rappel des objectifs présentés au titre d'autres volets de la convention et concourant au volet patrimonial et environnemental :

76 logements aidés sous condition de gain de performance énergétique et donc de réduction des émissions de GES (cf. article 3.6.2 de la présente convention) ;
57 façades ravalées.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH s'articule directement avec les dispositifs de revitalisation engagés sur le territoire (ORT de Saint-Privat et d'Argentat-sur-Dordogne ainsi que le programme PVD sur Argentat-sur-Dordogne) ;

- Au travers des actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces des cœurs de villes et de bourgs,
- Au travers de logiques d'action associant la combinaison « ingénierie + financement », l'OPAH combine des effets de leviers permettant le déblocage de 3 Millions d'Euros de travaux en 5 ans, au bénéfice de l'activité du tissu économique local,
- Au travers de campagnes de ravalement de façades ciblées sur un secteur patrimonial qui englobe les secteurs commerçants, l'OPAH concourt également fortement à une évolution positive de l'image des cœurs de villes et de bourgs du territoire.
- Au travers d'actions d'accueil de propriétaires occupants contribuant à la mixité d'occupation et à la chalandise des cœurs de villes et de bourgs, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'aide spécifique « Accédez on vous aide » (+ les aides spécifiques pour la rénovation d'immeubles avec RDC commerciaux)

3.10.2 Objectifs

- Déclenchement de 3 Millions d'Euros de travaux en 5 ans ;
- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés dans des immeubles existants)

[Tapez ici]

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux **avec Anah** sont évalués à 165 logements minimum, répartis comme suit :

- 155 logements occupés par leur propriétaire
- 10 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 57 ravalements de façades en campagnes incitatives

Propriétaires occupants

	Propriétaires occupants très modestes	Propriétaires occupants modestes	TOTAL
Très dégradé travaux lourds	6	2	8
Précarité énergétique	32	26	58
Autonomie	42	41	83
Petite LHI	5	1	6
TOTAL	85	70	155

Bailleurs

	TOTAL
Très dégradé / Tx Lourds	7
Dégradé	0
Performance énergétique	0
Autonomie	0
RSD Décence	0
Conventionnement sans travaux	0
Transformation d'usage	3
	10

[Tapez ici]

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par Xaintrie Val'Dordogne et les communes

Les objectifs globaux hors Anah sont évalués **34 logements**

Objectifs de réalisation de la convention

Objectifs de réalisation de la convention							
OPAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	11	28	34	35	33	14	155
Dont logements indignes ou très dégradés	0	1	2	2	2	1	8
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	5	11	12	13	12	5	58
Dont aide pour l'autonomie de la personne	6	15	19	18	18	7	83
Dont petite LHI	0	1	1	2	1	1	6
Logements de propriétaires bailleurs	0	1	2	3	3	1	10
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	0	0	0	0	0
Total des logements Habiter Mieux/Ma Prime Renov'	5	13	16	17	16	7	74
Dont PO	5	12	14	15	14	6	66
Dont PB	0	1	2	2	2	1	8
Façades (estimation de la part de façades éligibles Anah) = objectif total /6	2	8	11	14	14	8	57

[Tapez ici]

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **1 554 591 €**, selon l'échéancier suivant :

Anah

OPAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
AE prévisionnels	58 154,55 €	276 312,14 €	336 872,75 €	354 175,78 €	336 872,75 €	192 203,04 €	1 554 591,00 €
Dont aide aux travaux	50 066,91 €	251 824,78 €	307 105,39 €	321 848,42 €	307 265,39 €	174 523,32 €	1 411 770,20 €
Dont ingénierie	8 087,64 €	24 487,36 €	29 767,36 €	32 327,36 €	29 607,36 €	17 679,72 €	142 820,80 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Pour les aides aux travaux, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent du règlement d'attribution des aides approuvé par la collectivité.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement subventions déduites de la Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne, maître d'ouvrage, pour l'opération sont de **189 835€**, selon l'échéancier suivant :

[Tapez ici]

XVD

OPAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
AE prévisionnels	12 655,67 €	34 611,85 €	40 483,36 €	42 160,94 €	40 483,36 €	19 439,82 €	183 835,00 €
Dont aide aux travaux	10 184,62 €	26 850,35 €	33 331,47 €	35 183,22 €	33 331,47 €	13 888,11 €	132 400,00 €
Dont ingénierie	3 429,00 €	10 287,00 €	10 287,00 €	10 287,00 €	10 287,00 €	6 858,00 €	51 435,00 €

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1 Règles d'application

Pour les aides aux travaux, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent du règlement d'attribution des aides approuvé par la collectivité.

5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

- **Argentat-sur-Dordogne**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune d'Argentat-sur-Dordogne à l'opération est de **20 500 €** selon l'échéancier suivant :

Argentat-sur-Dordogne							
OPAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
AE prévisionnels	1 348,68 €	3 506,58 €	4 315,79 €	4 855,26 €	4 585,53 €	1 888,16 €	20 500,00 €
Dont aide aux travaux	1 348,68 €	3 506,58 €	4 315,79 €	4 855,26 €	4 585,53 €	1 888,16 €	20 500,00 €
Dont ingénierie	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Pour rappel les interventions de la commune d'Argentat-sur-Dordogne au titre des aides aux travaux concernent les régimes suivants :

- *Propriétaires occupants qui engagent des travaux lourds*
- *Propriétaires occupants qui engagent des travaux d'amélioration des performances énergétiques*
- *Propriétaires bailleurs qui engagent des travaux de changement d'usage*

[Tapez ici]

- **Bassignac-le-Haut**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Bassignac-le-Haut à l'opération est de **20 000 €** selon l'échéancier suivant :

OPAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
AE prévisionnels	- €	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	20 000,00 €
Dont aide aux travaux	- €	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	20 000,00 €
Dont ingénierie	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Pour rappel les interventions de la commune de Bassignac-le-Haut au titre des aides aux travaux concernent les régimes suivants :

- Prime sortie de vacance PO
- Ravalement de façade

- **La-Chapelle-Saint-Géraud**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de La-Chapelle-Saint-Géraud à l'opération est de **10 000 €** selon l'échéancier suivant :

OPAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
AE prévisionnels	- €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	10 000,00 €
Dont aide aux travaux	- €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	10 000,00 €
Dont ingénierie	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Pour rappel les interventions de la commune de La-Chapelle-Saint-Géraud au titre des aides aux travaux concernent les régimes suivants :

- Ravalement de façade

- **Darazac**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Darazac à l'opération est de **25 000 €** selon l'échéancier suivant :

OPAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
AE prévisionnels	- €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	25 000,00 €
Dont aide aux travaux	- €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	25 000,00 €
Dont ingénierie	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Pour rappel les interventions de la commune de Darazac au titre des aides aux travaux concernent les régimes suivants :

- Ravalement de façade

[Tapez ici]

- **Hautefage**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Hautefage à l'opération est de **10 000 €** selon l'échéancier suivant :

OPAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
AE prévisionnels	- €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	10 000,00 €
Dont aide aux travaux	- €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	10 000,00 €
Dont ingénierie	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Pour rappel les interventions de la commune de Hautefage au titre des aides aux travaux concernent les régimes suivants :

- *Ravalement de façade*

- **Saint-Bonnet-Elvert**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Saint-Bonnet-Elvert à l'opération est de **5 000 €** selon l'échéancier suivant :

OPAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
AE prévisionnels	- €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	5 000,00 €
Dont aide aux travaux	- €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	5 000,00 €
Dont ingénierie	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Pour rappel les interventions de la commune de Saint-Bonnet-Elvert au titre des aides aux travaux concernent les régimes suivants :

- *Travaux de lutte contre la précarité énergétique*

- **Saint-Geniez-Ô-Merle**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Saint-Geniez-Ô-Merle à l'opération est de **2 500 €** selon l'échéancier suivant :

OPAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
AE prévisionnels	- €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	2 500,00 €
Dont aide aux travaux	- €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	2 500,00 €
Dont ingénierie	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Pour rappel les interventions de la commune de Saint-Geniez-Ô-Merle au titre des aides aux travaux concernent les régimes suivants :

- *Accueil de nouveaux habitants sur la commune*

[Tapez ici]

- **Saint-Martin-la-Méanne**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Saint-Martin-la-Méanne à l'opération est de **32 000 €** selon l'échéancier suivant :

OPAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
AE prévisionnels	- €	6 500,00 €	6 500,00 €	6 500,00 €	6 500,00 €	6 500,00 €	32 000,00 €
Dont aide aux travaux	- €	6 500,00 €	6 500,00 €	6 500,00 €	6 500,00 €	6 500,00 €	32 000,00 €
Dont ingénierie	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Pour rappel les interventions de la commune de Saint-Martin-la-Méanne au titre des aides aux travaux concernent les régimes suivants :

- Prime sortie de vacance PO
- Transformation d'usage d'un RDC commercial en logement
- Ravalement de façade

- **Servièrès-le-Château**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Servièrès-le-Château à l'opération est de **50 000 €** selon l'échéancier suivant :

OPAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
AE prévisionnels	- €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	50 000 €
Dont aide aux travaux	- €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	50 000 €
Dont ingénierie	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Pour rappel les interventions de la commune de Servièrès-le-Château au titre des aides aux travaux concernent les régimes suivants :

- Prime sortie de vacance PO
- Prime sortie de vacance PB
- Soutien aux projets alternatifs
- Ravalement de façade
- Travaux lourds ou sortie d'insalubrité PO
- Travaux PB qui créent du locatif ou conventionnent avec l'Anah

- **Rilhac-Xaintrie**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Rilhac-Xaintrie à l'opération est de **45 000 €** selon l'échéancier suivant :

OPAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
AE prévisionnels	- €	9 000,00 €	9 000,00 €	9 000,00 €	9 000,00 €	9 000,00 €	45 000,00 €
Dont aide aux travaux	- €	9 000,00 €	9 000,00 €	9 000,00 €	9 000,00 €	9 000,00 €	45 000,00 €
Dont ingénierie	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

[Tapez ici]

Pour rappel les interventions de la commune de Rilhac-Xaintrie au titre des aides aux travaux concernent les régimes suivants :

- Prime sortie de vacance PB
- Ravalement de façade
- Travaux PB qui créent du locatif ou conventionnent avec l'Anah

- **Sexcles**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Sexcles à l'opération est de **30 000 €** selon l'échéancier suivant :

OPAH	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
AE prévisionnels	- €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	30 000,00 €
Dont aide aux travaux	- €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	30 000,00 €
Dont ingénierie	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Pour rappel les interventions de la commune de Sexcles au titre des aides aux travaux concernent les régimes suivants :

- Prime sortie de vacance PO (1 opération par an et limitée à 3 opérations sur la durée de l'OPAH)
- Soutien aux projets alternatifs

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1 PROCIVIS Nouvelle Aquitaine

En déclinaison de la convention nationale passée entre le réseau des SACICAP (PROCIVIS UES-AP) et l'Etat pour la période 2018-2022, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'est engagé, dans le cadre de son activité « Missions Sociales », à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements privés occupés à titre de résidence principale.

La mise en place de financements adaptés à chaque situation facilite la réalisation des projets. Le caractère social avéré des dossiers et les situations souvent très particulières qu'ils présentent, ne répondent à aucun critère permettant un financement par le circuit bancaire classique.

En étant partenaires de la présente convention d'OPAH, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à :

- Permettre aux propriétaires occupants modestes et très modestes de réhabiliter leur logement grâce au financement du reste à charge ;
- Compléter les financements publics lorsqu'ils sont insuffisants ;
- Pallier la difficulté de mobiliser un prêt bancaire classique pour les ménages les plus fragiles ;
- Adapter les conditions de remboursement à la situation particulière de chaque propriétaire occupant, après étude budgétaire globale.

[Tapez ici]

6.1.1. Financement du reste à charge pour les propriétaires occupants

Les bénéficiaires sont :

- Les PO modestes et très modestes, notamment ceux suivis par des travailleurs sociaux : CAF, MSA, collectivités locales,
- Bénéficiaires d'une aide de l'Anah.

Les conditions d'octroi sont :

- Examen et validation de chaque projet en comité technique de l'OPAH (lorsqu'une telle instance est mise en place),
- Décision d'attribution de prêt :
 - En complément des aides apportées par l'Anah, et éventuellement les collectivités et autres partenaires,
 - Dans le cadre des contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine.
- Contrôle de la bonne exécution des travaux par l'opérateur,
- Déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » :
 - Au propriétaire ou à l'artisan,
 - **95% du prêt débloqué** dès obtention définitive de la décision attributive de la subvention Anah (fiche de calcul à l'engagement de l'Anah),
 - **Solde du prêt débloqué** sur présentation de factures de travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire et visées par l'opérateur agréé.

Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :

- **Jusqu'à 10 000,00 €** pour les travaux de performance énergétique et/ou d'adaptation au maintien à domicile sur une durée de remboursement de **96 mois maximum**
- **Jusqu'à 15 000,00 €** pour les travaux de résorption de l'habitat insalubre et indigne sur une durée de remboursement de **120 mois maximum**
- Nature des travaux :
 - Amélioration de la performance énergétique / lutte contre la précarité énergétique avec un gain de 25% minimum,
 - Adaptation au handicap et/ou au vieillissement,
 - Sortie d'insalubrité

Les Prêts Travaux « Missions sociales » sont **sans intérêt, sans frais de dossier, sans frais de gestion, sans garantie** et l'assurance demeure facultative (au choix de l'emprunteur).

La contractualisation avec le propriétaire se fait par la mise en place d'une offre de prêt répondant aux dispositions légales des articles L 311-28 et R.312-10 à R.312-14 du Code de la Consommation.

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à consacrer une enveloppe annuelle de Prêts Travaux « Missions Sociales » de 1.450.000 €, tous programmes animés confondus et sur l'ensemble de leurs territoires d'intervention, répartie comme suit :

- 550 000 € sur l'adaptation au handicap/vieillessement et la sortie d'insalubrité
- 900 000 € sur l'amélioration de la performance énergétique.

6.1.2. Financement d'avance de subventions pour les propriétaires occupants par la CARTTE

Les trois SACICAP ayant leur siège en Nouvelle Aquitaine, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, PROCIVIS Aquitaine Sud et PROCIVIS Poitou-Charentes se sont engagées aux côtés de la Région Nouvelle Aquitaine pour mettre en place la Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTTE). Ce dispositif régional d'avances des subventions est financé par les trois SACICAP, la Région Nouvelle Aquitaine et le Département de la Dordogne. La gestion en est assurée par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine.

Les principes de l'avance de subventions faite par la CARTTE sont les suivants :

- Lever les freins qui contraignent la prise de décision par les particuliers de réaliser des travaux coûteux, notamment les plus modestes,
- Avancer les subventions publiques réservées par l'Anah et les collectivités, en complément le cas échéant des avances versées par ces mêmes financeurs,
- Verser une somme suffisamment conséquente pour permettre le lancement effectif des travaux,
- Contractualiser avec le propriétaire le remboursement direct par les collectivités à la Caisse d'Avances (par subrogation).

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

- Avance gratuite pour le propriétaire jusqu'à 9000 €
- Travaux de rénovation énergétique et travaux induits (dossiers mixtes avec adaptation des logements au handicap et/ou au vieillissement, étudiés au cas par cas)
- Propriétaires occupants privés individuels ou en copropriété pour leur résidence principale
- Plafonds de ressources : Revenu Fiscal de Référence des Propriétaires Occupants modestes Anah majorés de 30 %
- Logements de + de 15 ans
- **Opérateur avec un mandat de gestion de fonds** : versement de l'avance CARTTE directement à l'opérateur
- **Opérateur sans mandat de gestion de fonds** : nécessité d'une subrogation des droits du propriétaire occupant au profit de la CARTTE et versement directement aux artisans réalisant les travaux
- Artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits)

6.1.3. Préfinancement des subventions de l'Anah dédiées aux copropriétés fragiles et en difficulté

Dans la convention citée en 6.2, le réseau national des SACICAP s'est engagé à préfinancer les subventions collectives accordées par l'Anah aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés fragiles et en difficulté.

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine mettra en œuvre les aides à la rénovation des copropriétés dans les conditions définies ci-dessous.

• **COPROPRIÉTÉS FRAGILES**

L'Anah a étendu le dispositif de lutte contre la précarité énergétique « Habiter Mieux » aux copropriétés fragiles. Cette aide prend la forme d'une subvention collective.

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à préfinancer cette subvention de l'Anah par un prêt collectif sans intérêts au profit des syndicats de copropriétaires, dont la copropriété remplit les deux critères suivants :

[Tapez ici]

- Une classification énergétique des bâtiments comprise entre D et G.
- Un taux d'impayés en année N-2 des charges de copropriété compris entre 8 et 25% selon la taille de la copropriété.

• **COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ**

L'Anah accorde des subventions collectives au syndicat de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs dédiés à la rénovation énergétique et à des travaux d'urgence.

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à préfinancer ces subventions par un prêt collectif sans intérêts au profit des syndicats de copropriétaires, dont la copropriété connaît des difficultés importantes sur les plans social, technique et/ou financier et relève d'une procédure spécifique liée à un arrêté (Plan de sauvegarde, insalubrité, péril, injonction de travaux au titre du risque de saturnisme ou de la sécurité des équipements communs) ou à une décision de justice (administration provisoire).

NB : L'ensemble des financements proposés par la SACICAP Nouvelle Aquitaine sont soumis à la réglementation nationale définie par la convention cadre entre l'Etat et l'UES-AP du 19/06/2018.

Les conditions d'octroi dépendent également du règlement d'intervention et du budget annuel de la SACICAP.

Toute évolution réglementaire ou contrainte budgétaire sera susceptible d'entraîner une révision des engagements pris dans la présente convention.

6.2 – Partenariat avec Action Logement

Depuis plus de soixante-cinq ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH, Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans ce cadre, Action Logement Services mobilise ses produits et ses services dans le respect des textes qui régissent ses interventions.

Pour les propriétaires bailleurs :

- L'aide à la recherche de locataires salariés : Action Logement Services, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs, et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, peut proposer aux bailleurs la candidature de salariés.
- Des dispositifs de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la Garantie VISALE, l'Avance Loca-Pass®, les dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®

[Tapez ici]

- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE®: service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services.
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Pour les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé :

- Prêt complémentaire pour l'acquisition d'un logement ancien vendu par un organisme de logement social (vente HLM) ou la construction d'un logement neuf destiné à la résidence principale
- Subvention sous forme de prime de 10 000€ destinée aux ménages primo-accédants (sous plafonds de ressources) pour l'acquisition d'un logement neuf (mise en place du dispositif courant 2021).
- Prêt agrandissement par addition ou surélévation, ou la transformation en surface habitable, de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation
- Prêt travaux pour l'amélioration de l'habitat
- Prêt travaux d'accessibilité et/ou d'adaptation liés au handicap

Pour les futurs acquéreurs ou les propriétaires réalisant des travaux :

- Service d'ingénierie financière : conseils d'expert pour sécuriser les projets, étude personnalisée, restructuration de crédits pour dégager de la capacité d'emprunt, optimisation du financement, accompagnement dans les démarches.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires prévues dans la Convention Quinquennale signée avec l'Etat le 16 janvier 2018 et du Plan Investissement Volontaire.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants, Action Logement Services participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage mis en place.

La Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne s'assure que l'opérateur de l'OPAH / de l'OPAH-RU / du PIG informe les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé sur les avantages proposés par Action Logement Services. L'opérateur intégrera dans ses simulations financières les aides d'Action Logement Services pour apprécier l'équilibre des opérations. Il mettra ensuite les propriétaires bailleurs et occupants en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

6.3 Département de la Corrèze

Dans le cadre de sa politique Habitat, le Département mobilisera ses dispositifs de « droit commun » selon les modalités suivantes.

Le Département apporte son soutien aux projets de logement via l'ensemble des dispositifs d'aides du Guichet Habitat :

- Aide à l'accession à la propriété dans le parc privé, pour les constructions datant avant le 01/01/1980 : montant forfaitaire de 2000 € + une bonification jeunes ménages de 1000 €.
- Aide aux propriétaires bailleurs pour la rénovation et/ou la remise sur le marché de logements locatifs obsolètes, avec conventionnement Anah ou Département. Un taux de 20% de subvention s'appliquera pour des travaux minimums de 5000 € (subvention maximale de 4000 €).
- Aide à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et/ou au handicap : 5000 € maximum d'aide sur le coût des travaux (sous conditions de ressources).
- Aide à l'amélioration énergétique. Un taux de subvention de 25 % s'appliquera pour un investissement en travaux d'au minimum 10000 € (subvention maximale de 4000 €). Une bonification forfaitaire « jeunes ménages » de 2000 € est également cumulable selon une condition d'âge : personne seule de moins de 35 ans ou couple dont l'âge cumulé ne dépasse pas 70 ans.
- Aide à l'amélioration du patrimoine ancien (travaux traditionnels) : subvention maximale de 4000€.calculée au taux de 20% sur le coût H.T des travaux extérieurs valorisant le bâti de caractère.

Le Département n'a pas défini d'enveloppe prévisionnelle consacrée à cette opération en ce qui concerne la mobilisation de ses aides à l'amélioration de l'habitat. Ses critères d'intervention concernant les aides précitées pourront évoluer pendant la durée de l'opération. Aussi, sa participation se fera dans la limite des crédits disponibles inscrits à son budget annuel, et dans le cadre des dispositifs en vigueur du « Guichet Habitat ».

L'accompagnement financier susmentionné est complété sur la thématique de la rénovation thermique par le dispositif « Corrèze Rénovation Énergétique ». Ciblé sur la rénovation globale des logements énergivores, le dispositif permet d'offrir un accompagnement technique et financier des porteurs de projets de rénovation, dans un mode partenarial, en complémentarité et coordination avec les outils existants sur le territoire départemental dont les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

Le Département intervient également via ses aides sociales au logement, dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) :

- Aides du **Fonds de Solidarité pour le Logement** qui intervient au bénéfice des personnes en difficulté dans le cadre de l'accès au logement, du maintien dans les lieux mais également du maintien de la fourniture d'énergie, d'eau et de services téléphoniques.
- Aides du **Fonds Commun Logement** dans le cadre de l'amélioration du logement des propriétaires occupants très modestes et des bailleurs privés très modestes et modestes pour des travaux : de rénovation partielle, de sortie d'indignité, d'amélioration énergétique, de remise en état suite à dégradation locative.

6.4 – Autres accompagnements complémentaires

Un réseau partenarial efficient comme socle de la stratégie d'intervention :

La stratégie d'intervention repose sur la construction d'un réseau partenarial fort permettant une mobilisation du partenaire adéquat pour chaque situation.

Les précédents dispositifs ont démontré la réussite d'un réseau régional efficient pour le repérage et le traitement des situations, notamment avec l'ARS, la DDT, les communes et le Conseil Départemental qui peut repérer des ménages pouvant intégrer le dispositif via ses travailleurs sociaux.

Il sera également expérimenté des partenariats avec plusieurs acteurs :

- Un partenariat avec la **CAF** pourra être instauré pour le repérage des mises en location et des situations de location d'un logement non décent et la mise en place d'éventuelles sanctions de conservation des aides en cas de non-respect des règles de décence ;

Outre les partenaires institutionnels, d'autres partenariats seront à construire pour le repérage et le traitement de situations nécessitant une intervention, par exemple avec les professionnels de santé et les associations d'aide aux publics en difficultés.

L'échange d'informations constitue une condition de réussite de ce réseau partenarial.

Concernant les projets de réhabilitation financés dans le cadre de l'opération, les partenaires tels que la Région, le Département, les caisses de retraite, la Fondation Abbé Pierre... seront mobilisés afin de solvabiliser au maximum les ménages.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de Communes de Xaintrie Val'Dordogne sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances des communes participantes au programme d'OPAH pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH au regard des objectifs du PLUiH notamment en matière de production d'offre de logements en intensification.

L'ensemble des signataires de la présente convention, qui partagent l'objectif et contribuent à cette opération complexe, s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique et opérationnel de l'OPAH.

7.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage stratégique

Un comité de pilotage global du dispositif d'intervention sur l'habitat privé de Xaintrie Val'Dordogne intégrant le dispositif d'OPAH et rassemblant l'ensemble des acteurs du projet se tiendra 1 fois par an.

L'équipe opérationnelle devra alimenter le Groupe de Pilotage et la Maîtrise d'Ouvrage sur les effets positifs des dispositifs mis en place et sur les difficultés rencontrées, et proposer des mesures de correction.

L'ensemble des signataires de la présente convention, qui partagent l'objectif et contribuent tous au dispositif complexe de cette opération, s'entend pour participer conjointement au suivi stratégique et opérationnel de l'opération.

Ce comité sera chargé :

- Du suivi et de l'évaluation des bilans d'opération, et de mesurer l'atteinte des objectifs généraux définis et des objectifs quantitatifs énumérés ;
- De suivre et de vérifier le bon déploiement opérationnel des engagements des partenaires, et en particulier la coordination des différents objectifs et procédures ;
- De suivre l'opération et de proposer des solutions aux problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération. Notamment, il devra prendre en compte les difficultés de l'opérateur et l'aider à atteindre ses objectifs voire réviser ses objectifs si nécessaire ;
- De valider la cohérence entre les interventions dans les secteurs et les schémas d'aménagement et proposer le redressement nécessaire ;
- D'évaluer les actions des différents partenaires dans les quartiers.

- Le **comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 6 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il se tiendra en présence de la DDT, de l'opérateur, des communes participantes au programme si concernées par la demande d'aide, de l'A.R.S., du Conseil Départemental, du Conseil Régional, de la CAF et en tant que de besoin avec d'autres partenaires. Ce comité préparera le comité de pilotage de suivi de l'OPAH.

Des commissions de suivi spécifiques pourront être mises en place, notamment :

- Sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades, en intégrant également en tant que de besoin l'UDAP, les instructeurs du droit des sols, la CAPEB, la Fédération du Bâtiment, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Globalement, le suivi-animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « **le projet d'abord** ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder les questions de conception, de programmation et de définition des projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

L'équipe de suivi-animation qui sera retenue devra démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH
- Connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- Développement de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec Xaintrie Val'Dordogne et l'opérateur du programme local innovant dans le cadre du Guichet Unique,
- Architecture, réhabilitation de logements, performance énergétique (amélioration du confort, sortie d'insalubrité),

[Tapez ici]

- Connaissance des spécificités de la copropriété,
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le conseil suivi auprès des familles qui le nécessitent.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

- En synergie avec le Programme Local Innovant, contribution aux actions d'animation, d'information et accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération. Détermination de l'éligibilité des projets préqualifiés par le dispositif « Programme Local Innovant » ;
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement ;
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière (recherche de financements) ; assistance à l'autorité publique ;
- Mise en œuvre du décret logement décent :
 - A la demande des locataires (ou propriétaires) ou de la Communauté de Communes Xaintrie Val'Dordogne, des visites de logements auront lieu afin de repérer les éléments rendant le logement non décent (une fiche d'évaluation sera donnée à l'occupant, au propriétaire et à la commune). Les locataires et les propriétaires seront informés de leurs droits et leurs devoirs.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.
- L'équipe dédiée assurera, en tant que de besoin :
 - Un accompagnement social et technique des ménages en difficulté à reloger temporairement ou définitivement ;
 - Un travail budgétaire approfondi pour déterminer les marges d'action du ménage ;
 - Un travail sur les fonctionnements et les usages pour déterminer les solutions les plus pertinentes dans la limite des capacités financières et des appuis mobilisables par le ménage ;
 - Une mobilisation en direction de ces ménages des partenariats sociaux ;

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

- L'équipe de suivi-animation prendra part à un temps de coordination hebdomadaire avec celles du Programme Local Innovant, avec lesquelles elles partageront les bases de données des contacts et porteurs de projets incluant des informations sur le statut et le niveau d'avancement de chaque porteur de projet et de chaque projet accompagnés.
- L'équipe de suivi-animation veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :
 - Les services compétents de Xaintrie Val'Dordogne, du Département de la Corrèze, et de l'Etat ;

[Tapez ici]

- Les services instructeurs des demandes de subventions ;
- Les acteurs du secteur social ;
- Les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, ANRU, Action Logement...) ;
- Les instructeurs ADS, et Techniciens UDAP ;
- La plateforme France Rénov' (PRET) ;
- Les notaires, agences immobilières, banques, artisans.

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.

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.

Plus globalement, au début de chaque année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1)
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1)
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1)
- Le nombre de transactions (DVF année n-1)

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Indicateurs de fonctionnement du dispositif :

- Nombre de contacts à répartir par statut d'occupation,
- Nombre de logements visités, diagnostiqués,
- Ratio de transformation des contacts en réalisations,
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîtage...

Effets sur le bâti dégradé ou indigne, sur la précarité énergétique et sur l'adaptation des logements :

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, etc.),
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non,
- Nombre de ménages accompagnés et demandes de subvention réalisées dans le cadre d'un projet de d'adaptation à l'âge ou au handicap,
- Nombre de procédures insalubrité et péril engagées,

Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention

Effets immobiliers:

- Remise sur le marché de logements vacants, type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles,
- Nombre et type de logements conventionnés.

Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie :

- Nombre de façades rénovées,
- Cartographie des aménagements urbains.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis à l'article 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Évaluation de la mission d'animation :

L'équipe de suivi-animation en régie et l'opérateur tiers présenteront en comité technique le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- L'efficacité des circuits de repérage
- Le respect du plan de communication
- L'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant
- Le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent.

Suivi en continu

Le suivi de l'OPAH sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi-animation et permettra :

- D'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1^{er} contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier ;
- D'établir une distinction entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant): gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national.
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs

[Tapez ici]

- D'identifier le recours aux prêts sociaux

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à Xaintrie Val'Dordogne, aux communes concernées par l'attribution d'aides spécifiques, et aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions. La Communauté de Communes se dotera également en lien avec l'équipe opérationnelle d'un suivi financier lui permettant d'alerter chaque financeur dès lors que l'enveloppe annuelle allouée au programme est atteinte à 80 %.

Sur alerte de l'équipe de suivi-animation, Xaintrie Val'Dordogne informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 130 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH.

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

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation et soumis à la validation préalable de la communauté de communes XV'D.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement
- L'avancement du programme par objectif
- L'analyse :
 - De l'efficacité de l'animation mise en place
 - De l'efficacité du travail au sein du comité technique
 - Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux)
 - Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...)
 - Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs
 - Du respect du plan de communication
 - De l'engagement de chacun des partenaires
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, psychologique), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

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. L'équipe de suivi animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

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 en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH.

Ce rapport devra à *minima* :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse
- Analyser l'impact du programme au regard :
 - De la performance énergétique des logements
 - De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins
 - De l'impact environnemental
 - De l'impact social
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.)
- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions.

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.

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 (0 806 703 803) 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 lieu d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

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

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération 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 avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et 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, libres de droits.

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

[Tapez ici]

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

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'Anah et du délégataire.

Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'Anah et du délégataire.

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération.

[Tapez ici]

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 5 années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/09/2022 au 01/09/2027.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

[Tapez ici]

À Argentat, le 12 juillet 22

Communauté de Communes Xaintrie Val' Dordogne Madame Nicole BARDI Présidente	Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat Madame Salima SAA Préfète du département de la Corrèze
État Madame Salima SAA Préfète du département de la Corrèze	Conseil Départemental de la Corrèze Monsieur Pascal COSTE, Président
Procivis Monsieur Jean Pierre MOUCHARD Directeur Général	Action Logement Monsieur Luc HEURTEBIZE Président

[Tapez ici]

Ville d'Argentat-sur-Dordogne Monsieur Sébastien DUCHAMP Maire	Ville de Bassignac-le-Haut Monsieur Jean Claude TURQUET Maire
Ville de Hautefage Monsieur Camille CARMIER Maire	Ville de Lachapelle-Saint-Géraud Madame Marie Claude CARLAT Maire
Ville de Darazac Monsieur Joël BEYNEL Maire	Ville de Rilhac-Xaintrie Madame Laurence DUMAS Maire

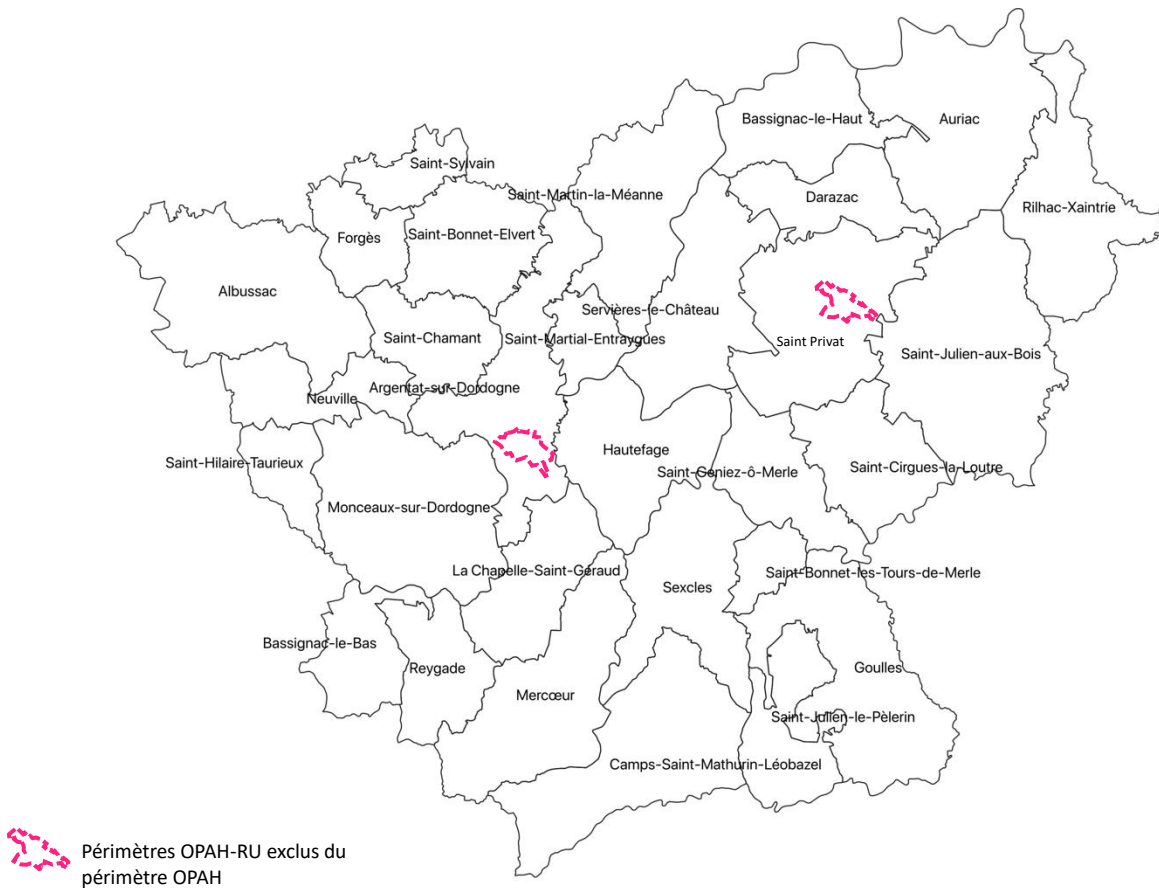
[Tapez ici]

Ville de Saint-Bonnet-Elvert	Ville de Saint-Geniez-Ô-Merle
Monsieur Anthony FAURIE Maire	Sébastien Lionel JEAN Maire
Ville de Saint-Martin-la-Méanne	Ville de Servières-le-Château
Monsieur Christian PAIR Maire	Monsieur Hervé CLAVIERE Maire
Ville de Sexcles	
Monsieur Thierry DA FONSECA Maire	

[Tapez ici]

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération



[Tapez ici]

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées – « Règlement d'intervention des aides complémentaires » (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

[Tapez ici]

Annexe 3. Récapitulatif des aides et objectifs apportés par la Communauté de Communes Xaintrie val'Dordogne

	CCXVD			
	OPAH DC		OPAH RU	
PO - propriétaires occupants	Montant prime	Plafond % cout des travaux	Montant prime	Plafond % cout des travaux
PO TRES MODESTE TRES DEGRADE OU LOGEMENT INDIGNE				
Aide	3 000,00 €	10%	3 000,00 €	10%
PO MODESTE TRES DEGRADE OU LOGEMENT INDIGNE				
Aide	3 000,00 €	10%	3 000,00 €	10%
PO TRES MODESTE SECURITE ET SALUBRITE DE L'HABITAT				
Aide	2 000,00 €	10%	2 000,00 €	10%
PO MODESTE SECURITE ET SALUBRITE DE L'HABITAT				
Aide	2 000,00 €	10%	2 000,00 €	10%
PO TRES MODESTE EN PRECARITE ENERGETIQUE				
Aide	500,00 €	10%	500,00 €	10%
PO MODESTE EN PRECARITE ENERGETIQUE				
Aide	500,00 €	10%	500,00 €	10%
PO TRES MODESTE EN AUTONOMIE				
Aide	300,00 €	10%	300,00 €	10%
PO MODESTE EN AUTONOMIE				
Aide	300,00 €	10%	300,00 €	10%
			OPAH RU	
PB - propriétaires bailleurs	Montant prime	Plafond % cout des travaux	Montant prime	Plafond % cout des travaux
PB LOGEMENT TRES DEGRADE OU INDIGNE				
Aide	3 000,00 €	10%	3 000,00 €	10%
PB LOGEMENT DEGRADE				
Aide	3 000,00 €	10%	3 000,00 €	10%
PB PERFORMANCE ENERGETIQUE				
Aide	3 000,00 €	10%	3 000,00 €	10%
PB LOGEMENT ADAPTATION				
Aide				
PB CHANGEMENT D'USAGE				
Aide				
PROGRAMME LOCAL STRUCTURANT	Montant prime	Plafond % cout des travaux	Montant prime	Plafond % cout des travaux
VACANCE				
PB - PRIME VACANCE				
Aide	2 000,00 €		2 000,00 €	
ACCUEIL EN CŒUR DE VILLE/BOURG				
ACCOMPAGNEMENT PROJETS ALTERNATIFS				
Investissement sur 5 ans	3 000,00 €		3 000,00 €	

[Tapez ici]

Annexe 4. Récapitulatif des aides et objectifs apportés par les Communes

	ASD	Basignac le Haut	Darzac	Hautefage	La Chapelle et gérnaud	Rilhac-Maurie	Saint-Bonnet-Eyret	Saint Genies O Merie	St Martin La Méanne	Servières-Le-Château	Secdes
	ASD	Délibération 10/12/2021				Délibération 16/12/2021	Délibération 17/12/2021				Délibération 21/01/22
OPAH DC											
PO - propriétaires occupants											
PO TRÈS MODESTE TRÈS DÉGRADÉ OU LOGEMENT INDIGNE											
Investissement commune sur 5 ans											
PO MODESTE TRÈS DÉGRADÉ OU LOGEMENT INDIGNE											
Investissement commune sur 5 ans										2	2 000 €
PO TMOd. SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ DE L'HABITAT											4 000 €
Investissement commune sur 5 ans											
PO Mod. SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ DE L'HABITAT											
Investissement commune sur 5 ans										2	2 000
PO TMOd. EN PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE											
Investissement commune sur 5 ans										2 000	4000
PO MOD. EN PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE											
Investissement commune sur 5 ans										500	2500
PO MOD. EN PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE										5	2500
Investissement commune sur 5 ans										5	2500
PO TMOd. EN PERTE D'AUTONOMIE											
Investissement commune sur 5 ans											
PO MO. EN PERTE D'AUTONOMIE											
Investissement commune sur 5 ans											
PB - propriétaires bailleurs											
PB LOGEMENT INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ											
Investissement commune sur 5 ans						2				1	2 000
PB LOGEMENT DÉGRADÉ											
Investissement commune sur 5 ans						2000				2000	2000
PB PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE										1	2000
Investissement commune sur 5 ans										2000	2000
PB PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE										2	2000
Investissement commune sur 5 ans						2000				2000	4000
PB ADAPTATION											
Investissement commune sur 5 ans						1				1	2000
PB CHANGEMENT D'USAGE											
Investissement commune sur 5 ans						2000				2000	2000
Investissement commune sur 5 ans						6250				12500	
PROGRAMME LOCAL STRUCTURANT											
VACANCE											
PRIME VACANCE PO											
Investissement commune sur 5 ans						10				5	2000
PRIME VACANCE PB										2	2000
Investissement commune sur 5 ans						1000				2000	4000
RETAILUSSEMENT ACCES ETAGES										3	6000
Investissement commune sur 5 ans											
TRANSFORMATION / RESTAURATION											
TU COMMERCÉ -> LOGEMENT (ANAH ou pas)											
Investissement commune sur 5 ans										1	2000
DEMOLITION ANNEXE AERATION CREATION STATIONNEMENT PRIVE											
Investissement commune sur 5 ans											
CREATION ESPACE EXT PRIVATIF EN VILLE											
Investissement commune sur 5 ans											
CREATION ASCENSEUR (par logement)											
Investissement commune sur 5 ans											
ACCUEIL EN CŒUR DE VILLE /BOURG											
ACCOMPAGNEMENT PROJETS ALTERNATIFS											
Investissement commune sur 5 ans										2	3000
EMBELLISSEMENT FACADE											
CAMPAGNE INCITATIVE CŒUR DE VILLE / BOURG											
Investissement commune sur 5 ans						10				10	10000
TOTAL						14				29	36000