



## **Operation Programmée d'Amélioration de l'Habitat**

**2024-2027**

Convention n°

Juin 2024

La présente convention est établie :

Entre la **Communauté de communes du Castelrenaudais**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Madame Brigitte DUPUIS, Présidente,

L'**État**, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Madame Nadège ARNAULT, Présidente du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire,

et l'**Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 PARIS, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Madame Nadège ARNAULT, Présidente du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire, et dénommée ci-après « Anah »,

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

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

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

**Vu** le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le Conseil Départemental le 20 avril 2018,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Castelrenaudais approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 16 février 2021,

**Vu** la convention de délégation de compétence du 03/05/2023 conclue entre le délégataire Conseil Départemental d'Indre-et-Loire et l'État, en application de l'article L. 301-5-2,

**Vu** la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 03/05/2023 conclue entre le délégataire Conseil Départemental d'Indre-et-Loire et l'Anah,

**Vu** la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la Ville de Château-Renault et la communauté de communes du Castelrenaudais, le 19 décembre 2019,

**Vu** la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 15 novembre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

**Vu** l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 10 mars 2022,

**Vu** l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 05/07/2024,

**Vu** la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 17 mai 2024 au 17 juin 2024 au siège de la Communauté de communes du Castelrenaudais, 5 rue du Four Brûlé ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

**Il a été exposé ce qui suit :**

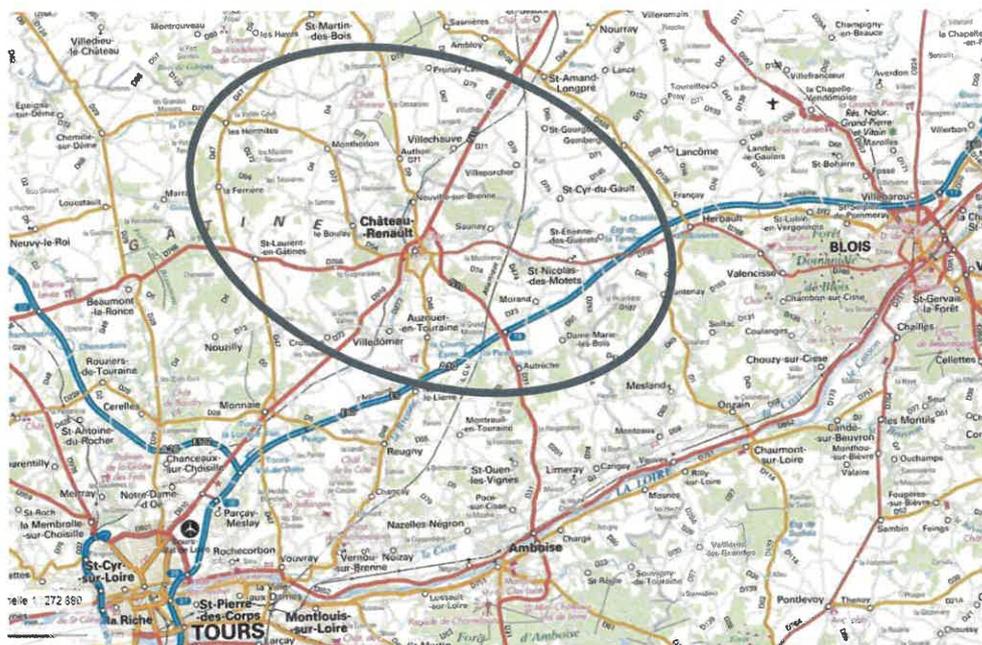
## TABLE DES MATIERES

Préambule.....	5
<b>CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION.....</b>	<b>9</b>
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	9
1.1. Dénomination de l'opération .....	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	9
<b>CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION .....</b>	<b>10</b>
Article 2 – Enjeux .....	10
2.1 Améliorer le parc existant : un enjeu partagé.....	10
2.2 Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap .....	10
2.3 Renforcer l'attractivité des bourgs.....	10
2.4 Les apports d'un dispositif d'OPAH.....	11
<b>CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION .....</b>	<b>12</b>
Article 3 – Volets d'action .....	12
3.1 Volet urbain .....	12
3.2 Volet foncier .....	12
3.3. Volet immobilier.....	12
3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	12
3.5 Volet copropriété en difficulté .....	15
3.6 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	15
3.7 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	17
3.8 Volet social .....	18
3.9 Volet patrimonial et environnemental .....	19
3.10 Volet économique et développement territorial .....	19
3.11 Autres volets spécifiques.....	19
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	19
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention .....	19
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah .....	19

<b>CHAPITRE IV - FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES .....</b>	<b>21</b>
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	21
5.1. Financements de l'Anah .....	21
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	21
5.3 Financements des autres partenaires .....	22
Article 6 – Engagements complémentaires .....	22
<b>CHAPITRE V - PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION. ....</b>	<b>23</b>
Article 7 – Conduite de l'opération .....	23
7.1 Pilotage de l'opération .....	23
7.1.1 Mission du maître d'ouvrage.....	23
7.1.2 Instances de pilotage.....	23
7.2 Suivi-animation de l'opération .....	24
7.2.1 Équipe de suivi-animation.....	24
7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation.....	24
7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle.....	26
7.3 Évaluation et suivi des actions engagées .....	26
7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs.....	26
7.3.2 Bilans et évaluation finale.....	26
<b>CHAPITRE VI - COMMUNICATION .....</b>	<b>28</b>
Article 8 – Communication.....	28
<b>CHAPITRE VII - PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION .....</b>	<b>30</b>
Article 9 - Durée de la convention.....	30
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	30
Article 11 – Transmission de la convention .....	30

## Préambule

Créée en 1996, la Communauté de Communes du Castelrenaudais est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) situé au Nord-Est du département de l'Indre-et-Loire, en limite du département du Loir-et-Cher.



Elle regroupe seize communes : Auzouer-en-Touraine, Le Boulay, Château-Renault, Crotelles, Dame-Marie-les-Bois, La Ferrière, Les Hermites, Monthodon, Morand, Neuville-sur-Brenne, Nouzilly, Saint-Laurent-en-Gâtines, Saint-Nicolas-des-Motets, Saunay et Villedômer, pour un total de 16 338 habitants (population en 2019 - INSEE) sur 353 km<sup>2</sup> de superficie.

Le Castelrenaudais offre un cadre à dominante rurale, à une trentaine de kilomètres de Tours, de Blois, et de Vendôme. Cette situation soumet le territoire à un certain nombre d'influences, notamment dues au desserrement progressif de l'agglomération tourangelle. Le territoire est desservi par plusieurs axes de communication importants : la RN 10 et l'autoroute A 10 (Paris-Bordeaux) plaçant Château-Renault à 2 heures de Paris, ainsi que les routes départementales RD 766 et RD 31. De même, il bénéficie de la proximité de la gare TER de Château-Renault, des gares TGV de Saint-Pierre-des-Corps et Vendôme (1 heure de Paris), ainsi que de l'aéroport de Tours - Saint-Symphorien (20 km).



La ville centre de Château-Renault regroupe 4895 habitants (Population en 2020 - INSEE) et constitue un pôle de centralité à l'échelle de l'intercommunalité, ce qui permet aux autres communes du territoire de bénéficier de l'ensemble de ses services et équipements. Le bâti est principalement regroupé dans les bourgs des communes hormis pour la ville centre et ses villages périphériques.

La Communauté de communes dénombre :

- Un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur la ville de Château-Renault ;
- 2 sites inscrits : Abbaye de Fontaine les Blanchés à Autrèche, Site de l'abbaye de Gâtines à Villedômer
- 11 périmètres de protections d'un monument historique sur les communes d'Autrèche, Auzouer-en-Touraine, Neuville sur Brenne, Saint-Laurent-en-Gâtines, Saint-Nicolas-des-Motets et Villedômer.

### **1. La ville centre : Château-Renault**

- La ville

La Ville de Château-Renault se singularise par sa très faible superficie (3,5 km<sup>2</sup>), qui représente seulement 1% de la surface du territoire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais. Alors que l'on observe une dynamique démographique du Castelrenaudais positive, avec un taux annuel de croissance de 0,6% depuis 2010, la Ville centre a connu une baisse de population entre 1975 et 2015 avant une stabilisation. La vacance des logements dans la ville atteint 13,5% en 2014.

Des programmes de démolition – réhabilitation sont engagés dans le parc social mais on constate une dégradation de l'habitat privé en cœur de ville. Dans ce contexte, la réhabilitation des logements est un enjeu pour redynamiser le centre-ville.

Le lancement d'une OPAH s'intègre dans le projet global de revitalisation du centre-ville : des travaux de réaménagement de la rue principale de la Ville ont été réalisés en 2021 afin de proposer un cadre de vie attractif aux habitants, un accès facilité aux commerces tout en valorisant le patrimoine historique et naturel de Château-Renault. La reconversion des anciennes vitrines commerciales vacantes est un enjeu pour enrayer l'image de déprise commerciale, tout comme la réhabilitation des logements pour l'accueil de nouveaux habitants.

- *Château-Renault bénéficiaire du programme « Opération Revitalisation du Territoire » et « Petite Ville de Demain »*

La Ville de Château-Renault et la Communauté de Communes ont signé le 19 décembre 2019 une Convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). En 2020, la Communauté de Communes et la Ville ont souhaité se saisir de l'opportunité du programme « Petites Villes de Demain » (PVD) pour poursuivre la mise en œuvre de leurs orientations stratégiques dans un esprit de complémentarité, d'équilibre et de solidarité, dans le cadre de l'opération de revitalisation du territoire en cours. La Ville de Château-Renault a été incluse au sein du programme « Petites Villes de Demain » en novembre 2020.

Le programme « Petites Villes de Demain » vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.

## **2. Contexte de la mise en place d'une OPAH**

Suite aux deux PLH (Programme Local de l'Habitat) 2004-2010 puis 2015-2020, et à l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal en février 2021, la Communauté de Communes du Castelrenaudais a eu pour ambition de poursuivre et conforter ses actions en faveur de l'amélioration de l'habitat et de mise en valeur de son patrimoine. Elle souhaite ainsi mettre en place un dispositif opérationnel sur l'ensemble du territoire intercommunal, mais également d'agir avec force sur le centre-ville en complétant ces actions par un dispositif plus incitatif, mettant en valeur le patrimoine tout en redynamisant la ville-centre actuellement en déperdition économique et commerciale.

Avec une volonté réelle d'apporter un soutien aux communes, l'intercommunalité souhaite que le futur dispositif intervienne sur les thématiques telles que la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et l'adaptation des logements destinés aux personnes âgées et en situation de handicap.

La mise en place d'un dispositif incitatif à l'image d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat permettrait ainsi de venir compléter le travail engagé sur le parc privé par les acteurs locaux de l'habitat. L'ADIL France Renov' Touraine, structure créée en 2022, intervient notamment sur le territoire du Castelrenaudais sous forme de permanences tenues dans les locaux de la communauté de communes et de permanences téléphoniques dans le cadre de ses missions d'Espace Conseil France Renov' afin de guider les ménages dans la réalisation de leurs projets d'amélioration de l'habitat, en les informant sur le type de travaux pouvant être réalisés et les subventions dont ils peuvent bénéficier. Toutefois, cette intervention se limite principalement à de l'information de premier niveau, les ménages n'étant pas accompagnés dans le

montage des dossiers de subventions, ni dans le suivi des travaux. Le lancement d'une OPAH sur le territoire permettrait dès lors une intervention opérationnelle et de favoriser un accompagnement effectif des ménages permettant de compléter l'action informative de l'ADIL. La structure a également une mission de conseil juridique qui s'inscrit comme complémentaire dans le cadre du lancement d'une OPAH.

L'action publique en faveur du parc privé est complémentaire de l'action sur le parc public de logements sociaux. Par les politiques sur les quartiers, sur les logements et au profit des ménages éprouvant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement décent, les élus locaux ont également un pouvoir d'action.

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

## CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

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

#### *1.1. Dénomination de l'opération*

La Communauté de communes du Castelrenaudais, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

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

Le périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat s'étendra sur l'ensemble des 16 communes de la Communauté de Communes du Castelrenaudais. (voir détail page 8)

Ainsi les communes cibles sont les suivantes :

Autrèche, Auzouer-en-Touraine, Château-Renault, Crotelles, Dame-Marie-les-Bois, Le Boulay, Les Hermites, La Ferrière, Monthodon, Morand, Neuville-sur-Brenne, Nouzilly, Saint-Laurent-en-Gâtines, Saint-Nicolas-des-Motets, Saunay, Villedômer.

L'OPAH permettra d'accompagner des projets portés par les **propriétaires occupants** et les **propriétaires bailleurs** dans le cadre de plusieurs axes majeurs :

- La lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration thermique,
- La lutte contre l'Habitat Indigne et la remise sur le marché de biens vacants depuis une durée de plus d'un an et dont l'état de dégradation est avéré.
- L'adaptation des logements pour les personnes âgées et en situation de handicap,

## CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION

### Article 2 – Enjeux

#### 2.1 Améliorer le parc existant : un enjeu partagé

Malgré une dynamique de construction neuve assez élevée, l'ancienneté du parc privé nous conduit à appréhender la question de l'accompagnement pour la réhabilitation de celui-ci.

Parmi le public éligible Anah, 1 733 résidences principales ont été construites avant 1990 (soit 95% des logements). Ces logements, caractérisés par leur faible performance énergétique, peuvent pour certaines être qualifiés de « passoires thermiques ».

Plusieurs cibles ont été particulièrement repérées par rapport à l'engagement potentiel de travaux d'amélioration, et en particulier de travaux d'amélioration thermique :

✓ **les accédants à la propriété** qui pour un certain nombre achètent un bien qui nécessite de lourds travaux de réhabilitation (travaux de rénovation énergétique, ...), et qui pourraient bénéficier d'un appui tant dans la définition des travaux à réaliser que dans l'accès à des financements qui faciliteraient leur mise en œuvre ;

✓ **les propriétaires de logements locatifs** qui se retrouvent avec des biens qui ne trouvent pas preneurs ou alors avec un turnover très important du fait de charges énergétiques qui ne sont pas supportables par leurs locataires. Certains de ces propriétaires bailleurs ont actuellement l'interdiction de louer leur logement au regard de la faible performance énergétique de ces biens et de leur qualification de « passoires thermiques » ;

✓ certains ménages qui vivent dans des **logements insalubres** ou ayant un stade de dégradation avancé, particulièrement dans le centre-ville de Château-Renault.

#### 2.2 Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap

La question de l'adaptation des logements a souvent été abordée comme un enjeu pour faciliter le maintien à domicile des personnes vieillissantes et des personnes en situation de handicap. Ces publics n'ayant pas fait de travaux dans leur logement récemment peuvent accéder à des financements conséquents via l'ANAH et leur caisse de retraite, afin d'adapter leur logement et de gagner en confort de vie.

Sur le territoire :

- 1 050 ménages de plus de 60 ans sont éligibles aux aides de l'ANAH ;
- 23 projets accompagnés sur les 5 dernières années sur des travaux d'adaptation du logement avec une demande de financement auprès de l'ANAH voire de caisses de retraite ;
- 8 200 € de travaux en moyenne, un reste à charge moyen de 38%.

#### 2.3 Renforcer l'attractivité des bourgs

Accompagner l'évolution du parc de logements privés a rapidement conduit à s'interroger sur les leviers de développement pour un certain nombre de communes.

Dès lors, plusieurs leviers ont été évoqués : Comment faire évoluer l'offre locative pour permettre l'installation de certains ménages sur le secteur très dense de la ville centre ? Comment remettre sur le marché des biens actuellement vacants ?

- *L'offre locative*

A plusieurs reprises la question de l'adéquation de l'offre locative aux besoins a été évoquée :

- parce qu'il semblerait qu'un certain nombre de biens peinent à trouver preneurs, souvent pour cause de vétusté en centre-bourg, notamment celui de Château-Renault, certains propriétaires sont ainsi identifiés auprès des élus ou services communaux comme « marchands de sommeil » ;
- parce que certains biens sont manquants : petits logements de plain-pied et/ou accessibles en centre bourg des communes équipées, maisons avec jardins pour familles (dont familles monoparentales) dans le centre-ville de Château-Renault.

- *La lutte contre la vacance*

La vacance dans certains secteurs renvoie à un vrai problème d'image pour les communes. La mise en œuvre d'un dispositif opérationnel d'accompagnement à l'évolution du parc privé peut participer de la remise sur le marché de certains biens mais la seule initiative privée ne suffira pas.

Les actions relatives à la sortie de vacance pourront porter sur les logements vacants depuis plus d'une année et présentant un état de dégradation avéré.

#### *2.4 Les apports d'un dispositif d'OPAH*

Au regard de ces observations, le lancement d'une OPAH sur le territoire aura plusieurs apports significatifs :

- ✓ Accompagner les publics modestes et fragiles
- ✓ Apporter des aides financières pour la rénovation de l'habitat et accompagner les ménages lors du montage des dossiers et des demandes de subventions
- ✓ Redynamiser le centre-bourg
- ✓ Attirer de nouveaux investisseurs
- ✓ Attirer de nouvelles familles

## CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

L'objectif de l'OPAH sera de mener une politique incitative en faveur de projet d'amélioration de l'habitat, destiné aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs.

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1 Volet urbain

Le dispositif ne prévoit pas de volet urbain.

Des actions de rénovation urbaine sont toutefois prévues dans le cadre de la Convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signé le 19 décembre 2019 et du dispositif « Petites Villes de Demain » qui couvrent la Ville de Château Renault et la Communauté de communes depuis novembre 2020.

Dans le cadre de ces dispositifs, différents objectifs ont été fixés :

- Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- Fournir l'accès aux équipements et services publics.

#### 3.2 Volet foncier

Sans Objet.

#### 3.3. Volet immobilier

Sans Objet.

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

*Descriptif du dispositif et objectifs qualitatifs*

L'étude préopérationnelle a permis de recenser 329 logements comme potentiellement insalubres (*données Filocom*). Pour autant ces données doivent être prises avec précaution car elles masquent les propriétaires qui ont fait des travaux sans déclaration spécifique.

Les élus ont permis de faire remonter quelques logements en très mauvais état, occupés par des personnes souvent âgées qui n'ont jamais entrepris de travaux de réhabilitation et n'en voient pas la nécessité. D'autres témoignent de logement en très mauvais état mais dont les travaux de réhabilitation sont finalement réalisés lors de la rotation du bien. L'insalubrité est donc bien présente sur le territoire mais reste à confirmer par des visites de logements.

Au regard de ces observations, le volet lutte contre l'habitat indigne sera traité selon les axes suivants :

Un premier contact sera établi avec le ménage permettant :

- Une identification des désordres,
- Une évaluation de la capacité financière du propriétaire,
- Une analyse des souhaits du propriétaire vis-à-vis du logement,
- Une analyse de la situation sociale des occupants avec le concours des partenaires de l'opération (travailleurs sociaux, la CAF),
- Une analyse juridique (statut et nature de la propriété, droits et obligations des ménages).

Un **diagnostic complet** sera ensuite réalisé par :

- Une visite systématique du logement par l'opérateur avec un diagnostic technique du bâti et du logement (en utilisant la grille d'évaluation d'insalubrité et/ou de dégradation et en réalisant des photographies de l'intérieur et de l'extérieur du logement). La visite sur site devra intervenir dans un délai maximum d'un mois suivant le premier contact établi avec le ménage,
- Une évaluation thermique du logement, par la réalisation d'un audit énergétique avant et après travaux, selon les travaux à mettre en œuvre ;

Un **accompagnement technique, sanitaire et social** du ménage sera enfin entrepris :

- Un programme de travaux permettant de sortir le logement de cette situation d'habitat indigne / très dégradé (plusieurs scénarii pourront être proposés), une estimation du montant des travaux projetés, une estimation du temps nécessaire à la réalisation des travaux ;
- La recherche des différents financeurs possibles ;
- Le montage financier du projet avec l'établissement d'un plan de financement détaillant les différentes subventions possibles ;
- L'aide à l'hébergement temporaire ou au relogement définitif (si nécessaire), en lien avec la commune et avec les acteurs compétents dans le domaine (Conseil Départemental, DDETS...) le cas échéant ;
- La mise en relation avec un travailleur social de secteur si un besoin d'accompagnement social a été détecté.

L'opérateur traitera l'ensemble des signalements émanant des particuliers, des acteurs sociaux locaux (Maison départementale de la solidarité, CCAS, commission DRE/DALO...) ou des élus ayant effectué un signalement de situation de logement inquiétante ainsi que les signalements émanant d'Histologe. Il apportera un appui aux propriétaires concernés par ces procédures dans la manière de remédier à l'indécence, à l'insalubrité ou au péril des logements et immeubles à l'échelle du logement.

Un travail partenarial actif avec les acteurs sanitaires et sociaux (Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, CIAS, CAF, services départementaux, services d'aides à domiciles, ...) sera entrepris. L'animation de cette thématique devra s'appuyer sur les procédures et instances existantes au niveau départemental. Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, piloté par la DDT, sera informé des situations relevant de son champ d'intervention. L'opérateur devra faciliter la mise en place d'un accompagnement coordonné avec celui-ci. En parallèle, l'outil Histologe sera à renseigner ;

En cas de présence de désordres portant atteinte à la solidité d'un édifice ou de certains de ces éléments, intérieurs ou extérieurs, créant un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public ou en cas de menace avérée pour la santé des occupants et/ou du public, le Maire de la commune concernée devra être saisi.

Les autorités administratives communales organiseront une visite systématique de l'immeuble ou du logement concerné en coordination avec l'Agence Régionale de la Santé (ARS), qui permettra par la suite de faire appel au protocole adéquat :

- Application de l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à la réforme de la LHI et décrets d'application ad hoc ;
- Mesures d'urgence contre le saturnisme infantile au sens de l'article L1334-1 du Code de la Santé Publique ;
- Procédure de danger ponctuel imminent pour la santé publique en matière d'habitat au sens des articles L1311-4 et R1334-3 du Code de la Santé Publique ;
- Procédure de mise en demeure au titre de la suroccupation des locaux d'habitation au sens de l'article L1331-23 du Code de la Santé Publique ;
- Procédure de mise en sécurité au sens de l'article L511-1 et suivants du Code de construction et de l'habitation ;
- Procédure de mise en sécurité des parties communes d'immeubles d'habitation au sens de l'article L129-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Mise en œuvre de travaux d'office en cas de carence du propriétaire.

L'opérateur apportera une ingénierie technique, sociale et juridique pour accompagner la collectivité et les occupants dans la mise en œuvre et le bon déroulement des procédures nécessaires pour remédier à la non décence ou l'insalubrité des logements. L'opérateur respectera les dispositions de l'accompagnement MAR du Volet Energie décrit à l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2022 (modifié par arrêté du 14 décembre 2023).

#### *Objectifs quantitatifs*

Les objectifs quantitatifs se répartissent selon la manière suivante :

L'objectif est d'accompagner **9 projets** dans le cadre de l'OPAH sur une durée de 3 ans, soit, en moyenne, 3 projets par an.

	2024	2025	2026	2027	TOTAL
<b>Volet « LHI »</b>	2	3	3	1	<b>9</b>
Dont Propriétaires Occupants	1	2	2	1	<b>6</b>
Dont Propriétaires Bailleurs	1	1	1	0	<b>3</b>

### Indicateurs de suivi du « volet lutte contre l’habitat indigne et très dégradé »

- Nombre de signalements
- Nombre de visites réalisées
- Nombre de diagnostics techniques et outils d’aide à la décision produits
- Nombres de logements réhabilités
- Nombres de procédure de remédiation à l’habitat indigne ou dégradé engagées
- Nombre et type de procédures coercitives lancées (le cas échéant)
- Aboutissement des procédures (travaux réalisés par le propriétaire, travaux d’office, etc.)

### 3.5 Volet copropriété en difficulté

Sans objet.

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

L’opération permettra d’accompagner les propriétaires occupants et bailleurs à réaliser des travaux d’amélioration énergétique.

Les prestations d’A.M.O. devront être conformes à la délibération n° 2023-51 de l’Anah relative aux prestations d’ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l’habitat privée. Les prestations d’accompagnement réalisées par l’Accompagnateur Rénov’ agréé au titre de l’article L.232-3 du code de l’énergie sont définies par l’arrêté du 21 décembre 2022 modifié en application du décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022.

#### Descriptif du dispositif

L’étude préopérationnelle a permis de déterminer que 3556 résidences principales ont été construites avant 1990, ne répondant ainsi pas aux réglementations thermiques (2005,2012, etc.), dénombant ainsi 1733 ménages éligibles aux critères de l’Anah, en matière de rénovation énergétique.

La question du confort thermique et de la maîtrise des dépenses énergétiques demeure une préoccupation pour de nombreux ménages (locataires comme propriétaires), les plus modestes en particulier.

Le dispositif se traduira par plusieurs axes :

- Un **diagnostic du bâtiment** sera réalisé permettant de déterminer l’état du bâti (âge, mode de construction, caractéristiques techniques et morphologiques, matériaux), le type de chauffage et d’équipement, le mode de production d’eau chaude et sanitaire et les travaux d’amélioration déjà effectués

(remplacement menuiseries, mise en place de dispositif de ventilation, création et modification des éléments de chauffage et d'eau chaude sanitaire, mobilisation des énergies renouvelables...). Un audit énergétique du bâtiment sera engagé. Cette évaluation permettra de déterminer les travaux d'amélioration envisageables en prenant en compte le calcul des besoins énergétiques et les déperditions du bâtiment ;

- Un **programme de travaux** sera élaboré. Des prescriptions techniques et architecturales permettront de conjuguer efficacement respect de la qualité architecturale, des caractéristiques constructives du bâti (en particulier du bâti traditionnel) et les performances thermiques et énergétiques (confort d'hiver et d'été). Plusieurs scénarii seront proposés aux ménages exposant les **gains de consommation et les économies réalisables**. Ces simulations devront inclure un saut d'au moins deux classes énergétiques et l'inclusion d'au moins 2 postes isolation dans le projet de travaux. Le programme de travaux devra être en adéquation avec les aides éligibles de l'Anah ;

- Un **plan de financement** sera élaboré incluant toutes les subventions potentielles, pour chaque scénario proposé, tout en prenant en compte les capacités de financement des ménages. L'ensemble des solutions de financement y sera exposé (préfinancement, crédit d'impôt, défiscalisation, prêt à taux zéro, ...).

Une approche globale des situations sera privilégiée. Ainsi, un audit énergétique sera réalisé pour toute préconisation de travaux. Dans un objectif de favoriser la réalisation de travaux cohérents, l'opérateur veillera, pour tout projet, à vérifier les possibilités de couplage des différents types de travaux (économie d'énergie/adaptation/travaux lourds ou de mise en conformité).

L'OPAH devra prendre en compte les évolutions du service public de la rénovation de l'habitat notamment les piliers « Performance » et « Efficacité » et l'obligation de faire appel à des opérateurs agréés Mon Accompagnateur Rénov' pour les projets relevant du pilier « Performance ».

#### Objectifs quantitatifs

L'objectif est d'accompagner **63 projets** dans le cadre de l'OPAH sur une durée de 3 ans, soit, en moyenne, 21 projets par an.

	2024	2025	2026	2027	TOTAL
<b>Volet « Energie »</b>	13	21	21	8	<b>63</b>
Dont Propriétaires Occupants	12	19	19	7	<b>57</b>
Dont Propriétaires Bailleurs	1	2	2	1	<b>6</b>

#### Indicateurs de suivi et de résultats du « volet énergie » :

- Nombre de visites réalisées,
- Nombre de logements réhabilités/rénovés,
- Montants des travaux réalisés / subventionnés,
- Typologie des financements mobilisés et montants du reste à charge des ménages,
- Gain énergétique moyen des projets exprimés en kWh/an et étiquette énergétique moyenne après travaux,
- Economies d'émission de gaz à effet de serre,

- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandons.

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

#### *Descriptif du dispositif*

Considérant le vieillissement de la population habitant sur le territoire du Castelrenaudais, la question de l'adaptation des logements a souvent été abordée comme un enjeu pour faciliter le maintien à domicile des personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap et ainsi réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

A l'échelle de la communauté de communes, le nombre de ménages de plus de 60 ans s'élève à 2309, dont 1050 éligibles aux critères de l'Anah. L'adaptation du logement au handicap et au vieillissement est ainsi un axe fort pour les années à venir.

Dans ce cadre, il s'agit notamment de mettre en place un partenariat actif avec l'ensemble des acteurs du handicap et vieillissement. Ce partenariat doit permettre de toucher l'ensemble des publics visés par les aides de l'ANAH (associations de maintien et de soins à domicile, MDPH, service de soins infirmiers à domicile, Conseil Départemental ,...).

L'étude préopérationnelle a notamment démontré un besoin de conseil pour l'adaptation. Ce conseil pourra notamment être préventif.

Le dispositif opérationnel devra permettre :

- L'engagement d'un **travail collaboratif avec les acteurs locaux** (CPMA, Caisse de Retraites, CAF, Conseil Départemental...) permettant un **repérage** des ménages en situation de perte d'autonomie ;
- Le conseil et l'orientation des ménages en perte d'autonomie ;
- Une **sensibilisation du public** cible à travers des réunions publiques, des informations dans la presse et les bulletins communautaires et municipaux,
- Une **information des artisans locaux et des travailleurs locaux** (aide à domicile ADMR, ASSAD,...)

Il reviendra à l'opérateur de :

- Conseiller les demandeurs sur les aménagements et les travaux à réaliser. Pour cela, une visite du logement sera réalisée avec une évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement ;
- Réaliser un diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier Anah. L'intervention d'un ergothérapeute devra être sollicité lorsque la situation le nécessite ;
- Etablir des scénarii de travaux découlant du diagnostic autonomie et prenant en compte l'analyse du mode d'habiter, de l'accessibilité du logement, de la nature des difficultés à résoudre dans le logement et de leur éventuel caractère évolutif ;
- Réaliser un accompagnement technique et financier afin de permettre la réalisation des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes âgées ou en situation de handicap ;
- Favoriser et soutenir la réalisation des travaux de mise en sécurité et de mise aux normes nécessaires à un accompagnement à domicile ;

- Aider à l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement ;
- Mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides existants ou réduire le taux d'effort des personnes concernées (caisses de retraites principales ou complémentaires, MDPH, organismes bancaires, etc.)
- Effectuer les démarches permettant d'obtenir les aides sollicitées.

L'OPAH devra prendre en compte la mise en place de MaPrimeAdapt mise en œuvre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

#### *Objectifs qualitatifs*

Il est envisagé de réaliser **48 projets** autonomie et adaptation au cours des 3 années d'OPAH soit en moyenne 16 projets par an. Ce type de projets concernera les propriétaires occupants ainsi que les locataires pouvant mobiliser les aides après autorisation de leur propriétaire.

	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Volet « Autonomie »</b>	10	16	16	6	<b>48</b>

#### **Indicateurs de suivi et de résultats du « volet Autonomie » :**

- Nombre de visites réalisées
- Nombre de logements réhabilités/rénovés,
- Montants des travaux réalisés / subventionnés,
- Typologie des financements mobilisés et montants du reste à charge des ménages
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon

#### *3.8 Volet social*

Les ménages seront accompagnés dans la réalisation de leur projet, en prenant en compte leur situation financière et les conditions d'occupation du logement.

Le volet Lutte contre l'Habitat Indigne devra comporter un accompagnement renforcé des ménages. Il sera intéressant d'encourager et sensibiliser les propriétaires à la nécessité de régler leurs difficultés et à les inciter à s'engager dans la démarche de l'OPAH.

Cet accompagnement, qui doit être conforme aux attentes de l'Anah, a pour objectifs :

- D'informer efficacement le ménage et faire preuve de pédagogie ;
- D'évaluer les besoins et les contraintes du ménage ;
- De préconiser des travaux efficaces et adaptés à la situation du ménage ;
- D'organiser les expertises nécessaires (diagnostic technique, diagnostic autonomie, audit énergétique, etc.) ;
- D'identifier les situations de fragilités sociales afin de réorienter les ménages vers les services sociaux, vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser les partenaires sociaux compétents ;

- D'agir en concertation avec les partenaires permettant de trouver les solutions économiques permettant à tous les porteurs de projet, en particulier ceux en difficulté économique, d'aboutir à la réalisation des projets de travaux (Fondation Abbé Pierre, associations, Conseil départemental, la CAF, Fondation du Patrimoine, les fournisseurs d'énergie, etc.) ;
- De faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif). Des solutions, notamment de relogement provisoire seront recherchées avec les partenaires sociaux et les élus locaux, lorsque ces relogements ne pourront pas se faire dans la famille ;
- De mobiliser l'ensemble des compétences financières, techniques, sociales et éventuellement juridiques afin de réduire les situations de mal logement et d'inconfort repérées sur le territoire ;
- En articulation avec les services compétents, de réaliser un suivi social personnalisé avant, pendant et après les travaux ;
- De maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants.

### *3.9 Volet patrimonial et environnemental*

Sans Objet.

### *3.10 Volet économique et développement territorial*

Sans Objet.

### *3.11 Autres volets spécifiques*

Sans Objet.

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

### *4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention*

Les objectifs globaux sont évalués à 120 logements minimum, répartis comme suit :

- 63 projets énergie
- 9 projets habitat indigne et dégradé
- 48 projets autonomie et adaptation

### *4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah*

Les objectifs globaux sont évalués à 120 logements minimum, répartis comme suit :

- 63 projets énergie
- 9 projets habitat indigne et dégradé
- 48 projets autonomie et adaptation

**Objectifs de réalisation de la convention**

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

	2024	2025	2026	2027	TOTAL
<b>Nombre de logements PO</b>	<b>23</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>14</b>	<b>111</b>
Dont LHI et TD*	1	2	2	1	6
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	12	19	19	7	57
Dont autonomie*	10	16	16	6	48
<b>Nombre de logements PB</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>9</b>
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)	0	0	0	0	0
Nombre de logements financés au titre du DIIIF (le cas échéant)	0	0	0	0	0
<b>Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
dont autres Copropriétés	0	0	0	0	0
dont copropriétés fragiles	0	0	0	0	0
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés</b>					
<b>Loc'Avantages</b>					
Dont loyer intermédiaire Loc'1	1	2	2	1	6
Dont loyer conventionné social Loc'2	1	1	1	0	3
Dont loyer conventionné très social Loc'3					
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>15</b>	<b>120</b>

## CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

### 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 2 572 150 €, selon l'échéancier suivant :

Engagement financier Anah	2024	2025	2026	2027	Total
<b>AE prévisionnels</b>	526 718 €	855 050 €	855 050 €	335 332 €	<b>2 572 150 €</b>
<b>Aides travaux</b>	465 778 €	753 970 €	753 970 €	<b>288 192 €</b>	<b>2 261 910 €</b>
<b>Aide ingénierie</b>	60 940 €	101 080 €	101 080 €	<b>47 140 €</b>	<b>310 240 €</b>
<b>Dont part fixe ( 35 %)</b>	24 500 €	42 000 €	42 000 €	<b>24 500 €</b>	<b>133 000 €</b>
<b>Dont part variable</b>	36 440 €	59 080 €	59 080 €	<b>22 640 €</b>	<b>177 240 €</b>

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

##### 5.2.1. Règles d'application

Il est envisagé que des aides aux travaux complémentaires soient octroyées par la Communauté de communes. La collectivité aura également à sa charge la caisse d'avance permettant aux ménages d'accéder à un dispositif de préfinancement.

##### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 346 315 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	Total
AE prévisionnels	80 051 €	112 730 €	113 480 €	40 052 €	346 315 €
Dont aides CCCR aux travaux	27 500 €	45 000 €	45 000 €	17 500 €	135 000€
Dont aides à l'ingénierie	48 410 €	95 656 €	95 920 €	32 860 €	289 812 €

La Communauté de communes du Castelrenaudais octroiera **1 000 €** d'aide par ménage. Une prime de **500€** pourra être cumulée à cette aide pour les projets situés en périmètre SPR (Site Patrimonial Remarquable) et Monuments historiques ainsi que pour les sorties de vacance.

Ces aides ne pourront pas dépasser 80% du reste à charge du montant des travaux réalisés.

### *5.3 Financements des autres partenaires*

Sans Objet.

### **Article 6 – Engagements complémentaires**

Sans Objet.

## CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1 Pilotage de l'opération

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

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

##### 7.1.2 Instances de pilotage

La mission doit s'inscrire dans une démarche de travail partenarial en lien étroit avec les communes du territoire. L'EPCI sera le maître d'ouvrage unique de cette étude. Les chargées de mission urbanisme-habitat seront les interlocutrices techniques du prestataire.

- ✓ Une **réunion de lancement** avec le maître d'ouvrage sera organisée au lancement de la prestation. Cette réunion aura lieu au plus tard 1 mois après notification du marché au titulaire. La réunion a pour objet de valider la méthodologie employée (thèmes, organisation des réunions, remise des livrables), le calendrier des temps d'échange avec les instances politiques et techniques. A l'issue de cette réunion, une note de cadrage confirmant la méthodologie et le calendrier de travail retenu est envoyée au maître d'ouvrage par messagerie électronique au plus tard 7 jours calendaires après la réunion de lancement.
- ✓ Un **comité de pilotage** sera assuré une fois par an et sera composé de la Présidente de la Communauté de communes du Castelrenaudais ainsi que le vice-président en charge de l'urbanisme, les maires des 16 communes, l'opérateur en charge de la mission de suivi-animation, l'ANAH, la DDT, la Sous-Préfecture, le Département, l'ADIL, la Banque des territoires, l'ARS, la CAF, la MSA et les services techniques du Castelrenaudais.

Le portage politique sera assuré par la Présidente de la Communauté de communes du Castelrenaudais et son Vice-président en charge de l'urbanisme.

- ✓ Un **Comité technique** se tiendra tous les trimestres. Il pourra être mutualisé avec la **Commission de Territoire de la Communauté de communes du Castelrenaudais** afin de rendre compte du déroulement de l'OPAH et des dossiers en cours ainsi que des résultats obtenus. L'opérateur préparera les éléments nécessaires à cette instance et y assistera. Le Conseil Départemental ainsi que l'ADIL France Rénov'Touraine seront associés aux Comités techniques.

Ce comité aura principalement pour objectif de :

- Prendre connaissance de l'état d'avancement et bilans du dispositif,
- Suivre les orientations du dispositif,
- Suivre la consommation de l'enveloppe budgétaire. L'opérateur alertera la maîtrise d'ouvrage en cas de sur ou sous consommation de crédits qui nécessiterait de nouveaux arbitrages,

- Arbitrer les propositions d'adaptations méthodologiques rendues nécessaires au vu des résultats et de l'évolution du contexte local ou national, ou permettant de remédier aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

La commission territoire se réunira autant que de besoin, idéalement une fois par trimestre.

- ✓ Le prestataire rendra compte de **l'avancement des travaux de manière mensuelle** au pouvoir adjudicateur par le biais d'un tableau de bord mensuel. Ces tableaux de suivi permettront de visualiser et de synthétiser l'avancement de l'opération. Ils permettront aussi de faire part des difficultés rencontrées et des ajustements nécessaires pour parfaire la cohérence du dispositif.

La Communauté de communes se chargera de la diffusion de ces tableaux auprès des partenaires.

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

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

L'opérateur sera en charge de la mission de suivi animation. Il sera retenu conformément au Code des Marchés Publics.

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

La Communauté de Communes par le biais de l'OPAH, souhaite faciliter le parcours des propriétaires pour le bon aboutissement des projets de rénovation de leur logement, mobiliser les partenaires de l'amélioration de l'habitat et faire connaître au public et à l'ensemble des acteurs de l'habitat l'organisation locale spécifique. Les actions d'animation proposées devront s'intégrer dans cette dynamique.

Les missions d'animation de l'opérateur devront bénéficier à l'ensemble des communes membres de la communauté de communes pour permettre une action équilibrée de l'opération sur la totalité du territoire.

Elles devront mobiliser les propriétaires potentiellement éligibles aux aides de l'OPAH afin d'atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs.

Il s'agira notamment :

- D'organiser l'information et la mobilisation des particuliers en général propriétaires et de l'ensemble des partenaires (élus et agents des communes membres, les professionnels de l'immobilier, du bâtiment, les travailleurs sociaux et les institutionnels) autour des objectifs de l'OPAH ;
- De conduire une démarche de prospection qui permettra de rechercher plus aisément les propriétaires désireux d'investir et d'entreprendre des travaux de réhabilitation ; de prendre contact auprès de tous les intervenants susceptibles de contribuer au repérage des logements indignes, très dégradés et dégradés et en précarité énergétique ainsi qu'à leur réhabilitation.

Ce travail s'appuiera également sur les signalements communiqués par les maires des communes et leurs secrétaires ainsi que les différents partenaires et les professionnels de l'action sociale et de l'habitat. La plateforme Histologe viendra compléter ces informations.

Ainsi le prestataire sera mobilisé pour animer des réunions destinées aux habitants pour faire connaître le dispositif d'OPAH.

Il devra également proposer des événements locaux originaux afin de permettre de toucher des publics moins sensibilisés. Il appartiendra également à l'opérateur de faire vivre les partenariats avec les acteurs publics ou privés pour favoriser la mise en œuvre du dispositif et la remontée de la transversalité de l'information.

Le prestataire réalisera les supports de présentation de ces réunions qui seront validés préalablement par la communauté de communes. Parmi eux figureront :

- ✓ Les services de l'Etat dont l'ABF dans le cadre réglementaire du SPR de Château-Renault ainsi que des périmètres de protection autour de Monuments Historiques (6 communes concernées), la DDT,
- ✓ L'ANAH
- ✓ Le Conseil Départemental,
- ✓ L'ADAC 37 et le CAUE 37
- ✓ L'ADIL France Renov' Touraine
- ✓ Le CCAS de Château-Renault,
- ✓ La CAF et la MSA
- ✓ Le PDLHI qui devra être saisi en cas de logement suspecté d'insalubrité
- ✓ Les professionnels de l'immobilier : agences immobilières, notaires, ...
- ✓ Le réseau des artisans,
- ✓ Les compagnons bâtisseurs,
- ✓ Les secrétaires de mairie, les Services urbanismes de la CCCR et de la ville de Château-Renault,

Au-delà de la mobilisation des acteurs sur l'information du dispositif, l'opérateur veillera à l'implication de toutes les parties prenantes pour le repérage des situations et la coordination opérationnelle entre les différents acteurs.

Pour la première année de l'OPAH, la mobilisation des candidats potentiels à l'OPAH sera faite sur la base :

- **de rencontres avec les élus et services des communes :**

Lors des différentes rencontres préalables avec les élus et services, l'enjeu d'une mobilisation à l'échelle communale a bien été soulignée : « l'information doit être portée par les élus et les secrétaires de mairie ».

La connaissance qu'ont les élus et les secrétaires de mairie de leurs habitants représente un vecteur fondamental à mobiliser pour qu'une démarche de communication directe puisse être initiée envers les personnes cibles ;

- **de rencontres avec les acteurs « immobiliers » et les acteurs de l'habitat du territoire :**

La rencontre organisée avec les acteurs immobiliers dans la phase diagnostic a permis une première information sur le dispositif. Il est primordial d'adapter la manière de le présenter aux différents publics cibles. Les acteurs locaux constitueront un relais pour les ménages souhaitant réaliser des travaux ou acquérir un bien vacant et le réhabiliter ;

- **de rencontres avec les acteurs « sociaux » du territoire :**

La Maison Départementale de la Solidarité, les services d'aide à domicile et plus globalement les intervenants à domicile sont autant d'acteurs à sensibiliser sur le dispositif afin qu'ils puissent véhiculer l'information auprès des personnes qui pourraient bénéficier du dispositif.

### **7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle**

Les conseillers ADIL France Rénov' Touraine sont chargés du premier décroché téléphonique. Lors de ce 1<sup>er</sup> entretien, le conseiller France Rénov' identifie les ménages pouvant bénéficier de l'OPAH. Pour le suivi et la bonne coordination entre l'ADIL France Rénov' Touraine et le prestataire, un tableau de bord de type tableur devra être partagé entre l'opérateur et l'ADIL France Rénov' Touraine de manière sécurisée afin d'être en conformité avec la réglementation en vigueur concernant la protection des données personnelles.

Le prestataire chargé du suivi-animation de l'OPAH fera le lien avec :

- les services compétents des collectivités ;
- les services instructeurs des demandes de subventionnés ;
- les services en charge des procédures coercitives ;
- les acteurs du secteur social ;
- l'ADIL 37 France Rénov' Touraine ;
- le pôle départemental de lutte contre l'habitat insalubre

## **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.

### **7.3.2 Bilans et évaluation finale**

- ✓ Un **bilan trimestriel et un bilan final** de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération. Le prestataire réalisera des bilans trimestriels permettant à la Communauté de Communes de mesurer le bon déroulement de l'opération et la tenue des objectifs quantitatifs. L'opérateur devra notamment fournir les documents aux différents intervenants avant une Commission Territoire.
- ✓ Un **tableau de suivi des contacts** avec éléments de synthèse devra permettre à la Communauté de Communes et aux co-financeurs de suivre en temps réel l'avancement de l'OPAH en termes d'objectifs et de consommation de crédits. Ces tableaux de bord devront également constituer un outil de connaissance du territoire et des situations des propriétaires et des locataires. Quel que soit l'avancement du projet (repérage, accompagnement, travaux...) pour chaque logement, le titulaire précisera : Adresse / nom et coordonnées des propriétaires et des occupants / Caractéristiques socio-économiques des ménages / localisation cadastrale (de façon à être facilement cartographiable via un SIG).

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.

Le rapport final de l'opération devra être présenté à la Communauté de Communes dans les trois mois suivant la dernière année de l'OPAH. Il devra tirer un bilan global du programme et de ses conséquences sur l'attractivité du territoire intercommunal, mais aussi sur les effets d'entraînement sur l'activité économique locale. Ce rapport devra notamment présenter l'analyse des logements (profil propriétaires, analyse de coûts travaux, gain énergétique...) et l'avancement général de l'OPAH (Bilan des réalisations/actions/prises de contact, points forts et points faibles, analyse prospective...).

## CHAPITRE VI – COMMUNICATION

### Article 8 – Communication

Le plan de communication sera établi et piloté par la communauté de communes pour réaliser une sensibilisation et une appropriation du dispositif. Les services de la communauté de communes devront en ce sens, s'appuyer sur des outils efficaces et organiser des réunions préalables avec l'opérateur choisi afin de construire ce plan de communication à grande échelle sur les 3 ans.

De même, plusieurs supports à mettre en place et à diffuser régulièrement ont été listés au tout début des dispositifs pour lancer l'OPAH (flyers génériques, affiches, dépliants par thématique, ...).

Ils seront complétés par d'autres outils, tel que des articles dans les bulletins municipaux, intercommunaux ou encore dans les médias (France 3, France Bleu, la Nouvelle République...).

Il reviendra à la collectivité de réaliser un plan de communication en lien avec le prestataire et l'ensemble des partenaires du dispositif.

La communication de l'OPAH s'appuiera et mettra en avant le numéro de téléphone unique géré par le guichet unique, l'ADIL France Renov' Touraine dès le démarrage du dispositif.

Pour les faire connaître et assurer la réussite de l'opération, la mise en réseau des acteurs et partenaires locaux est indispensable.

La conception et la réalisation des supports de communication sera prise en charge par la Communauté de Communes.

L'opérateur pourra appuyer la communauté de communes, dans le cadre de sa mission d'animation, à la diffusion de ces supports auprès des cibles identifiées et sera un acteur pivot de cette communication.

La communication et la mobilisation nécessaires seront largement déployées au démarrage de l'OPAH. Des actions de communication seront ensuite programmées régulièrement tout au long de l'opération, conjointement aux actions de mise en réseau des partenaires et acteurs.

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

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

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

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

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

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la 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 qui validera les informations concernant l'Anah.

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

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

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

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

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

## CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION

### Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois années calendaires, Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à partir de la date de signature de la Convention pour une durée de 3 années.

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

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

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

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

### Article 11 – Transmission de la convention

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

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

Fait en 3 exemplaires à Château-Renault, le

Pour le maitre d'ouvrage, la Communauté de communes du Castelrenaudais,



Madame Brigitte DUPUIS,  
La Présidente du Castelrenaudais

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

Madame Nadège ARNAULT  
La Présidente du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire,

