

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Saint-Flour Communauté

« OPAH Saint -Flour Communauté »

2024-2027

N° de convention : **XXXXXX**

Date de la signature de la convention : **XXXXXX**

La présente convention est établie :

Entre

l'État, représenté par Monsieur Laurent BUCHAILLAT, Préfet du Cantal, Cours Monthyon 15 000 Aurillac,
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 Laurent
BUCHAILLAT, Préfet du Département du Cantal, et dénommé ci-après «Anah»

et

Saint-Flour Communauté, maître d'ouvrage de l'Opération Programmée, représentée par sa Présidente,
Madame Céline CHARRIAUD, sise au village d'entreprises ZA du Rozier-Coren, 15100 SAINT-FLOUR

et

PROCIVIS, représenté par Cyril GASPAROTTO, Directeur général de Procivis Sud Massif Central, 20
boulevard Laromiguière, 12 000 RODEZ

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 adopté
par Madame le Préfet et le Monsieur le Président du conseil départemental du Cantal le 16/10/2018

Vu la convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation de territoire (ORT)
prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation, signée le 5
septembre 2023,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date
du 10/03/2024, autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de
l'Habitat (OPAH) Communautaire du 12 avril 2024 au 12 mai 2024 en application de l'article L. 303-1
du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	11
1.1. Dénomination de l'opération	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention	11
CHAPITRE II – Enjeux de l'opération	14
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	15
Article 3 – Volets d'action.....	16
3.1. Volet urbain	16
3.2. Volet immobilier.....	16
3.3 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	17
3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	19
3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	23
3.6 Volet social	25
3.7. Volet patrimonial et environnemental	26
3.8. Volet économique et développement territorial.....	27
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	29
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	31
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	31
5.1. Financements de l'Anah.....	31
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	31
5.3. Autres financements	32
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	35
Article 6 – Conduite de l'opération.....	35
6.1. Pilotage de l'opération	35
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage	35
6.1.2. Instances de pilotage	35
6.2. Suivi-animation de l'opération	36
6.2.1. Équipe de suivi-animation	36
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	37
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	38
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	39
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	39
6.3.2. Bilans et évaluation finale	39
Chapitre VI – Communication.....	42

Article 7 - Communication	42
7.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat.....	42
7.2 Règles relatives aux autres partenaires.....	43
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	44
Article 8 - Durée de la convention	44
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	44
Article 10 – Transmission de la convention.....	44
ANNEXES	46
Annexe 1. Récapitulatif des projets accompagnés (à la date de conclusion de la convention) ..	46
Annexe 2. Tableau des engagements et de suivi des objectifs.....	47
Annexe 3 – Tableau des indicateurs de suivi de l'OPAH -RU par volet d'intervention.....	48

Préambule

Située au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Saint-Flour Communauté est issue de la fusion de 4 intercommunalités intervenue au 1er janvier 2017 : les Communautés de communes du Pays de Saint-Flour-Margeride, de Caldaguès Aubrac, du Pays de Pierrefort Neuvéglise et de la Planèze.

Regroupant 53 communes et près de 25 000 habitants répartis sur une surface de 1366 km², ce territoire se structure autour de l'armature territoriale suivante :

- Un pôle urbain central (Saint-Flour, Saint-Georges, Roffiac, Andelat et Coren) qui rayonne sur l'ensemble du territoire : il concentre les principaux gisements d'emplois, de services et d'équipements supérieurs. La forte valeur patrimoniale de la ville de Saint-Flour est source d'attractivité touristique.
- Des pôles relais : Neuvéglise-sur-Truyère, Pierrefort, Chaudes-Aigues, Ruynes-en-Margeride, Talizat, Valuéjols et Saint-Urcize. Ils doivent être confortés pour consolider l'offre de services intermédiaires et de proximité au service des habitants. Ces pôles relais ont des fonctions résidentielles et de solidarités essentielles. Ils doivent permettre de maintenir un panier minimum de services dans l'espace rural. Ils participent également au maillage touristique.
- Les communes de l'espace rural, espaces de vie importants grâce aux services de proximité présents et aux liens sociaux qui s'y développent.

Sur un plan socio-économique et en matière d'habitat, ce territoire se distingue par les dynamiques suivantes :

- Une desserte routière de qualité structurée autour de l'autoroute A75 (Clermont-Ferrand-Montpellier) et des voies départementales D921 (Saint-Flour-Chaudes Aigues) et D926 (Saint-Flour-Murat) qui contribuent au maillage du territoire.
- Une dynamique économique structurée autour des filières d'excellence que sont l'agriculture, l'industrie agroalimentaire, le tourisme, la pierre, ... Et de ses zones d'activités qui contribuent à l'installation et au développement de nombreuses PME.
- Une politique ambitieuse en matière d'amélioration de l'habitat avec notamment la conduite de plusieurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat type OPAH-RU, PIG Territorial Habitat...

Une vocation touristique forte avec de nombreux sites incontournables :

- Une partie de Saint-Flour Communauté est labellisée Pays d'art et d'histoire, car elle dispose d'un patrimoine architectural et paysager remarquable comme en atteste le dispositif réglementaire « Site Patrimonial Remarquable » ;
- Ce territoire dispose d'une offre culturelle importante (musées, cinéma, théâtre, festivals...) et d'un patrimoine remarquable (cathédrale gothique, palais épiscopal, ruelles au caractère médiéval, ancienne collégiale-Halle aux Bleds...) ;
- Les gorges et vallée ennoyées de la Truyère Garabit Grandval et le viaduc de Garabit, le site du château d'Alleuze, la station thermale de Chaudes-Aigues, font l'objet de procédures de classement et de reconnaissance de niveaux national et international.

- Une vie culturelle riche et affirmée, vecteur d'un cadre vie de qualité grâce à des équipements structurants : réseau de médiathèques, trois Musées de France et autres structures muséales, et à une programmation culturelle de qualité (animations du Conservatoire communautaire, résidences d'artistes, biennale d'art contemporain, festival des Hautes Terres, ...)
- Un environnement naturel marqué par une diversité de paysages remarquables (le plateau de l'Aubrac, les monts du Cantal, les monts de la Margeride, les Planèzes volcaniques ou encore les gorges de la Truyère) et une biodiversité d'une grande richesse (5 sites Natura 2000, un Espace Naturel Sensible, et une large couverture par les ZNIEFF, dont « Planèze de Saint-Flour », « Margeride », « Vallée de la Truyère Barrage de Grandval », ...).

Le projet de territoire communautaire (CRTE) approuvé le 30 juin 2021 identifie deux ambitions majeures qui sont le renforcement de l'attractivité territoriale et la préservation et l'aménagement durable de l'espace. Ces deux ambitions se déclinent elles-mêmes en 6 axes stratégiques, 23 objectifs et 226 fiches projets de maîtrise d'ouvrage communautaire, supra communautaire ou communale.

Signée le 19 décembre 2019 par voie d'avenant n°3 à la convention Centre Bourg et de développement, l'ORT portée par Saint-Flour Communauté comprend un premier périmètre d'intervention qui est celui du centre ancien de Saint-Flour.

Cette démarche territoriale est le fruit d'un travail mené depuis 2014, quand la candidature conjointe de la communauté de communes et de la commune de Saint-Flour a été lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt Centre-Bourg. Conclue en décembre 2016, la convention Centre-Bourg valant opération programmée d'amélioration de l'habitat de revitalisation urbaine (OPAH-RU) engage durablement le territoire en faveur d'une redynamisation alliant développement territorial et excellence environnementale.

Pris en compte dans les documents de planification à l'échelle de l'Est Cantal portés par le SYTEC (Schéma de cohérence territoriale SCOT de l'Est Cantal adopté le 12 juillet 2021) comme dans les ambitions du Projet d'aménagement et de développement durables du futur PLUi élaboré par la collectivité, l'OPAH-RU (sur 24 communes) et le Programme d'Intérêt Général (PIG) territorial habitat (qui s'étend lui sur 29 communes de territoire intercommunal) sont les deux dispositifs d'amélioration de l'habitat portés par Saint-Flour Communauté qui viennent à terme le 31 décembre 2023.

Ces dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat s'inscrivent dans la stratégie d'attractivité du territoire confronté à une baisse démographique de -7.1 % sur la période 1990/1999 puis limitée à -0.8% de 1999 à 2017. Ils s'articulent avec :

- Le service public de rénovation énergétique SPPEH Cantal Rénov'énergie, évoluant en SPRH ;
- Le Bricobus solidaire, porté par les Compagnons bâtisseurs d'Auvergne.

En novembre 2020, la candidature conjointe portée par Saint-Flour Communauté pour les communes de Chaudes-Aigues, Pierrefort et Saint-Flour au programme Petites Villes de Demain a pour objectif de poursuivre les actions menées sur le périmètre de la ville centre sanfloraine et d'élargir la démarche aux pôles relais que sont Chaudes-Aigues et Pierrefort – ANNEXE 3.

Déclinaison de la stratégie régionale « eau-air-sol », le projet transversal et partagé par l'EPCI et les 3 communes lauréates s'oriente autour de six axes identifiés dans le cadre de l'ORT à savoir :

1. Inciter et soutenir une offre attractive de l'habitat dans les centres bourgs des communes

candidates ;

2. Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
3. Développer l'accessibilité et la mobilité ;
4. Valoriser l'espace public et le patrimoine ;
5. Assurer l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs ;
6. Cultiver le lien social et créer un environnement favorisant le bien vivre ensemble. Dans ce contexte, Saint-Flour Communauté souhaite confier à un bureau d'études spécialisé une étude avec un volet habitat qui consiste à réaliser une évaluation prospective des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé sur son territoire : OPAH-RU et PIG Territorial Habitat et un volet requalification urbaine qui consiste à établir un diagnostic et définir une stratégie d'intervention à l'échelle des 3 centre-bourgs de Chaudes-Aigues, Pierrefort et Saint-Flour.

Saint-Flour Communauté a créé une maison de l'habitat et du patrimoine à Saint-Flour afin de proposer à ses administrés un lieu regroupant un ensemble de services liés à l'habitat et au patrimoine, qui rassemble en cœur de ville :

- Le service du Pays d'art et d'histoire de Saint-Flour Communauté et son Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine ;
- Les services en charge de l'instruction des dossiers d'urbanisme et du PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) de Saint-Flour Communauté ;
- Les services en charge du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et de la transition énergétique du Syndicat des Territoires de l'Est Cantal (SYTEC) ;
- Le prestataire en charge du suivi animation, missionné par Saint-Flour Communauté, qui renseigne et accompagne les propriétaires éligibles sur les aides à l'Habitat mobilisables pour un projet immobilier ;
- Les permanences du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ;
- Les permanences de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ;
- Les permanences du Service de la Performance énergétique de l'habitat du Conseil départemental.

En parallèle, des permanences de Cantal Rénov' énergie se tiennent au sein des Maisons France Services du Territoire.

Saint-Flour Communauté est engagée depuis de nombreuses années dans une stratégie d'intervention en matière de requalification de l'habitat et de réinvestissement des tissus urbains existants, notamment à l'échelle des 53 communes de l'EPCI, au travers d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (2019-2023 pour 24 communes) et d'un Programme d'intérêt Général (2019-2023 pour 29 communes).

Un projet de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'Est Cantal a été adopté par délibération n°2023-173 du 3 juillet 2023.

Enfin, le Syndicat des Territoires de l'Est Cantal, pilote un observatoire du bâti vacant et stratégie de lutte contre la vacance

En matière d'habitat privé, fort de cette dynamique territoriale menée selon le protocole Anah (Agence Nationale de l'Habitat), la communauté de communes souhaite poursuivre l'effort engagé sur son territoire et ses centres-bourgs. Cette démarche se manifeste par :

- La signature d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) le 5 septembre 2023 ;
- La proposition de deux conventions d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :
 - La présente convention d'OPAH communautaire ;
 - Une convention d'OPAH de renouvellement urbain dans les trois périmètres de l'ORT multisites à Chaudes-Aigues, Pierrefort et Saint-Flour.

Principaux enseignements de l'étude pré-opérationnelle et ambitions induites

1. L'analyse démographique a montré à la fois la fragilité des dynamiques d'accueil et la persistance de besoins importants associés au desserrement, couplés à un décalage croissant entre la taille des logements et celle des ménages. Ces constats ont conduit à déterminer dans le cadre de la présente convention des objectifs ambitieux en matière de création de logements locatifs conventionnés suite à des travaux lourds, principal vecteur de production d'offre nouvelle par acquisition amélioration de logements vacants.
2. L'analyse du parc de logement a permis de relever une très forte spécialisation locative des cœurs de villes, courante dans les centralités. A l'inverse, hors cœurs de ville, la dominante de propriétaires occupants est très marquée, justifiant la prévalence des objectifs de réhabilitation de logements en propriété occupante dans le cadre de la présente convention.
3. L'analyse des transactions et du marché immobilier a permis de relever des valeurs relativement modérées au regard de l'espace régional. Pour autant, elles ne permettent pas à des porteurs de projet d'acquisition amélioration dans l'ancien de recueillir le bénéfice en valeur de vente de travaux importants. En effet, le coût de revient au m² acquisition + travaux complets est supérieur aux valeurs du marché de l'ancien, ce qui prive les cœurs de villes d'une dynamique spontanée requalifiante. Ces constats ont conduit à déterminer dans le cadre de la présente convention des niveaux d'abondement locaux des aides de l'Anah permettant d'engager avec les porteurs de projet un dialogue exigeant sur le niveau d'intervention des réhabilitations.
4. L'analyse de la vacance des logements a permis de délimiter des secteurs de très forte concentration dans les cœurs de ville. A contrario, les enjeux, dans le cadre de la présente convention, hors de ces cœurs de ville, portent sur les conditions de vie et de confort dans les logements occupés.
5. L'analyse de la performance énergétique des logements a révélé des difficultés massives à l'échelle de l'EPCI, et à l'échelle des cœurs de ville, appelant une attention en direction des secteurs de faubourgs et du pavillonnaire ancien de péricentre, à proximité des cœurs de ville mais en dehors des périmètres ORT (3 340 « passoires thermiques » sur Saint-Flour Communauté soit 35 % des résidences principales).
6. L'analyse de la population des seniors (5 775 habitants de plus de 65 ans) et de leur répartition a montré un enjeu global pour l'EPCI en ce qui concerne les conditions de vie des seniors à domicile,

et un enjeu dans les cœurs de villes pour la création d'une offre nouvelle adaptée à l'accueil de séniors, qu'il s'agisse de résidences spécialisées ou de logements de plain-pied en transformation d'usage. Ces constats ont conduit à déterminer dans le cadre de la présente convention des objectifs soutenus en matière d'adaptation, en cohérence avec la logique de soutien accrue marquée par MaPrimeAdapt' depuis le 1^{er} janvier 2024.

7. Un bilan statistique et qualitatif (atelier partenaires, entretiens bénéficiaires) a permis d'identifier les facteurs de succès des dispositifs habitat récents, en particulier le niveau des aides proposées et la qualité de services offerts par le suivi animation.

Cette qualité des dispositifs avait permis, à la date de l'évaluation, l'agrément de 207 dossiers propriétaires occupants ainsi que 52 dossiers propriétaires bailleurs dans le cadre de l'OPAH-RU et l'agrément de 108 dossiers propriétaires occupants et de 4 dossiers propriétaires bailleurs dans le cadre du PIG Communautaire.

La collectivité a donc démontré sa capacité à mettre en place et à piloter des dispositifs opérants. Pour autant, ces dispositifs appellent une prolongation au regard des enjeux énoncés plus haut et du gisement résiduel de propriétaires éligibles.

Ces constats ont conduit à déterminer dans le cadre du calibrage des engagements financiers de la présente convention, des niveaux d'aide aux travaux élevés et des montants d'ingénierie dimensionnés pour permettre une efficacité :

- Au regard de la difficulté pour les particuliers à se repérer dans la richesse et la diversité des dispositifs mobilisables ;
- Au regard des difficultés croissantes d'accès au crédit (40 % des demandes de prêts immobiliers refusées) ;
- Au regard du renchérissement des coûts des matériaux entraînant une absence de stabilité des devis des artisans, préjudiciable au processus de constitution des dossiers d'aides ;
- Au regard du fort ralentissement de l'activité de construction et des transactions immobilières ;

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

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

Saint-Flour Communauté souhaite, notamment au regard des éléments de tendances dégagés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle précédemment évoquée, poursuivre et amplifier la dynamique territoriale en faveur de l'attractivité de son parc de logements.

Il s'agit pour la collectivité de déployer une stratégie d'actions volontaristes permettant d'agir sur la requalification du parc de logements existants, et plus globalement de stimuler la production d'une offre de biens abordables, de qualité au service d'une diversification des parcours résidentiels, garants du maintien de la population existante et de l'accueil de nouveaux ménages.

Aussi, en réponse aux enjeux mis en évidence par l'étude, et notamment l'intérêt et le potentiel pour un soutien plus large et universel à des projets de reconfiguration allant au-delà de la réhabilitation, il est souhaité de mettre en œuvre, à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal, un dispositif d'intervention global en direction du parc privé reposant sur 2 logiques d'intervention complémentaires :

- **Une OPAH-RU à l'échelle de chacun des périmètres d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) des cœurs de ville de Chaudes-Aigues, Pierrefort, et Saint-Flour, volet habitat de l'opération de revitalisation multisite**

Concentrant les moyens d'investissement et d'ingénierie renforcés sur les enjeux suivants :

- lutte contre le logement indigne,
- performance énergétique dans l'habitat,
- adaptation des logements des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (régime MaPrimeAdapt') à l'âge et/ou au handicap,
- création d'une offre de logements locatifs conventionnés à l'échelle des communes de Chaudes-Aigues, Pierrefort, Saint-Flour et de leurs cœurs de ville en particulier (périmètres ORT) en direction des ménages à faibles ressources,
- structuration et réhabilitation des copropriétés,
- valorisation du patrimoine au travers notamment du ravalement et de la mise en valeur des façades à l'échelle de secteurs renforcés de « cœur de ville », par l'intermédiaire d'un programme de travaux incitatifs pro-actif.

Ce programme fera l'objet d'une convention spécifique complémentaire à cette convention et viendra renforcer et compléter l'offre de service proposée dans le cadre de l'OPAH-RU à l'échelle de Saint-Flour Communauté en faveur d'une politique habitat communautaire globale.

- **Une OPAH Communautaire (OPAH) visée par la présente convention**

De façon complémentaire au programme OPAH-RU, Saint-Flour Communauté souhaite engager, sur son périmètre intercommunal (hors périmètres OPAH-RU) une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat communautaire (OPAH). Adossé à une ingénierie dédiée et à des moyens financiers d'aides aux travaux, le dispositif aura pour ambition dans le cadre d'une approche équitable du territoire d'agir en faveur de l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants bénéficiaires des aides ANAH et plus particulièrement en intervenant sur les enjeux de lutte contre de performance énergétique dans l'habitat, d'adaptation des logements à l'âge et/ou au handicap.

La mission de l'opérateur de cette OPAH Communautaire (objet de la présente convention) s'intègre pleinement dans un projet global. En lien direct avec l'équipe du service attractivité du

pôle Dynamique économique et attractivité de Saint-Flour Communauté et des partenaires déjà présents sur le territoire (UDAP, CAUE, Procivis, la Fondation du Patrimoine, Cantal Renov énergie, Bricobus). Il sera responsable de la communication du dispositif et de l'accueil du public, ainsi que de l'accompagnement administratif, technique et financier.

Les élus et partenaires, lors du comité technique Habitat du 28 Juin 2023 ont ainsi souhaité déployer des moyens et outils opérationnels complémentaires dans une logique d'homogénéité et de cohérence équitaine de l'action publique d'ensemble à l'échelle de Saint-Flour Communauté.

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

1.1. Dénomination de l'opération

L'État, l'Anah, Procivis et Saint-Flour Communauté décident de porter une OPAH dénommée « OPAH Saint-Flour Communauté » ou Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Communautaire sur la période 2024-2027 ou 3 ans.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH Communautaire se déploiera sur l'intégralité des 53 communes composant le territoire communautaire, à l'exception des trois périmètres de l'OPAH-RU, qui se confondent avec ceux de l'ORT multisite en cours à Chaudes-Aigues, Pierrefort, et Saint-Flour, dotés de leur propre dispositif, soit les communes de :

- Alleuze
- Andelat
- Anglards-de-Saint-Flour
- Anterrieux
- Brezons
- Cézens
- Chaliers
- Chaudes-Aigues (hors périmètre ORT / OPAH-RU)
- Clavières
- Coltines
- Coren
- Cussac
- Deux-Verges
- Espinasse
- Fridefont
- Gourdièges
- Jabrun
- Lacapelle-Barrès
- Lastic
- Lieutadès
- Lorcières
- Malbo
- Maurines
- Mentières
- Montchamp
- Narnhac

- Neuvéglise-sur-Truyère
- Paulhac
- Paulhenc
- Pierrefort (hors périmètre ORT / OPAH-RU)
- Rézentières
- Roffiac
- Ruynes-en-Margeride
- Saint-Flour (hors périmètre ORT / OPAH-RU)
- Saint-Georges
- Sainte-Marie
- Saint-Martial
- Saint-Martin-sous-Vigouroux
- Saint-Rémy-de-Chaude-Aigues
- Saint-Urcize
- Soulages
- Talizat
- Tanavelle
- Les Ternes
- Tiviers
- La Trinitat
- Ussel
- Vabres
- Val d'Arcomie
- Valuégols
- Vêdrines-Saint-Loup
- Vieillespesse
- Villedieu

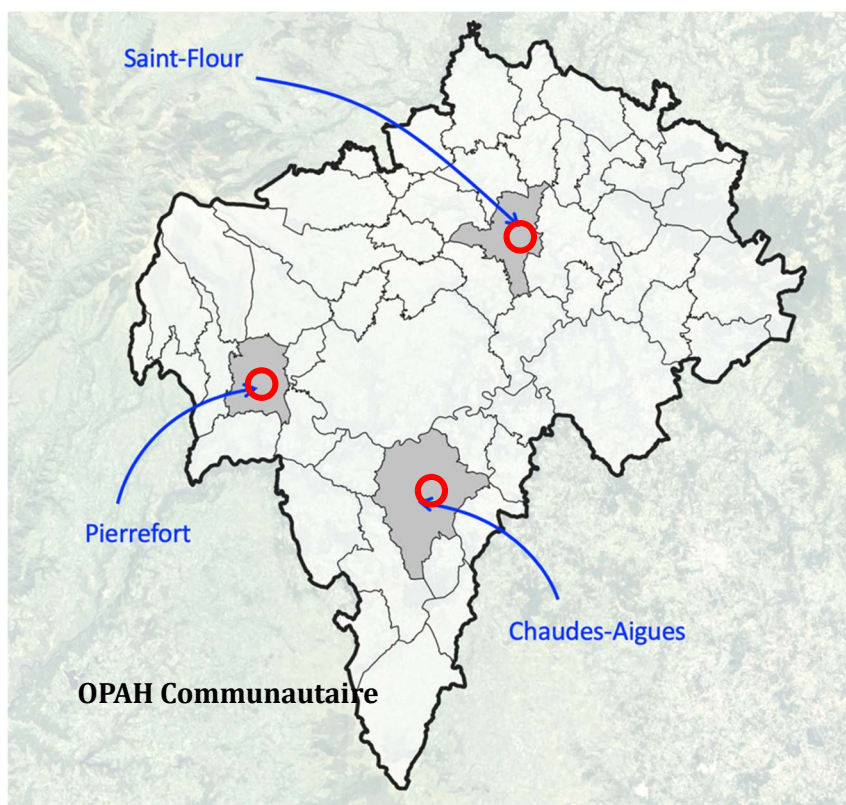


Figure 1 - Le périmètre de l'OPAH Communautaire de « Saint-Flour Communauté » - Villes Vivantes

Les champs d'intervention sont les suivants :

Pour la partie concernée par les interventions sur les logements du territoire, ce périmètre, adossé aux 53 communes de Saint-Flour Communauté, hors périmètres ORT, compte 13 562 logements, dont 1 365 (10%) étaient vacants sans distinction de durée au 31 décembre 2020 (source MAJIC3 2020). Il présente localement des niveaux de vacance préoccupants, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, et de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXIème siècle, en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

CHAPITRE II – Enjeux de l’opération

La mission d’étude habitat réalisée sur les premiers mois de l’année 2023 a permis de faire émerger 4 grandes orientations opérationnelles, 4 « fils rouges » d’une programmation opérationnelle l’OPAH Communautaire, comme reflet d’une ambition croisée de fidéliser les populations en place, attirer de nouveaux ménages à travers une offre de logement diversifiée, qualitative, respectueuse des cadres de vie et des ambitions des 53 communes de Saint-Flour Communauté.

Ces 4 enjeux de l’OPAH Communautaire sont ainsi le socle d’une stratégie d’actions variées avec pour volonté de répondre à la richesse des besoins des 53 communes de Saint-Flour Communauté, mais surtout de leurs habitants d’aujourd’hui et de demain, en matière de logement, à travers des dispositifs multiples et complémentaires :

- **MASSIFIER LA RENOVATION ENERGÉTIQUE D’AMPLEUR**
Massifier la réhabilitation thermique d’ampleur du parc de logements par les aides et l’ingénierie et accompagner les ménages en situation de précarité énergétique ;
- **PERMETTRE AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS A FAIBLES RESSOURCES DE BIEN VIEILLIR A DOMICILE**
Poursuivre l’effort engagé d’adaptation des logements des séniors en permettant aux porteurs de projet du territoire de bénéficier du cadre exceptionnel offert par MaPrimeAdapt’ à compter du 1^{er} janvier 2024 ;
- **AGIR SUR LA VACANCE, LA DEGRADATION, LES LOGEMENTS INSALUBRES / INDIGNES**
Créer les conditions d’une réoccupation des logements vacants dans les cœurs de villes et de bourgs ;
- **ELEVER L’AMBITION DES PROJETS LOCATIFS DANS L’ANCIEN**
Accompagner, ponctuellement, au cas par cas, la création de **logements locatifs conventionnés**.

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

La stratégie retenue pour répondre aux différents enjeux présents globalement à l'échelle du périmètre de l'OPAH communautaire, repose sur deux actions complémentaires :

A/ un accompagnement à finalité financière (prime/subventions) pour les propriétaires occupants selon les plafonds de ressources et les propriétaires bailleurs concernés par des logements conventionnés :

- Via des actions à destination d'un public modeste et très modeste financées par l'Anah de manière traditionnelle (rénovation énergétique...);
- Via des actions complémentaires financées par les collectivités.

B/ un accompagnement renforcé en ingénierie :

- Pour des missions d'accompagnement technique, administratif et financier (montage des dossiers), et de repérage (habitat indigne) en faveur d'un public « fragile ».

L'ambition est d'apporter une **offre globale et performante** avec :

- Des financements Anah abondés, une capacité de l'équipe d'animation à accompagner des détenteurs de logements vacant non porteurs de projet vers une cession à des investisseurs ;
- Les meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes (financements renforcés et ingénierie pro-active) ;
- La recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération ;
- La recherche d'un effet multiplicateur optimal en parfaite articulation avec :
 - Les aides de Saint-Flour Communauté au titre des abondements Anah ;
 - L'accompagnement de Procivis.

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans les cœurs de villes, et faire émerger de nouveaux projets, l'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires sur « **le projet d'abord** », la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

Le volet urbain de la présente convention est constitué par les actions engagées sur les espaces publics de cœurs de villes et de bourg par chacune des 53 communes de Saint-Flour Communauté.

3.2. Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'habitat ancien, peu adapté aux modes de vie modernes est une condition de base au maintien de la population et à l'accueil d'une population nouvelle, notamment familiale. Un axe majeur des interventions programmées porte sur l'activation du gisement de logements vacants repérés sur le territoire de Saint-Flour Communauté (13% des logements vacants selon les bases fiscales).

Le parc privé sera mobilisé à travers :

- Des objectifs de production de logements locatifs conventionnés Anah grâce au dispositif fiscal Loc'Avantages ;
- La mise en œuvre de la prime de sortie de la vacance d'un montant de 5 000 € pour les logements sortis de la vacance situés en zone rurale selon délibération : 2024-03 du Conseil d'Administration de l'Anah du 13 mars 2024. Ressortant d'un dispositif national, cette prime n'a pas été intégrée au calcul des engagements de l'Anah dans le cadre de la présente opération.
- Une action de l'équipe d'animation auprès des propriétaires bailleurs et investisseurs qui ne souhaiteraient pas, ou ne pourraient pas conventionner, mais qui seront accompagnés vers la mise en service de logements locatifs abordables après travaux et vers le recours aux opérateurs d'intermédiation locative opérant dans le Cantal.

3.2.2 Objectifs et indicateurs de résultat

Les actions du volet immobilier ont pour objectifs de permettre la réhabilitation du parc ancien et de permettre l'émergence d'une offre qualitative et attractive de logements abordables, en accession et en location à travers la remise sur le marché de logements vacants.

Indicateurs de résultats :

- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements occupés réhabilités
- Nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon
- Nombre de logements par type de financement (Action Logement / Anah VIR/DIIF)
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux
- Localisation des logements réhabilités
- Travaux engagés et ou autorisation d'urbanisme obtenue (action d'accompagnement en architecture)
- Nombre de signalements et de contacts établis
- Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon

- Nombre de rencontres avec les partenaires sociaux

3.3 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.3.1. Descriptif du dispositif

Les situations de logements indignes, en particulier locatives, restent insuffisamment connues des acteurs locaux, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention ou lorsque les loyers ont été alignés sur les droits d'allocation logement du locataire en place, générant un résiduel nul pour celui-ci, mais le rendant captif. Par ailleurs, les données relatives au parc privé potentiellement indigne (PPPI) n'étant ni actualisées, ni géolocalisées, elles ne permettent pas de diligenter des actions au bénéfice des ménages concernés.

Les quatre principales actions prévues pour répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont :

1. Le **repérage** durant toute l'opération, sur la base des sources suivantes :
 - Un partenariat avec les communes ;
 - Les données de la CAF et de la MSA concernant les propriétaires occupants bénéficiant d'une allocation logement et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social ;
 - Les données du FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'énergie ou en difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec le Conseil Départemental ;
 - Des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF (service des tutelles), le CCAS ;
 - Les caisses de retraite dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage ;
 - Les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés) ;
 - Les données du numéro unique de la demande en logement social relatives aux demandeurs de logements issus du territoire ayant motivés leurs demandes par une situation de mal-logement.
2. Le **suivi et l'accompagnement** des situations signalées, qui s'appuiera sur les partenaires du PDLHI :

Coordination avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

L'animation du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est assurée par la DDT du Cantal. Elle assure également le rôle de guichet unique et répercute les signalements reçus aux différents partenaires.

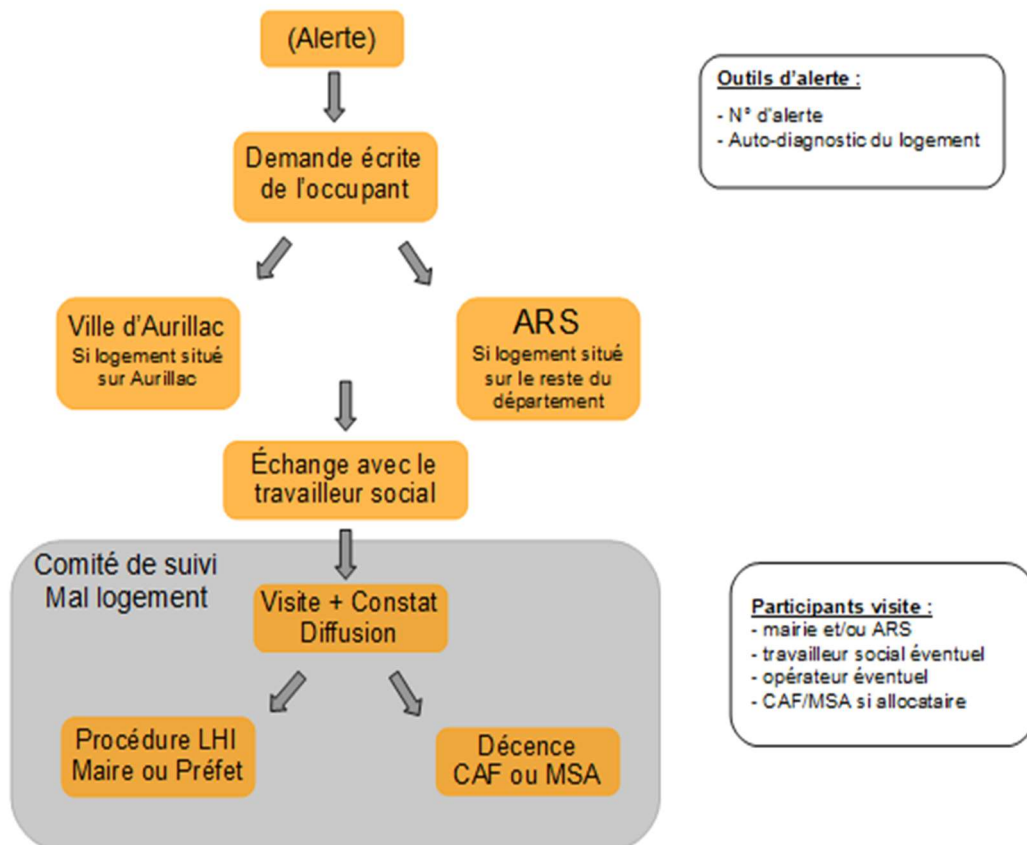
Les situations avérées d'habitat indigne sont évoquées en comité mal logement qui se réunit tous les 2 mois et qui rassemblent les partenaires suivants : ARS, DDETSPP Conseil départemental, SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation), CAF, MSA, opérateurs Anah, CCAS, ville d'Aurillac, UDAF, compagnons bâtisseurs, et autres partenaires en tant que de besoin.

L'opérateur ayant réalisé une visite dans un logement indigne est tenu de le signaler au

PDLHI, et viendra en comité présenter la situation rencontrée.

Le PDLHI communiquera également à l'équipe d'animation de l'OPAH les plaintes nouvelles reçues dans le périmètre de l'OPAH.

Schéma type du traitement d'un signalement



3. La mise en place de procédures coercitives, tels que l'Opération de restauration immobilière (ORI), ou l'Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI), si des situations sont identifiées. Le soutien de l'Anah via la CNLHI (et localement par le PDLHI) pourra être mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes / recompositions / démolitions avec transferts de propriété pourront être mises en œuvre par les Communes concernées, le cas échéant.

4. Les **aides financières** mobilisables :

- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux éligibles au dispositif « Ma Prime Logement Décent » ;
 - o Aides de l'Anah + abondement de Saint-Flour Communauté à hauteur de 10% plafonnés à 5 000€ d'aide ;
- Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux éligibles au dispositif « Ma Prime Logement Décent » ;
 - o Aides de l'Anah + abondement de Saint-Flour Communauté à hauteur de 10% plafonnés

à 5 000€ d'aide ;

-
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux éligibles au dispositif « Ma Prime Logement Décent », avec conventionnement Loc'Avantages ;
 - o Aides de l'Anah + abondement de Saint-Flour Communauté à hauteur de 15% plafonnés à 8 000€ d'aide par logement ;

3.3.2 Objectifs

Sur les 3 ans, l'OPAH Communautaire se donne comme objectif la réalisation de 12 réhabilitations de logements dégradés, indignes ou très dégradés et de 11 réhabilitations sur les logements de propriétaires bailleurs.

	Objectifs Nombre de logements sur 3 ans
Propriétaires occupants Ma Prime Logement Décent	12
Propriétaires bailleurs Ma Prime Logement Décent	11
TOTAL	23

Indicateurs de résultats pour le volet habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
- Nombre de procédures (le cas échéant) ;
- Nombre de rencontres avec les partenaires sociaux ;
- Nombre de réalisations d'office (le cas échéant) ;
- Nombre de logements réhabilités ;
- Type de travaux réalisés ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...) ;
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés ;
- Localisation des différentes situations ;

3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

La coordination entre France Rénov et l'OPAH est un objectif important pour assurer une cohérence d'action, une meilleure visibilité sur le territoire, éviter les actions doublons et assurer une communication thématique.

Cantal Rénov Energie, Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPRH) est la déclinaison locale de France Rénov. Tous les EPCI du Cantal en sont partenaires. Il constitue le point d'entrée unique pour tous les usagers qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique. Il centralise les demandes d'informations et apporte un conseil de 1er niveau à tous les publics. Pour le cas de publics éligibles aux dispositifs de l'OPAH, il délivrera une information relative aux services du MAR incluant les coordonnées de l'ensemble des MAR agréés pour le territoire tout en présentant les spécificités et les atouts de l'équipe de suivi animation de l'OPAH, également MAR.

Aussi, l'articulation entre l'OPAH, son opérateur et Cantal Rénov' Energie devra permettre de simplifier et fluidifier le parcours des propriétaires.

Au regard de la réglementation actuellement en vigueur sur les missions de Mon Accompagnateur Rénov' (MAR), le suivi-animation devra respecter les conditions du décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022, modifié par le décret n° 2023-980 du 23 octobre 2023 portant simplification de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat, ainsi que de l'arrêté du 14 décembre 2023, modifiant l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat."

Les ménages engageant une rénovation d'ampleur ne déposeront qu'un seul dossier d'aide auprès de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Celle-ci valorisera en effet, à la place du ménage, les aides complémentaires au titre des certificats d'économie d'énergie (CEE) à partir de janvier 2024.

Une information et une orientation seront dispensées aux propriétaires bailleurs concernés par les dispositions de la loi Climat et Résilience, qui vont évoluer durant l'OPAH-RU. Ainsi :

- dès à présent, un logement loué doit avoir au moins la classe G du DPE ;
- à partir du 1er janvier 2025, un logement loué devra obtenir au moins la classe F du DPE ;
- à partir du 1er janvier 2028, un logement loué devra obtenir au moins la classe E du DPE ;
- à partir du 1^{er} janvier 2034, un logement loué devra obtenir au moins la classe D du DPE

L'équipe de suivi-animation déploiera une communication spécifique pour recruter des propriétaires en nécessité de mettre en conformité leurs biens.

3.4.1. Descriptif du dispositif

Le volet énergie et précarité énergétique, (incarné notamment à travers le déploiement du programme *Ma Prime Rénov' parcours accompagné*) s'articule directement avec les thématiques transversales de la construction du Projet de Territoire de Saint-Flour Communauté.

Il s'inscrit donc en prolongement et renforcement des résultats obtenus ces dernières années sur le territoire à travers *Ma Prime Rénov'* dont la communication nationale lui a permis de bénéficier d'une bonne lisibilité à l'échelle de l'EPCI avec 96 dossiers soldés en cumulé, dont 72 sur le PIG 2020-2022 et 24 sur l'OPAH-RU 2017-2023 (thématique énergie PB et PO).

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

Enfin, le volet précarité énergétique vise 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 optimales.

Dans le cadre de l'étude habitat, l'analyse des données des DPE (Diagnostics de Performance Énergétique) extrapolées à l'échelle de l'EPCI dénombre un minimum de 3 341 logements potentiellement très énergivores, ce qui représente 20 % du parc, démontrant ainsi tout l'enjeu d'une action volontariste dans le cadre de l'OPAH Communautaire 2024-2027 en matière de lutte contre la précarité énergétique.

À noter que dans le cadre des travaux de rénovation énergétique adossés aux aides « Ma Prime Rénov' »,

et au regard des enjeux patrimoniaux du territoire, une attention particulière sera portée à l'utilisation de matériaux traditionnels et respectueux du patrimoine ancien. Ainsi, au regard de la localisation des projets, les programmes de travaux en matière de rénovation énergétique devront être conçus dans le respect des prescriptions de l'ABF et du CAUE 15 notamment en ce qui concerne l'impossibilité d'isoler par l'extérieur, au moins sur le domaine public.

Les trois principales actions prévues pour répondre au volet « énergie » sont :

1. Le **repérage des situations de précarité énergétique**. Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :
 - Les communes.
 - Le CCAS de Saint-Flour pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique ;
 - Les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;
 - Les artisans locaux, qui peuvent se trouver au contact des situations.

2. Conformément aux missions MAR, l'**accompagnement technique, administratif et financier** des projets de rénovation de propriétaires occupants modestes et très modestes et également bailleurs (avec exigence de gain de performance énergétique, dont accompagnement par la mission de suivi-animation du déploiement local du dispositif Ma Prime Rénov'. Le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport avec audit énergétique et plusieurs scénarii de travaux, dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de scénarii financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires.

3. Les **aides financières** :

En matière de projets éligibles aux aides de l'Anah, les **aides financières** mobilisables sont les suivantes :

 - L'Anah aidera l'amélioration des logements de propriétaires occupants avec exigence de gestes de travaux spécifiques et d'étiquette énergétique finale ;
 - Saint-Flour Communauté abondera les aides de l'Anah en matière d'accompagnement aux travaux pour la réalisation de logements conventionnés :
 - à hauteur de 5 % du montant des travaux réalisés pour les projets propriétaires occupants avec un montant d'aide plafonné à 1 650€ ;
 - à hauteur de 5 % du montant des travaux réalisés pour les projets propriétaires bailleurs avec un montant d'aide plafonné à 3 000€ par logement.

Un travail étroit avec l'ensemble des acteurs locaux sera nécessaire pour obtenir une évaluation de qualité. L'estimation des ménages touchés par ce phénomène pourra se faire à partir de données sociales (données cartographiées élaborées par l'Anah à partir des fichiers Filocom, exploitation des fichiers CAF, des données des commissions DALO, des informations délivrées par les service sociaux) ou de données relatives à la consommation énergétique (l'exploitation des fichiers FSL et FSE sur les impayés, les retours de terrain des fournisseurs d'énergie et de fluides, les exploitations d'arrêtés d'insalubrité ...).

3.4.2 Objectifs

Sur les 3 ans, l'OPAH Communautaire permettra de financer les projets de rénovation énergétique de 124 logements répartis de la manière suivante :

- 120 Propriétaires occupants.
- 4 Propriétaires bailleurs

	Objectifs Nombre de logements sur 3 ans
Propriétaires occupants Ma Prime Rénov'	120 (40 par an)
Propriétaires bailleurs Ma Prime Rénov'	4
TOTAL	124

Indicateurs de résultat du volet énergie :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées ;
- Nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet énergie avec le programme Mon Accompagnateur Rénov ;
- Nombre de projets abandonnés et causes ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction...) ;
- Localisation ;
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource ;
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m²;
- Montant et % des aides attribuées.

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

3.5.1 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 Saint-Flour Communauté au sein du bassin de vie et de l'espace régional, invitent à tirer parti de l'atout que constitue la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation, du cadre de vie du territoire et de la sécurité.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont un public particulièrement concerné par les atouts du cœur de ville, 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 cœurs de villes.

À noter que sur 26 % de la population, soit un habitant sur quatre, a plus de 65 ans à l'échelle de la communauté de communes, hors résidences seniors.

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH Communautaire s'articuleront avec les politiques du Conseil Départemental du Cantal en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des Caisses de retraite et tout particulièrement de la CARSAT. En tant que de besoin, des partenaires comme Procivis pourront être mobilisés.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet adaptation de la présente convention d'OPAH Communautaire intègrera une mobilisation des aides de l'Anah et de la Communauté de Communes. Ainsi, les 2 interventions relevant du volet adaptation prévus à la présente convention sont :

1. L'accompagnement social, technique, administratif et financier des projets d'adaptation de propriétaires occupants modestes et très modestes : le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport proposant un programme de travaux. Il sera accompagné d'un plan de financement adapté aux ressources des propriétaires ;
2. Les aides financières :
 - L'Anah : Amélioration des logements de propriétaires occupants au travers du dispositif MaPrimeAdapt'.
 - Saint-Flour Communauté : abondement des aides de l'Anah dans le cadre de Ma Prime Adapt, à hauteur de 5% avec un plafonnement des aides à hauteur de 750€.

3.5.2 Objectifs

Interventions en soutien à la perte d'autonomie :

	78 logements (26 par an)
Propriétaires occupants très modestes	58 logements
Propriétaires occupants modestes	20 logements

Sur les 3 ans, l'OPAH Communautaire permettra de financer les projets d'adaptation à la perte d'autonomie de **78 logements** :

- Propriétaire occupant très modeste en perte d'autonomie, 58 logements ;
- Propriétaire occupant modeste en perte d'autonomie, 20 logements.

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention ;
- Types de travaux ;
- Localisation des projets ;
- Coûts de réhabilitation au m² ;
- Montant des travaux réalisés.

3.6 Volet social

3.6.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH Communautaire de « Saint-Flour Communauté » répond notamment à trois impératifs : le maintien des populations fragiles qui se trouvent dans le territoire 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.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH Communautaire de « Saint-Flour Communauté » 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.

Cette logique se manifestera au travers de quatre principales actions :

- Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels les services d'aides et d'accompagnement à domicile des personnes (ADMR, ASED), le Département du Cantal (FSL, Pôles Médicaux-Sociaux, équipes de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie, Cantal RENOV' énergie), le centre hospitalier, les CCAS présents à l'échelle du territoire, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme le CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux du Département, de la MSA et de la CAF). 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.
L'équipe de suivi-animation assurera une orientation mutuelle des ménages en souhait ou en nécessité de réaliser un ou plusieurs postes de travaux par eux-mêmes avec le « Bricobus Solidaire ». Le Bricobus Solidaire du Cantal est un outil itinérant de détection, d'intervention et d'accompagnement à l'amélioration de l'habitat auprès de ménages en difficulté, propriétaires ou locataires, cofinancé par le Conseil départemental, la CAF, la MSA, les bailleurs sociaux, et par les EPCI dont Saint-Flour Communauté pour un accompagnement renforcé sur son territoire.
- Un suivi-animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également en termes d'aide à la prise de décision qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout, comme l'a démontré le bilan établi à l'occasion de l'étude préopérationnelle. Cet accompagnement inclura en fonction des situations rencontrées :
 - Des visites à domicile et une aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
 - Le dessin des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière lorsque cela sera nécessaire ;
 - La faisabilité règlementaire des projets en amont du travail du service instructeur du droit des sols et en relation avec eux et le service de l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) ; le CAUE dans l'accompagnement et l'appui aux porteurs de projets.
 - La protection et mise en valeur du patrimoine bâti, l'environnement, et au développement des connaissances architecturales et paysagères ;
 - L'accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un calendrier du projet ;
 - L'assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides, en lien avec les autres volets du dispositif OPAH Communautaire ;
 - L'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 ;
- L'assistance pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ;
- L'accompagnement des porteurs de projets dans la mise en vente ou mise en location des biens (cas de détenteurs de biens vacants qui ne sont pas porteurs de projet mais seraient en situation de céder leur bien à un porteur de projet) ;
- L'aide aux porteurs de projet pour la mobilisation et le recours au prêt avance rénovation (ou prêt Avance mutation) consenti par un établissement de crédit, un établissement financier ou une société de tiers-financement.
- Une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables (opération mixte locatif et 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 mobilisera en tant que de besoin les établissements bancaires dont le ménage est ressortissant, Procivis, et exceptionnellement, la réalisation de travaux par un tiers avec conventionnement.
- En complément, le dispositif de suivi-animation de l'OPAH Communautaire intégrera la capacité à organiser le relogement temporaire ou définitif des locataires ou propriétaires occupants et les locataires de logements indignes lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux, ainsi que l'accompagnement social de ces relogements. Il ne s'agit néanmoins en aucun cas d'une prise en charge des frais induits, mais d'un accompagnement administratif et logistique. Ce travail sera réalisé en lien avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire et les collectivités.
- A l'occasion des diagnostics autonomie opérés par l'équipe de suivi-animation, celle-ci étudiera systématiquement des options d'orientation des personnes vers des logements adaptés situés sur le territoire en lien avec les projets d'habitat inclusif, résidence senior, en particulier lorsque le niveau d'intervention requis dans le logement existant est très important et/ou coûteux, posant la question d'un relogement dans l'intérêt de la personne.

3.6.2 Objectifs

Les objectifs sont inscrits dans les autres volets en corrélation (énergie, lutte habitat indigne, autonomie).

Indicateurs de résultats du volet social :

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser) ;
- Nombre de ménages relogés ;
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux ;
- Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné.

3.7. Volet patrimonial et environnemental

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH Communautaire s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet d'attractivité territorial exprimé à travers le Projet de Territoire de Saint-Flour Communauté notamment.

Au **plan patrimonial**, ce volet transversal de l'OPAH Communautaire de « Saint-Flour Communauté » 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 des 53 communes de Saint-Flour Communauté dans leur ensemble un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH Communautaire à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée à la sensibilisation des porteurs de projets. Le volet patrimonial garantit une mise en valeur d'éléments identitaires qui font le cadre de vie du territoire intercommunal.

Au **plan environnemental**, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante Anah, à Saint-Flour Communauté, permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

Chaque intervention de l'OPAH Communautaire 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, en lien étroit avec les services des Architectes des Bâtiments de France.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

1. Une **ingénierie de projet** en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
2. Un **partenariat étroit avec l'UDAP, le CAUE et la Fondation du Patrimoine**, qui sera facilité par une logique de suivi-animation 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 en amont avec l'UDAP, avant d'approfondir les options de projet ;
3. La mobilisation le cas échéant des **dispositifs fiscaux Monuments Historiques** s'ils peuvent être mis en œuvre (Malraux notamment).

3.7.2 Objectifs

Qualité globale des réhabilitations financées et respect des circuits de demande d'autorisation d'urbanisme.

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :

Nombre d'opérations associant réhabilitation intérieure et extérieure des logements.

3.8. Volet économique et développement territorial

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH Communautaire concerne de manière transversale l'ensemble des actions entreprises à l'échelle du périmètre des 53 communes de Saint-Flour Communauté en matière d'attractivité et de revitalisation. Il s'articule parfaitement et complète parfaitement l'ORT dans le cadre du dispositif valant *Petites Villes de Demain (PVD)*.

Au travers de la convention multisite et de logiques d'action associant la combinaison « ingénierie + financement », le dispositif OPAH Communautaire de Saint-Flour Communauté combine des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 4,8 Millions d'euros de travaux en 3 ans. La principale action prévue est :

1. **L'accueil de propriétaires occupants** contribuant à la mixité d'occupation et à la chalandise de la Communauté de Communes, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration de l'attractivité des logements qui permettra notamment d'attirer une nouvelle population sur le territoire des 53 communes de Saint-Flour Communauté et à l'échelle de leurs cœurs de villes en particulier au service d'une attractivité économique renforcée ;
2. La **création ponctuelle de logements locatifs sociaux** dans le cadre de projets qualitatifs en cœur de villes ou de bourgs.

3.8.2 Objectifs

Les objectifs sur 3 ans sont :

- Déclenchement d'environ 4,2 Millions d'euros de travaux en 3 ans ;
- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés – notamment en combles- dans des immeubles existants...).

Indicateurs de résultat du volet économique et développement territorial :

- Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services ;
- Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.
- Nombre de locaux commerciaux réhabilités
- Indice de concentration d'emploi
- Nombre de commerces dans les bourgs

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **225** logements minimum, répartis comme suit :

- Logements subventionnés :
 - 210 logements occupés par leur propriétaire (70 par an)
 - 15 logements à vocation locative (5 par an)

	Total
Logements de propriétaires occupants	210
Dont Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné	120
Dont Ma Prime Logement Décent	12
Dont Ma Prime Adapt'	78
Logements de propriétaires bailleurs	15
Dont Ma Prime Logement Décent	11
Dont Ma Prime Rénov'	4
Dont transformation d'usage	0

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2024 6 mois	2025	2026	2027 6 mois	Total
Logements de propriétaires occupants	18	70	70	52	210
Dont Ma Prime Rénov'	20	40	40	20	120
Dont Ma Prime Logement Décent	2	4	4	2	12
Dont Ma Prime Adapt'	13	26	26	13	78
Logements de propriétaires bailleurs	1	5	5	4	15
Dont Ma Prime Logement Décent	1	4	4	2	11
Dont Ma Prime Rénov'	0	1	1	2	4
Dont transformation d'usage	0	0	0	0	0
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	1	5	5	4	15
Dont PB MPR à faibles ressources hors conventionnement			1		1
Dont loyer intermédiaire Loc'1	1	5	4	5	12
Dont loyer conventionné social Loc'2			1	1	2
Dont loyer conventionné très social Loc'3					

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'**Anah** pour l'opération sont de 5 072 765,00 € selon l'échéancier suivant :

	2024 6 mois	2025	2026	2027 6 mois	Total
Total des engagements	845 460,83 €	1 690 921,67 €	1 690 921,67 €	845 460,83 €	5 072 765,00 €
dont aides aux travaux	752 827,50 €	1 505 655,00 €	1 505 655,00 €	752 827,50 €	4 516 965,00 €
dont ingénierie part fixe	31 500,00 €	63 000,00 €	63 000,00 €	31 500,00 €	189 000,00 €
dont ingénierie part variable	61 133,33 €	122 266,67 €	122 266,67 €	61 133,33 €	366 800,00 €

Ce tableau est susceptible d'être mis à jour en fonction des évolutions et des choix de la collectivité, et des décisions du conseil d'administration de l'Anah.

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

Saint-Flour Communauté est Maître d'Ouvrage. À ce titre, elle intervient en appui des aides aux travaux de l'Anah et porte le volet « ingénierie » de l'OPAH Communautaire (et donc le suivi-animation).

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage **Saint-Flour Communauté** pour l'opération sont de **546 100,00 €**, selon l'échéancier suivant :

	2024 6 mois	2025	2026	2027 6 mois	Total
Total des engagements	91 016,67 €	182 033,33 €	182 033,33 €	91 016,67 €	546 100,00 €
dont aides aux travaux	69 416,67 €	138 833,33 €	138 833,33 €	69 416,67 €	416 500,00 €
dont reste à charge ingénierie sur TTC	21 600,00 €	43 200,00 €	43 200,00 €	21 600,00 €	129 600,00 €

5.3. Autres financements

5.3.3. Partenariat avec Procivis

Le réseau PROCIVIS s'engage dans tous les métiers du logement, de la production aux services immobiliers, dans le parc privé comme le parc social, avec pour objectif d'offrir des logements abordables, durables et décents et de permettre l'accès à la propriété du plus grand nombre. Son statut coopératif l'amène à mobiliser une part significative des ressources générées par ses activités commerciales à des activités sociales dans le secteur du logement.

Le Groupe PROCIVIS Sud Massif Central Toulouse Pyrénées (SMC TP), constitué des SACICAP Sud Massif Central et SACICAP Toulouse Pyrénées, décline ses activités par l'intermédiaire de ses filiales opérationnelles.



Les actions des SACICAP (Sociétés Anonymes Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accès à la Propriété) ont vocation à poursuivre leur soutien aux politiques de l'habitat dans leurs territoires. Ce soutien a été réaffirmé par PROCIVIS, par la signature de la troisième convention de partenariat avec l'Etat le 24 janvier 2023, pour la période de 2023-2030.

Cette nouvelle convention est l'occasion pour PROCIVIS de confirmer son engagement au côté de l'Etat pour la rénovation du parc privé, mais également pour l'Etat de fixer des contreparties à cet engagement, en faveur de l'ensemble des filiales opérationnelles du réseau, dans un objectif de d'équilibre du système.

En effet, la participation des SACICAP aux politiques de l'habitat reposant sur la pérennité des activités de leurs filiales, les collectivités, par déclinaison de l'Etat, s'engagent à introduire ou conserver une réciprocité des relations, avec l'acteur PROCIVIS local.

C'est à ce titre que figurent dans la présente convention les engagements réciproques des parties.

Engagement du Groupe PROCIVIS SMC TP

Dans le cadre de la convention opérationnelle signée le 24 janvier 2023, PROCIVIS SMC TP s'engage à accompagner les ménages modestes dans la rénovation de leur logement pour un montant total de près de 20 millions d'euros sur 8 ans (dont interventions en copropriétés fragiles ou dégradées).

1- Intervention en faveur du syndicat des copropriétaires de la copropriété

PROCIVIS SMC TP s'engage à préfinancer (en fonction de ses capacités contributives et après arbitrage) tout ou partie des subventions accordées par l'Anah et les collectivités territoriales au syndicat des copropriétaires. Sous réserve :

- De l'étude préalable du dossier,
- De la signature d'une convention de préfinancement entre le syndic, représentant le syndicat des copropriétaires, l'opérateur agréé, le maître d'œuvre et PROCIVIS SMC TP,
- De la signature avec le syndic d'une convention de cession de créance pour versement direct des subventions accordées par les organismes financeurs au profit de PROCIVIS SMC TP.

Eligibilité

Pour être éligibles aux opérations « Missions Sociales » de PROCIVIS SMC TP, les copropriétés devront répondre aux critères de copropriété ouvrant droit à une subvention de l'ANAH et être accompagnées par un opérateur.

Modalités d'intervention

L'intervention de PROCIVIS SMC TP prendra la forme d'une avance sans intérêt, au profit du syndicat des copropriétaires, préfinançant tout ou partie des subventions.

Acceptation des dossiers de financement

PROCIVIS SMC TP assumant le risque économique et financier de ces opérations, il est seul décisionnaire quant à l'attribution des financements ou des garanties, leurs modalités, leur durée et les conditions de remboursement.

PROCIVIS SMC TP, pourra également favoriser le financement des propriétaires occupants de ces copropriétés selon les modalités figurant au paragraphe Intervention très sociale en faveur des propriétaires occupants.

2- Intervention très sociale en faveur des propriétaires occupants

Les bénéficiaires sont les copropriétaires ou propriétaires occupants dont les ressources correspondent aux critères de ménage modeste ou très modeste selon la réglementation de l'Anah.

PROCIVIS SMC TP aura la possibilité d'intervenir en faveur de ces derniers dans le cadre leurs missions sociales et s'engage à contribuer à la mise en œuvre de solutions de financement sous forme d'avance sur subventions et de prêts.

Eligibilité

Pour être éligibles aux opérations « Missions Sociales » de PROCIVIS SMC TP, les ménages devront être propriétaires occupants, modestes ou très modestes, et bénéficiaires d'une aide de l'Etat, de l'Anah, d'une collectivité territoriale, d'un EPCI ou de la Région.

Modalités d'intervention

- PROCIVIS SMC TP apporte les financements suivants :
- L'avance sans frais des subventions, dans l'attente de leur déblocage. En contrepartie, les organismes et le bénéficiaire devront s'engager à verser directement à PROCIVIS SMC TP le

- montant des subventions accordées,
- L'octroi de prêts, sans intérêt, permettant de financer le coût des travaux restant à la charge du bénéficiaire.

Acceptation des dossiers de financement

PROCIVIS SMC TP assumant seul le risque économique et financier de ces opérations, il est seul décisionnaire quant à l'attribution des financements ou des garanties, leurs modalités, leur durée et les conditions de remboursement, avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources, après mobilisation de son éventuelle faculté contributive.

Pour l'ensemble de ses interventions, PROCIVIS SMC TP s'engage à :

- Accompagner les actions de l'opération programmée,
- À étudier les dossiers proposés par l'opérateur agréé dans le cadre du présent contrat,
- A informer l'opérateur agréé des décisions et des caractéristiques des financements « Missions Sociales » attribués,
- Mobiliser les 46 SACICAP du réseau PROCIVIS.

Engagement des collectivités

L'Etat et par déclinaison, les collectivités locales signataires, reconnaissent le travail utile de PROCIVIS SMC TP en faveur du logement des ménages modestes et s'engagent à soutenir le développement de ses activités, notamment en facilitant, dans le respect des procédures en vigueur, la cession et la mise à disposition d'emprises foncières telles que les macro-lots, dans les opérations d'aménagement. Ils facilitent l'obtention par les filiales du Groupe PROCIVIS SMC TP de droits à construire dans les programmes nationaux et grandes opérations dont ils sont pilotes ou partenaires, dans le respect des procédures en vigueur.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Saint-Flour Communauté 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 53 communes de Saint-Flour Communauté, pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH Communautaire au regard des objectifs du Projet de Territoire, de l'ORT, du dispositif Petites Villes de Demain, et des travaux engagés dans le cadre du lancement du PLUi, notamment en matière de production d'offre logement en intensification et en matière d'attractivité et de revitalisation des cœurs de villes concernés.

6.1.2. Instances de pilotage

Les comités ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par Saint-Flour Communauté, maître d'ouvrage de l'opération. Deux comités seront mis en place : un comité de pilotage stratégique et un comité technique habitat.

Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé de :

- Saint-Flour Communauté : Présidente, Vice-Président en charge de l'habitat et du logement et techniciens
- Les 53 communes de Saint-Flour Communauté : Maires, Adjointes à l'urbanisme/habitat et techniciens
- Des représentants de l'Anah ;
- La DDT 15 ;
- L'ARS ;
- Le Département du Cantal, SPRH
- Procivis
- Les autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention ;
- L'opérateur de l'OPAH-RU;
- Les partenaires et prestataires de suivi-animation OPAH Communautaire.
- L'UDAP 15, le CAUE 15 et la Fondation du patrimoine.

Le **comité technique** sera chargé de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 3 mois ou autant que de besoin 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 sera composé :

- Des élus référents de Saint-Flour Communauté en charge de l'habitat, et Chefs de projets PVD, autres services selon ordre du jour ;
- Des 53 communes de Saint-Flour Communauté : Services urbanisme/habitat, autres services selon ordre du jour ;

- Des partenaires à associer selon l'ordre du jour ;
- Du SPRH
- De l'Anah ;
- La DDT 15 ;
- De l'opérateur de l'OPAH-RU ;
- Des partenaires et prestataires de suivi-animation de l'OPAH-Communautaire ;
- Des autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. 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) mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder la question de l'accompagnement de projets le plus en 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.

En réponse aux éléments de diagnostic portés à l'amont, la présente convention déploie des outils pour faire émerger, accompagner et orienter de multiples scénarios de projets ayant pour point commun, dans leur diversité, de concourir :

- À l'accueil de populations nouvelles à l'échelle des 53 communes de la communauté de communes ;
- Au maintien dans des conditions viables des populations déjà présentes ;
- À la remise à niveau technique, thermique, et en matière d'agrément du parc de logements existants ;
- À la valorisation du patrimoine dans ses composantes exceptionnelles comme dans ses composantes diffuses et vernaculaires.

Dans cette logique, l'équipe de suivi-animation associera des capacités de natures différentes.

Comme indiqué au chapitre premier de la présente convention, les différents volets d'action de l'OPAH Communautaire de Saint-Flour Communauté se structurent en 2 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

A / La communication et l'animation générale de l'opération ;

- **B/ Le cœur du dispositif OPAH Communautaire** focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du territoire. Ce cœur de dispositif s'appuie sur un **accompagnement des scénarios de projets aidés par l'Anah**, avec des abondements de la Communauté de Communes, (PO modestes et très modestes).

Le dispositif de recrutement et de contractualisation avec la ou les équipes de suivi-animation prendra en compte ces 2 volets distincts d'ingénierie, et les compétences qu'ils requièrent respectivement.

Les faits générateurs du paiement de la part variable seront fixés dans les documents contractuels liant la collectivité à l'opérateur tiers ; ils feront l'objet d'un accord préalable entre la collectivité et la délégation locale de l'Anah.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les 2 logiques d'intervention présentées ci-dessus et les catégories de compétence qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit, en totale articulation avec le déploiement du service de conseil aux particuliers proposé par l'OPAH-RU multisites, conduits de manière concomitante à l'OPAH Communautaire.

La mise en œuvre du dispositif OPAH Communautaire nécessite, ainsi une vigilance particulière et des efforts de communication et de coordination de la part de l'ensemble des partenaires du dispositif Habitat de la Communauté de Communes.

6.2.2.1 Volet A / La communication et l'animation de l'opération OPAH Communautaire

L'équipe de suivi-animation OPAH Communautaire assurera les missions suivantes :

Communication

Le volet Communication de l'OPAH Communautaire de « Saint-Flour Communauté » devra s'articuler, le cas échéant, avec le service de conseil aux particuliers proposé par l'OPAH-RU.

La proposition des stratégies, l'organisation des événements et la réalisation des supports seront proposées par les opérateurs, en lien les uns avec les autres, à Saint-Flour Communauté lors de temps de rencontre dédiés. Le service Développement Territorial et Attractivité de Saint-Flour Communauté assurera la coordination des contenus et, en lien avec le service Communication de Saint-Flour Communauté, proposera un cadre graphique permettant une lisibilité unifiée des différentes propositions d'accompagnement du dispositif Habitat.

Information

Le 1^{er} accueil des porteurs de projets de Saint-Flour Communauté sera réalisé par l'opérateur OPAH Communautaire sous la forme de permanences téléphoniques (numéro de téléphone spécifique dédié à l'information et à l'accueil des porteurs de projets) et physiques (permanences en vis-à-vis pour recevoir, conseiller et accompagner les porteurs de projets), courriel et à l'occasion d'événements et d'animations. Cet accueil, réalisé grâce à une présence territoriale forte au sein de la maison de l'habitat et du patrimoine, mais aussi des maisons France services du territoire, inclut l'information de l'ensemble des particuliers et professionnels sur les aides et accompagnements disponibles, y compris :

- L'orientation des porteurs de projet vers les interlocuteurs appropriés hors périmètre ou non éligibles aux financements de l'OPAH Communautaire, mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs de l'OPAH Communautaire.

En tout état de cause l'ensemble des missions de communication et d'animation s'effectuera en totale articulation avec les actions portées par le service de conseil aux particuliers proposé par l'OPAH-RU.

En lien avec ce dernier, des actions de sensibilisation des professionnels du secteur immobilier et du bâtiment seront à développer. L'opérateur OPAH Communautaire pourra proposer des actions, et y prendre part. Le mémoire méthodologique indiquera les expériences et les propositions du candidat en la matière.

Ce volet appelle notamment des compétences en matière de communication, d'animation, d'organisation d'événements, de reporting.

6.2.2.2 Volet B / Missions de suivi-animation « classiques » : appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés.

L'équipe de suivi-animation assurera les missions suivantes dans une démarche pro-active au contact des habitants et porteurs de projets :

- 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'arrêté d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.

L'opérateur OPAH Communautaire assurera la gestion des bases de données opérationnelles relatives à l'ensemble des dossiers accompagnés. Il devra pouvoir à tout moment et pour tout dossier être en capacité de produire la réponse aux questions suivantes :

- Le contact dispose-t-il ou non d'un dossier ou d'une procédure en cours ?
- Quel est le statut de ce dossier et/ou de cette procédure ?
- Quelle est la dernière action effectuée par l'opérateur OPAH Communautaire et sa date ?
- Quelle est la prochaine action à effectuer par l'opérateur OPAH Communautaire et par le porteur de projet ?
- Quels sont les paramètres du projet ?

Un tableau informatique sera produit à cet effet chaque semaine par l'opérateur à destination de la Commune de Saint-Flour Communauté permettant d'alimenter une vue d'ensemble des parcours accompagnés par le dispositif au regard notamment de l'articulation avec le service de conseil aux particuliers proposé par l'opération de l'OPAH-RU.

À cette fin, des temps d'échanges et de transmission d'informations entre l'opérateur d'OPAH Communautaire, l'opérateur de l'OPAH-RU et la Communauté de Communes, organisés de façon collégiale, auront lieu de vive voix (conférence téléphonique, visioconférence, présentiel), sur un rythme régulier (au moins une fois par mois).

Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Sous la responsabilité du service Développement Territorial et Attractivité de Saint-Flour Communauté, l'équipe de suivi-animation veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents de Saint-Flour Communauté, des Communes, du Département du Cantal, de l'Anah,
- Les services instructeurs des demandes de subventions,
- Les acteurs du secteur social,
- Les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, CAF...),
- Les instructeurs ADS / ABF,

- L'opérateur de l'OPAH-RU.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. 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.

Plus globalement, au début de chaque année au regard de la date d'anniversaire de la signature de la présente convention, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH-RU 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).

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Évaluation de la mission d'animation :

L'équipe de suivi-animation présentera en comité technique et de pilotage 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.
- Le suivi en continu.

Le suivi de l'OPAH Communautaire 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 1er contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit des rapports, 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.
- Une distinction sera établie 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.
- D'identifier le recours aux prêts sociaux.

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la Communauté de Commune, et aux membres du comité technique, préalablement à chacune des réunions.

Sur alerte de l'équipe de suivi-animation, la Communauté de Communes informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 90 % 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 (avec pour référence la date anniversaire de la signature de la présente convention). Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation et soumis à la validation préalable de la Communauté de Communes.

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, familiaux...), 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 technique, administratif et financier, 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 Communautaire.

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 7 - Communication

7.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat

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 / PIG.

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

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

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

7.2 Règles relatives aux autres partenaires

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement la Communauté de Communes, des Communes et le Département du Cantal

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

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'amélioration de l'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 10 – Transmission de la convention

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

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

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour Procvivis,

Pour Saint-Flour Communauté

Pour l'État,

ANNEXES

Annexe 1. Récapitulatif des projets accompagnés (à la date de conclusion de la convention)

Les objectifs globaux sont évalués à **211** minimum (projets façades et aides complémentaires), répartis comme suit :

	Total
Logements de propriétaires occupants	210
Dont Ma Prime Rénov'	120
Dont Ma Prime Logement Décent	12
Dont Ma Prime Adapt'	78
Logements de propriétaires bailleurs	15
Dont Ma Prime Logement Décent	11
Dont Ma Prime Rénov'	4
Dont transformation d'usage	0

Annexe 2. Tableau des engagements et de suivi des objectifs

		PLAN DE FINANCEMENT									
		Saint-Flour Communauté			Communes						
		Aides aux travaux	Ingénierie (fixe et variable) hors écrêtement	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie	Ingénierie TTC				
COUITS D'OPERATION		Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie (fixe et variable) hors écrêtement	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie	Ingénierie TTC		
4 933 465,00 €	685 400,00 €	4 516 965,00 €	555 800,00 €	416 500,00 €	129 600,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Nombre de Projets		225		225		225		225			
		225		225		225		225			
OPAH 3 ANS SAINT-FLOUR COMMUNAUTÉ	nature d'opération	30	120	90	20	58	8	4	4	0	11
	Propriétaires occupants	30	120	90	20	58	8	4	4	0	11
PROJETS ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Ma Prime Rénov' Propriétaires Occupants modestes	30	120	90	20	58	8	4	4	0	11
	Ma Prime Rénov' Propriétaires Occupants très modestes										
OPAH SFC 3 ANS	Ma Prime Adapt' Propriétaires Occupants modestes	78	210								
	Ma Prime Adapt' Propriétaires Occupants très modestes										
PROJETS ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Ma Prime Logement Décent Propriétaires Occupants très modestes	8									
	Ma Prime Logement Décent Propriétaires Occupants modestes	4									
PROJETS ELIGIBLES AUX AIDES LOCALES	Habiter Mieux Propriétaires Bailleurs Loc'Avantages	4									
	Transformation d'Usage Propriétaires Bailleurs Loc'Avantages	0	15								
TOTAL	Propriétaires occupants	225									
	Propriétaires bailleurs		15								
TOTAL		4 933 465,00 €	685 400,00 €	4 516 965,00 €	555 800,00 €	416 500,00 €	129 600,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		5 618 865,00 €		5 072 765,00 €		546 100,00 €		0,00 €		0,00 €	

Annexe 3 – Tableau des indicateurs de suivi de l’OPAH -RU par volet d’intervention

Volet d'opération	Nature de l'indicateur
Volet urbain	Nombre de projets au contact des actions « espaces publics » de l’ORT
	Nombre de projets mixtes Habitat / commerce
	Nombre de façades traitées
Volet immobilier	Nombre de logements vacants remis sur le marché
	Nombre de logements occupés réhabilités
	Nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions
	Nombre de dossiers non-aboutis et causes d’abandon
	Nombre de logements par type de financement (Action Logement / Anah VIR/DIIF)
	Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l’objet d’une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux
	Localisation des logements réhabilités
	Compromis de vente signé (action d’accompagnement en architecture)
	Travaux engagés et ou autorisation d’urbanisme obtenue (action d’accompagnement en architecture)
Volet lutte contre l’habitat	Nombre de signalements et de contacts établis
	Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d’abandon
	Nombre de rencontres avec les partenaires sociaux
	Nombre de logements réhabilités
	Type de travaux réalisés
	Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m ²
	Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...)

indigne et très dégradé	Montants des subventions attribuées et % d'aide
	Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés
	Localisation des différentes situations

Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	Nombre de signalements et de contacts établis Nombre de visites réalisées
	Nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet énergie avec l'animateur OPAH-RR et le programme Mon Accompagnateur Rénov
	Nombre de projets abandonnés et causes Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction...) Localisation
	Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource
	Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre
	Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2
	Montant et % des aides attribuées
Volet social	Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés
	Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser)
	Nombre de ménages relogés
	Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux
	Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné
Volet patrimonial et environnemental	Nombre d'opérations associant réhabilitation intérieure et extérieure des logements.
Volet économique et développement territorial	Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services
	Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.