



OPAH-RU

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
et de Renouvellement Urbain de La Bourboule

2023 – 2028

Numéro de la convention : 063 - 05 - 2023

Date de la signature de la convention : ...

La présente convention est établie :

Entre le Massif du Sancy, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son président Monsieur Lionel GAY,

la commune de La Bourboule, représentée par son Maire, M. François CONSTANTIN,

l'État, représenté par M. le préfet du département du Puy-de-Dôme, Monsieur Philippe CHOPIN,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par le Préfet du Département du Puy-de-Dôme, délégué local de l'Anah, Monsieur Philippe CHOPIN, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

la SACICAP du Puy-de-Dôme, représentée par son Président, M. Jean-Claude BELLARD,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022, adopté le 20 juin 2017 par le Conseil départemental du Puy-de-Dôme,

Vu le Schéma Départemental de l'Habitat, adopté par l'Assemblée départementale, le 24 septembre 2019,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par ..., le ...

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

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Puy-de-Dôme, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 23 mai 2023,

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) du ... au ... au siège de la Communauté de Communes Massif du Sancy 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

<u>Préambule</u>	4
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</u>	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	8
<u>Article 2 – Enjeux</u>	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	9
<u>Article 3 – Volets d'action</u>	9
3.1. Volet urbain.....	9
3.3. Volet immobilier	14
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	14
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	16
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	16
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	17
3.8 Volet social.....	17
3.9. Volet patrimonial et environnemental	18
3.10. Volet économique et développement territorial.....	18
3.11. Autres volets spécifiques.....	19
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</u>	19
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	21
<u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</u>	21
5.1. Financements de l'Anah	21
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	23
5.3. Financements de la Commune de La Bourboule	24
<u>Article 6 – Engagements complémentaires :</u>	25
6.1. Financements d'avance de subvention Anah, du Massif du Sancy et de La Bourboule pour les propriétaires occupants	25
6.2 Mise à disposition de locaux	25
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	26
<u>Article 7 – Conduite de l'opération</u>	26
7.1. Pilotage de l'opération.....	26
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	26
7.1.2. Instances de pilotage	26
7.2. Suivi-animation de l'opération	26
7.2.1. Équipe de suivi-animation	26
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	27
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	28
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	29
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	29
7.3.2. Bilans et évaluation finale	29
Chapitre VI – Communication.	30
<u>Article 8 - Communication</u>	30
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	32
<u>Article 9 - Durée de la convention</u>	32
<u>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention</u>	32
<u>Article 11 – Transmission de la convention</u>	32

Préambule

La Communauté de Communes Massif du Sancy, a été créée le 1^{er} janvier 2000, et regroupe 20 communes. Le volcan du Massif du Sancy, point culminant du Massif Central, façonne l'unité et les caractéristiques du territoire :

- Un patrimoine naturel, culturel et historique de qualité exceptionnelle au sein du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne ;
- Une économie fondée sur une agriculture traditionnelle et des productions de caractère et une très forte attractivité touristique avec des communes aux identités fortes (70 000 visiteurs en saison).

Malgré ces atouts, la Communauté de Communes a vu sa population diminuer de 30% depuis 1968 du fait du vieillissement de sa population (34,4% de plus de 60 ans – *INSEE 2017*) et malgré un solde migratoire redevenu positif depuis 2012 (+ 0,3% - *INSEE 2017*).

Citée en exemple par les spécialistes de l'urbanisme thermal et de villégiature, La Bourboule incarne le **concept de ville d'eau** dans une nature hospitalière. Entourée de buttes volcaniques boisées, la ville est ordonnée le long de la Dordogne. **Le modèle urbain et le patrimoine architectural sont de qualité** : aménagements paysagers et équipements caractéristiques d'une ville de villégiature (thermes, théâtre, casino, grands hôtels et villas). Fondée en 1875 et construite en quelques décennies par des investisseurs, la ville de la Bourboule a profité du développement du thermalisme bourgeois jusqu'à la seconde guerre mondiale. Dans les années 50, en lien avec la politique de la sécurité sociale visant à rendre les soins thermaux accessibles au plus grand nombre, l'activité thermale s'est orientée vers le traitement des affections respiratoires et dermatologiques des enfants. **Première station thermale pédiatrique**, La Bourboule voit alors émerger plus d'une trentaine de maisons d'enfants à caractère sanitaire qui accueillent des dizaines de milliers de jeunes curistes chaque année.

Dans les années 90, la **crise du thermalisme**, spécifiquement celle du thermalisme pédiatrique, entraîne un déclin de l'économie locale, une dégradation du bâti et l'apparition de nombreuses friches urbaines. Depuis des décennies, La Bourboule perd des habitants. Faute de logements adaptés à leurs attentes, les jeunes actifs quittent la commune pour construire dans les communes voisines qui disposent de foncier aménageable.

L'**absence de pérennisation de la population** s'explique par deux éléments majeurs :

- La difficulté de se loger avec une offre inadaptée ou inaccessible à certains ménages
- La précarité dans l'emploi due à une saisonnalité très marquée

La fragilité démographique de La Bourboule et la structure monolithique de l'économie locale constituent des menaces pour la qualité de la vie comme pour le développement du territoire. Après des décennies de concentration des efforts sur le développement touristique, la municipalité mène une politique fondée sur l'attractivité du cadre de vie et des services à la population. L'objectif de cette politique est de maintenir le nombre d'habitants sur le territoire et de poser les bases d'un redressement. Cette politique de relance démographique devrait permettre d'ajouter les retombées de l'économie résidentielle à celles du thermalisme et du tourisme.

A l'échelle du Massif du Sancy, le nombre de résidences principales a peu évolué entre 1968 et 2017 (INSEE) : + 9%, au profit des **résidences secondaires** (+ 346%) qui représentent aujourd'hui 61,6% du parc de logements. De plus, une partie du parc est inadaptée aux attentes des ménages (sur-représentation de l'habitat collectif) ou financièrement inaccessible par la pression de l'attractivité touristique. Dans la commune de La Bourboule, le parc de résidences secondaires et logements occasionnels est majoritaire sur la commune et progresse. La proportion de **logements vacants atteint 16% du parc**. La municipalité souhaite inverser cette tendance, pour participer à l'installation de populations pérennes et notamment des jeunes familles.

Le parc de logements se renouvelle peu (82,1% des logements ont été construits avant 1991 sur le territoire du Massif du Sancy) avec une faible évolution des logements disponibles à l'accession ou à la location à l'année et donc une difficulté pour la population de se loger alors même que la demande existe. La Communauté de communes rencontre donc des difficultés à fixer sa population et accueillir de nouveaux ménages. Cette situation est préjudiciable à l'activité économique et au renouveau démographique et de la Communauté de Communes.

Malgré le dynamisme touristique du territoire communal de La Bourboule, une part significative de son patrimoine bâti se dégrade fortement. Cette dégradation affecte des quartiers entiers par ailleurs menacés par le régime torrentiel de la Dordogne dont le lit et les berges sont en mauvais état.

Pour inciter les propriétaires à réhabiliter leur habitat, la Communauté de communes adhère depuis 2016 au **Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter mieux » du Département**. Ce programme a été reconduit en 2022 pour 3 ans. Par ailleurs, depuis 2021, le Service Public pour la Rénovation de l'Habitat (SPRH) renseigne les ménages souhaitant s'informer sur les aides pour la rénovation énergétique.

Aujourd'hui, le Massif du Sancy souhaite poursuivre l'action en faveur de l'accueil et de la pérennisation de la population en s'inscrivant dans le **programme « Petites Villes de Demain »**, qui concerne les 3 communes : Besse et Saint-Anastaise, La Bourboule et Le Mont-Dore. La Communauté de Communes du Massif du Sancy souhaite s'appuyer sur le programme **Petites villes de demain » pour conforter les trois polarités** [Besse-et-Saint-Anastaise, le Mont-Dore et La Bourboule] **dans leur rôle de centralité** et les aider à dépasser leurs fragilités, dans une stratégie territoriale plus globale qui puisse bénéficier à l'ensemble du territoire intercommunal. Par ailleurs, la **redynamisation des bourgs-centres** et le **renforcement des centralités** font partie des objectifs stratégiques listés dans le contrat de ruralité de la Communauté de Communes du Massif du Sancy.

La Communauté de Communes du Massif du Sancy souhaite **sensibiliser les habitants aux aides** notamment de l'Anah et ainsi offrir un **soutien renforcé aux démarches de rénovation énergétique des bâtiments privés**. Les secteurs du résidentiel et du transport restent les principaux consommateurs d'énergies et émetteurs de CO2. Outre l'intérêt environnemental, la rénovation énergétique du parc résidentiel revêt également un caractère social puisque le territoire accuse un taux de **vulnérabilité énergétique des ménages** préoccupant, de **42%**, rendant essentiel d'impulser une dynamique de rénovation des logements.

Il y a **peu de résidents à l'année** dans les centres-bourgs. Une partie des personnes travaillant au Mont-Dore n'habite pas la commune mais des communes en dehors de la Communauté de Communes comme Aydat, voir Clermont-Ferrand pour les plus éloignés. On trouve de nombreux **logements vacants** à la suite d'une succession. Hors vacances scolaires on trouve peu de commerces ouverts. Le territoire est marqué par une forte saisonnalité en terme d'activité mais aussi de commerces et services.

On observe un **déficit de logements locatifs** pour accueillir les jeunes ménages. Les maisons avec jardins sont particulièrement recherchées. Les nouveaux arrivants ne veulent pas s'installer en centre-bourg, de plus en plus vieillissant. **Il est difficile de se loger à l'année**, y compris pour les travailleurs saisonniers (pouvant travailler été et hiver sur le territoire). Le relais du Sancy gère des logements mis à disposition pour les personnels saisonniers. Il y a peu de logements pour les travailleurs saisonniers qui sont contraints de vivre dans les logements les plus dégradés.

La reconquête des friches urbaines constitue un enjeu majeur avec pour objectif un aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, la revitalisation urbaine et la limitation de la consommation des espaces naturels. Au sein de la Communauté de Communes du Massif du Sancy, les communes du Mont Dore et de la

Bourboule sont les communes les plus touchées par les friches urbaines. Elle constitue également un enjeu de protection des populations et contribue à améliorer l'image des villes touchées par la multiplication des friches.

La municipalité de La Bourboule s'est engagée en 2016 dans la création d'un réseau de chaleur, alimenté par deux chaudières bois pour 95 % des besoins et deux chaudières gaz propane en appoint, dans le cadre d'une délégation de service public. Il desservira d'ici la fin de l'année 2023 une grande partie des bâtiments publics (MAHPA, centre aqualudique, Grands Thermes, médiathèque, établissements scolaires, mairie, casino...), ainsi que des bâtiments privés (résidences et copropriétés privées, centres de vacances...). Cette dynamique se poursuit avec un projet de chaudière bois pour la crèche et le centre de loisirs, dont le bâtiment est trop éloigné du réseau de chaleur pour y être connecté. Le plan de rénovation thermique des différents bâtiments communaux continue, le prochain grand chantier étant la rénovation thermique des Grands Thermes.

Le Massif du Sancy souhaite définir **une stratégie (renouvellement urbain, création de nouveau foncier, requalification foncière...)** avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire (Département, services de l'Etat et communes) dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.

Avec le vieillissement de la population, les logements actuels ne sont plus adaptés. Le 1^{er} enjeu est le maintien à domicile. La commune souhaite disposer d'habitat inclusif, comme alternative à l'EHPAD.

La commune rencontre une problématique de logements vacants sur son territoire. Le centre-bourg connaît peu de nouveaux résidents, faute d'offres. Les personnes qui habitent le centre ancien sont des personnes âgées et des jeunes avant une accession à la propriété.

Le relais du Sancy gère des logements mis à disposition pour les personnels saisonniers. L'investisseur qui a racheté l'ancien Crédit Lyonnais voudrait acheter un immeuble pour le réhabiliter et loger ses salariés. Autrement, il y a peu de logements pour les travailleurs saisonniers qui sont contraints de vivre dans les logements les plus dégradés.

La Commune de La Bourboule compte 1 778 habitants en 2018, un chiffre en baisse depuis 2013 (-5%), et 2 870 logements. Elle abrite une population âgée avec un indice de jeunesse (0.5) parmi les plus faibles du Massif du Sancy.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

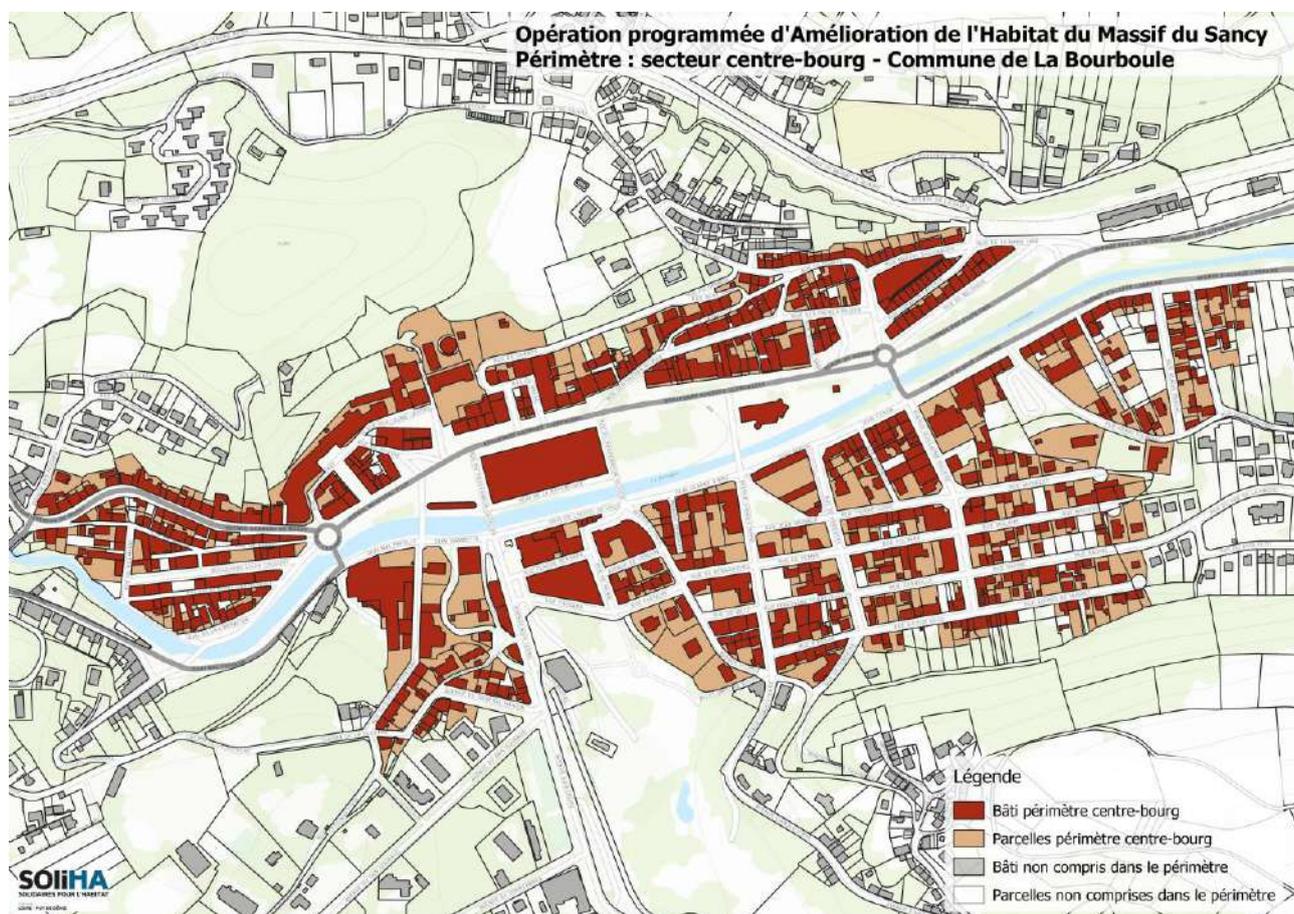
La Communauté de Communes du Massif du Sancy, la Commune de La Bourboule, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain de La Bourboule.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Les champs d'intervention sont les suivants :

Le périmètre de l'OPAH-RU de La Bourboule s'étend sur un périmètre défini sur le centre-bourg de la commune de La Bourboule, à savoir :



Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Les enjeux de l'OPAH-RU sont les suivants :

- Promouvoir un développement équilibré du territoire et renforcer l'attractivité de la commune de La Bourboule comme un des principaux pôles du Massif du Sancy.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Permettre la création de logements locatifs adaptés (accessibilité, taille du logement...).
- Encourager l'installation de jeunes ménages avec une réflexion sur la typologie des logements proposés et des loyers adaptés.
- Accompagner financièrement et administrativement les ménages les plus modestes dans leur projet de travaux.
- Permettre l'accession à la propriété dans l'habitat ancien afin de limiter l'étalement urbain.
- Lutter contre la précarité énergétique.
- Proposer aux entrepreneurs privés une alternative à l'investissement dans la production de logements touristiques via des aides publiques pour créer des logements locatifs à l'année.
- Développer l'offre de logements locatifs sur le territoire.
- Aider au changement de type de chauffage.
- Accompagner socialement les ménages vivant dans des logements dégradés pour inciter à la rénovation.
- Encourager la rénovation des logements dégradés, souvent vacants.
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants, particulièrement dans les centres-bourgs.
- Créer une dynamique autour du futur programme en associant très tôt les professionnels de l'immobilier et du bâtiment, et en communiquant sur différents médias.
- Améliorer l'attractivité du parc de logements en traitant entre autres les logements insalubres et ou très dégradés à travers une intervention publique.
- Permettre le recyclage immobilier, transformation d'usage entre autres d'ancien hôtels thermaux.
- Redynamiser le centre ancien par des actions transversales et traiter les espaces publics afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Ces différents enjeux ont été élaborés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle au cours de laquelle une large concertation a été engagée avec les élus du territoire qui ont participé à un atelier participatif sur la définition du futur programme.

De même, les partenaires locaux (ADIL, CAUE, PNR des Volcans d'Auvergne, Anah, Petite Ville de Demain, Département ...) ont pleinement été associés à travers la réalisation de comités techniques lors des différentes étapes de l'étude.

Les principaux enjeux reposent sur un maintien de la population en place, et sur l'accueil de population par la remise en service de logements vacants permettant un réinvestissement du centre-bourg de La Bourboule

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

Les nombres de logements bénéficiant des aides du présent programme sont les suivants :

- 47 logements à réhabiliter
- dont 28 logements de propriétaires occupants (PO)
 - dont 5 habitats indignes
 - dont 2 sécurités dans l'habitat / péril
 - dont 9 adaptations à la perte d'autonomie
 - dont 12 précarités énergétiques
- 19 logements locatifs de propriétaires bailleurs (PB)
 - dont 7 logements indignes ou très dégradés
 - dont 4 logements en dégradation moyenne
 - dont 3 logements en rénovation énergétique
 - dont 1 logement en infraction RSD/indécence
 - dont 4 logements en transformation d'usage

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Parmi les projets dans la commune de La Bourboule, on note la mise aux normes du casino et des grands thermes avec une réflexion sur l'espace public et un questionnement sur le stationnement.

Une liste d'immeubles prioritaires a pu être élaborée avec les élus de La Bourboule parmi les immeubles potentiellement vacants et/ou dégradés identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle. Le centre-bourg de La Bourboule comprend :

- 217 logements privés potentiellement vacants, dont 113 logements privés potentiellement vacants depuis plus de 2 ans
- 122 logements privés potentiellement très dégradés

Les immeubles prioritaires renvoient à un accompagnement pro-actif dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU afin de sortir les immeubles visés de leur état actuel d'ici la fin de l'OPAH-RU. Ces immeubles ont par ailleurs été choisis sur des secteurs bien définis : le quartier du Charlet, et plus précisément l'avenue Guéneau de Mussy ainsi que la rue des frères Rozier.

Sur le territoire de la commune on dénombre au total 466 logements vacants (16 % du parc de logements) et 151 logements potentiellement dégradés (5%). 28% des logements potentiellement dégradés du Massif du Sancy est concentré sur la commune de La Bourboule et le pourcentage de logements vacants est particulièrement élevé.

Le quartier du Charlet est en déprise, il concentre beaucoup de logements vacants ou dégradés. De plus le quartier est situé en zone inondable, certaines caves sont inondées lors des crues hivernales. Ce quartier est principalement occupé par des bourbouliens.

A noter que les anciens hôtels aujourd'hui vacants et pour la plupart dans un état dégradé ne sont pas comptabilisés dans les chiffres précédents car non à usage d'habitation.

Il est prévu de définir le périmètre ORT en lien avec le périmètre de la future opération d'amélioration de l'habitat. En particulier sur les secteurs de Charlet et Choussy. L'élaboration du PLU est en cours et devrait entrer en vigueur dans 1 an.

On trouve très peu de locaux commerciaux vacants. Une étude sur la vacance devrait avoir lieu suite à l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU.

Par ailleurs, la communes La Bourboule a souhaité s'engager dans le programme Petites Villes de Demain, selon les termes de la convention d'adhésion en date du 26 avril 2021.

La convention PVD précise les ambitions retenues pour le territoire, son articulation avec le CRTE, et l'ensemble des moyens d'accompagnement existants au profit des collectivités locales, entreprises et populations des territoires engagés. La convention précise l'ensemble des engagements des différents partenaires pour la période du programme 2021-2026 : Etat, opérateurs, collectivités, secteur privé.

Le programme Petites Villes de Demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyens et longs termes pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

La stratégie définie dans le cadre du programme a été établie sur la base de plusieurs études :

- Etude pré-opérationnelle OPAH-RU, co-financée par l'ANAH ;
- Diagnostic du tissu commercial des centres-bourgs, réalisé par les services de la communauté de communes du Massif du Sancy ;
- Diagnostic préalable à la mise en œuvre d'une politique de mobilité ;
- Étude du profil énergétique du territoire de la communauté de communes du Massif du Sancy par l'ADUHME;
- Etudes de rénovation des Grands Thermes de La Bourboule ;

La convention PVD est reconnue comme valant Opération de Revitalisation de Territoire au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation, la convention OPAH-RU vaudra volet habitat de l'ORT.

Le secteur d'intervention de l'ORT est identique au périmètre de l'OPAH-RU.

3.1.2 Objectifs

Les objectifs urbains, qui sont les suivants, seront précisés notamment dans le cadre du programme Petites Villes de Demain pour le Massif du Sancy et des études en cours sur les différents centres-anciens prioritaires :

- lutter contre l'étalement urbain,
- renforcer la structure commerciale,
- optimiser les espaces de circulation, le stationnement et améliorer l'espace public.

Indicateurs de résultats et de suivi :

- Suivi des DIA
- Nombre d'îlots réhabilités
- Nombre d'accompagnements pro-actifs d'immeubles prioritaires.

3.2 Volet foncier

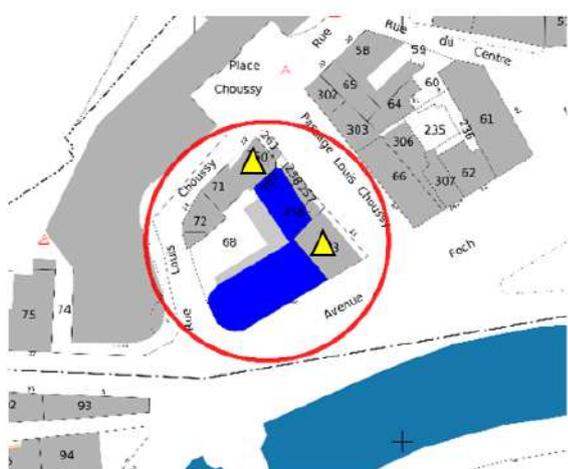
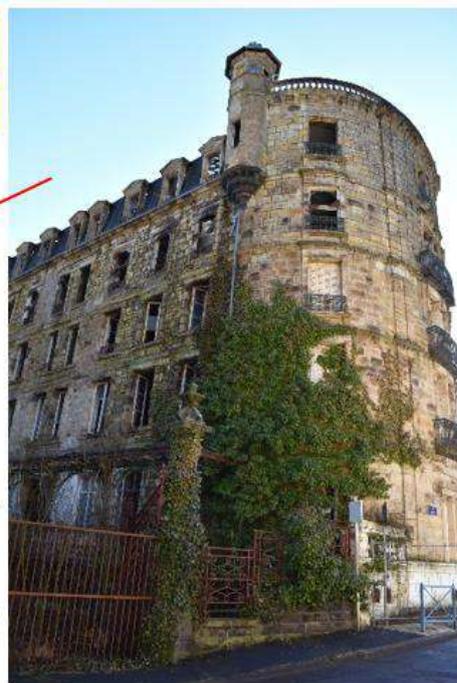
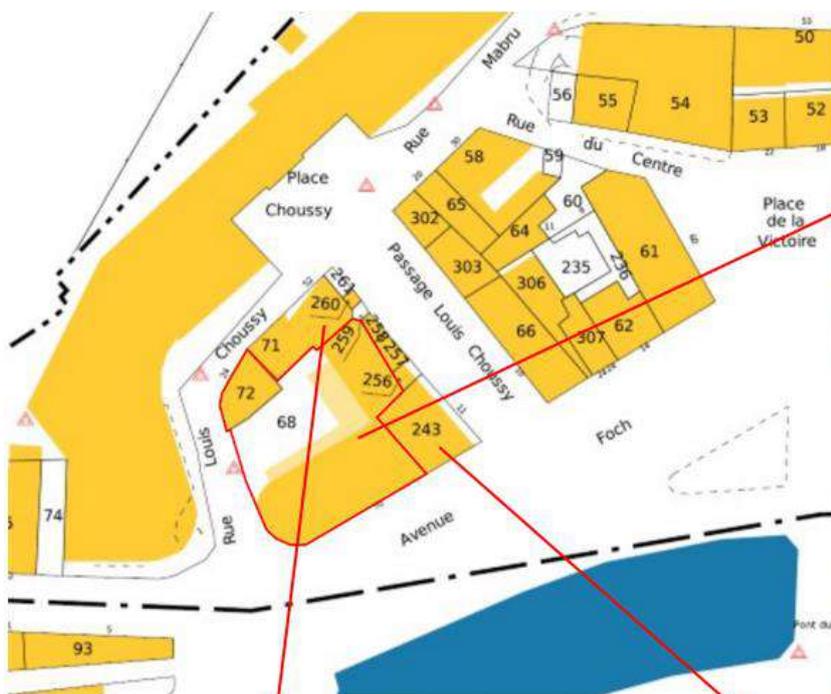
3.2.1 Descriptif du dispositif

La commune de La Bourboule souhaite s'engager sur la réhabilitation de son patrimoine. Les anciens thermes de Choussy sont en cours de rachat par la commune, notamment grâce aux Fonds Friches. La commune souhaiterait vendre la résidence des thermes et utiliser les eaux thermales. La mairie ne souhaite pas se charger de la réhabilitation de la résidence qui se compose aujourd'hui de studios de 20 m² (60 unités). Elle souhaite mener une réflexion fine sur le devenir des thermes de Choussy. Par ailleurs, la commune envisage de rénover le passage Choussy qui mène aux thermes de Choussy et longe l'îlot de l'ancien hôtel de l'Etablissement (îlot particulièrement visible sur la commune et étudié lors de l'étude pré-opérationnelle).

La commune souhaite s'engager dans le traitement de deux îlots étudiés lors de l'étude pré-opérationnelle. Elle souhaite racheter la parcelle Nord de l'îlot de l'ancien hôtel de l'établissement (îlot Choussy). Elle pourrait envisager de détruire une partie de la parcelle (la maison attenante) pour mettre en valeur l'hôtel particulier.

La commune a confirmé le repérage de deux îlots stratégiques pour lesquels il peut être envisagé une complète restructuration. Différentes logiques s'observent allant de l'éradication de situations de logements très dégradés et/ou menaçant ruine à du renouvellement urbain. L'étude pré-opérationnelle a précisé les moyens d'intervention potentiels pour chaque îlot (portage foncier, incitatif, RHI, THIRORI, démolition, ...) mais le mode opérationnel devra être affiné au fur et à mesure de l'avancement de chaque projet d'îlot de façon à mettre en œuvre une action condensée et adaptée à la problématique. Des plans de financement du traitement des îlots via la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ont été réalisés lors de l'étude pré-opérationnelle et présentés aux élus.

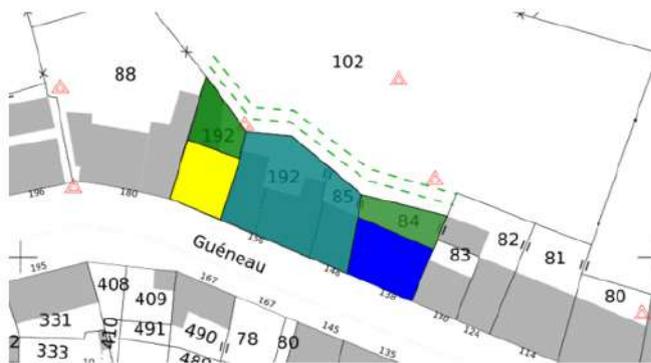
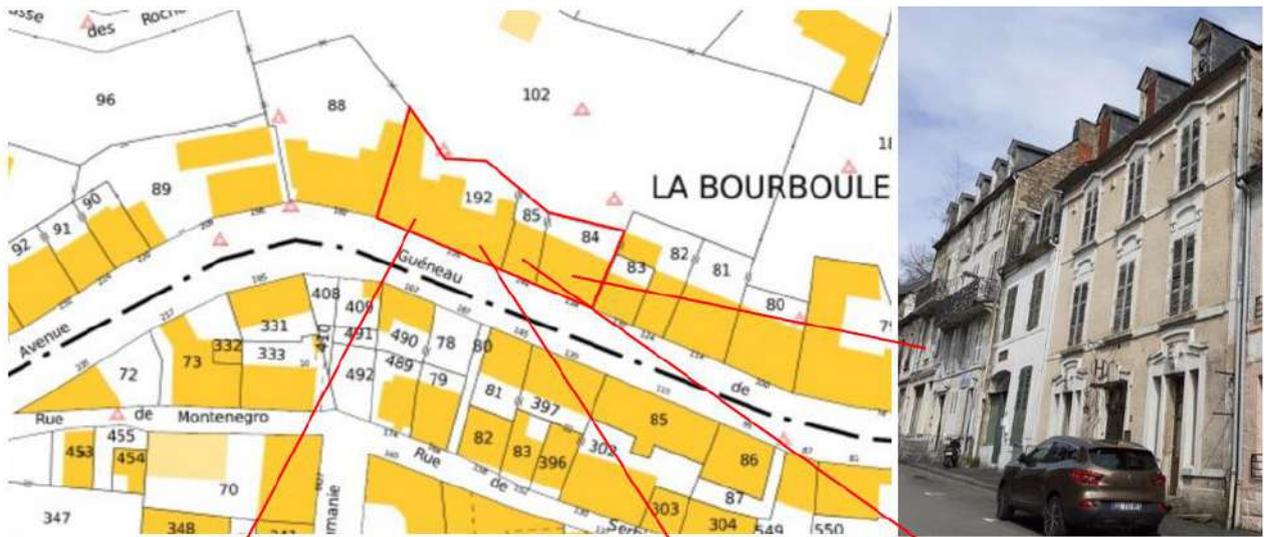
Présentation de l'îlot Choussy



Traitement de la parcelle AC68 en procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

Identification de 2 immeubles de l'îlot en immeubles prioritaires à traiter dans le futur programme

Présentation de l'îlot Mussy



Légende

- Immeuble à réhabiliter: 2 logements T3 70 m² / Duplex T5 130 M²
- Ilot de verdure (immeubles démolis) et/ou aménagement de place de stationnement
- Jardin privatif
- Immeuble à reconstruire avec conservation de la façade sur rue
- Front de colline

- Maintien de la façade R+1 (parcelle 192) et reconstruction d'une maison de ville
- Démolition du bâtiment R+1 et R+2 (parcelle 192) et création d'un ilot de verdure clos de mur pour assurer la continuité urbaine et préserver l'ambiance calme du jardin
- Réhabilitation de l'immeuble parcelle N°84, immeuble de qualité, traitement du pignon ouest suite à la démolition de la « Villa Bon Accueil ».

3.2.2 Objectifs

L'OPAH-RU doit permettre, pour le volet foncier de :

- Résoudre efficacement l'insalubrité, le mal-logement et les situations de péril,
- Reconquérir les centres anciens,
- Renouveler la mixité sociale.

Les indicateurs de résultat sur le volet urbain sont :

- Les acquisitions engagées par les communes, Massif du Sancy ou leurs partenaires sur les périmètres définis,
- Les opérations de traitement d'îlot engagées,
- Le nombre de transactions immobilières réalisées.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, ce volet se décline notamment par :

- La création d'une offre locative sociale (loyers conventionnés avec ou sans travaux) au travers du dispositif Loc'Avantages et de l'intermédiation locative (le Plan Logement d'Abord le cas échéant) ;
- Le développement d'une offre d'accession sociale à la propriété ;
- La reconversion de friches urbaines ;
- Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux et la rénovation de logements en étage ;
- La remise sur le marché de logements vacants en lien avec le plan national de lutte contre les logements vacants le cas échéant.

La remise en service de logements vacants est un enjeu fort pour le territoire notamment en réappropriation du centre-bourg du secteur renforcé disposant de services et commerces.

3.3.2 Objectifs

Le nombre de logements sortis de la vacance au cours des 5 ans de l'OPAH-RU, est le suivant :

- 11 logements de propriétaires occupants ;
- 15 logements locatifs.

Outils de suivi :

- Nombre de logements locatifs sortis de vacance ;
- Nombre de logements sortis de vacance par les propriétaires occupants.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre de ses missions de pilotage de l'OPAH-RU, la Communauté de Communes s'engage à contribuer à l'atteinte des objectifs du programme d'actions de la convention du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne (PDLHI) en matière de sensibilisation, repérage, d'accompagnement et de traitement des situations d'habitat indigne et non décent.

La Communauté de Communes désignera un technicien-référent, qui participera aux réunions trimestrielles du pôle, utilisera les outils mis en place par le pôle (relevé d'observation du logement,

compte-rendu de visite, Histologe, ...), supervisera l'organisation des comités techniques et sociaux pour l'examen des signalements et la recherche de solutions avec l'ensemble des partenaires du pôle, et suivra les situations recensées.

Ce volet comporte notamment :

- La mise en place d'un comité technique et social, bimestriel, en présence des acteurs de la Lutte contre l'Habitat Indigne (DDT, Anah, ARS, CAF, MSA, ADIL, Action sociale du Conseil Départemental). Cette instance d'échange et de coordination veillera à présenter chaque situation, mettra en place leur traitement et assurera leur suivi ;
- Les visites des logements signalés par un Relevé d'Observation du Logement (ROL) (ou via Histologe) enregistré par le guichet unique du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne assuré par l'ADIL. Ces visites seront suivies d'un compte-rendu de visite technique et social qui permettra la qualification des désordres (péril, insalubrité, infraction au règlement sanitaire départemental, non décence, ...). Ce compte-rendu sera examiné lors des comités techniques et sociaux pour la recherche de solutions et la mise en place de mesures adaptées et coordonnées en fonction des désordres constatés ;
- La mise en place d'un accompagnement sanitaire, technique et social des ménages pour permettre la réalisation des travaux indispensables ;
- L'aide à l'établissement du programme de travaux, l'aide à la consultation et à la coordination des artisans ;
- La réalisation des diagnostics nécessaires (grille d'insalubrité ou grille d'évaluation de la dégradation), ainsi que les études de qualification du caractère réparable de l'insalubrité
- La recherche de financements adaptés au budget du ménage ;
- La constitution des dossiers de demandes de subvention ;
- La recherche d'un relogement si nécessaire ;
- L'assistance des communes dans la mise en place des procédures relevant du pouvoir de police du maire.

Si, malgré les incitations de l'OPAH-RU, le propriétaire ne souhaite pas réaliser les travaux, des actions coercitives pourront être envisagées.

3.4.2 Objectifs

Les nombres de logements indignes, très dégradés ou sous arrêtés à traiter au cours des 5 ans de l'OPAH-RU, sont les suivants :

- 5 logements de propriétaires occupants (insalubres occupés ou très dégradés vacants dans le cas de futurs propriétaires occupants) et 2 pour des travaux de sécurité et salubrité de l'habitat (SSH) selon les critères établis par l' Anah ;
- 12 logements locatifs (1 concerné par de l'indécence ou des infractions au RSD, 7 logements très dégradés ou insalubres, 4 en sortie de moyenne dégradation selon les critères établis par l' Anah).

Outils de suivi :

- Nombre de logements locatifs suivis par le comité technique et social ;
- Nombre de logements locatifs sortis d'insalubrité ;
- Nombre de logements occupés par leur propriétaire sortis d'insalubrité ;

- Nombre de logements locatifs sortis d'état de dégradation ;
- Typologie des désordres constatés (Péril, indécence, infraction RSD, insalubrité, ...) ;
- Nombre de ROL, nombre de dossiers solutionnés ;
- Nombre et typologie des procédures engagées.

3.5. Volet copropriété en difficulté

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU et le travail de pré-repérage n'ont pas permis d'identifier de copropriétés fragiles ou en difficultés. Aucune action spécifique n'est prévue sur cette thématique dans le cadre de l'OPAH-RU. Toutefois, si des situations apparaissent, elles seront traitées ou orientées sur :

- MaPrimeRénov' Copropriétés sur la thématique énergétique
- Les aides de l'Anah pour les copropriétés nécessitant des travaux sur les parties communes suite à des situations d'insalubrité, de péril, de saturnisme ou des travaux de mise en sécurité des parties communes (aide au syndicat)

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

La Communauté de communes s'engage à mobiliser des moyens humains et financiers et à coordonner ses actions avec l'ensemble des acteurs locaux et des partenaires pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et accompagner les ménages les plus modestes et bailleurs à réaliser des travaux leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 35% de la performance énergétique du logement.
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés de la Communauté de Communes et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

Le Service Public de la Rénovation de l'Habitat (Rénov'Actions 63), en tant qu'espace France Renov', centralisera les demandes provenant des propriétaires privés. Les contacts relevant de l'OPAH-RU seront ensuite réorientés vers l'équipe chargée de l'animation.

L'équipe chargée de l'animation du programme accompagnera les propriétaires dans la mobilisation des aides liées à la rénovation énergétique des logements dont notamment MaPrimerenov'Sérénité et les aides à la rénovation énergétique pour les propriétaires bailleurs, en particulier les propriétaires de logements énergivores (étiquette E à G).

L'équipe d'animation informera également les particuliers sur la valorisation des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE).

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a de plus permis d'identifier, à l'adresse, les passoires énergétiques et les chauffages à énergie fossile (fioul et gaz). Cela permettra un ciblage précis de la communication au cours de l'OPAH-RU.

Dans le cadre de la rénovation énergétique des copropriétés, les syndicats pourront solliciter le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés en s'adressant aux AMO agréés sur le département.

3.6.2 Objectifs

Afin de lutter contre la précarité énergétique (hors volet habitat indigne et très dégradé), les

objectifs de réalisation sur 5 ans sont les suivants :

- 12 logements de propriétaires occupants,
- 3 logements de propriétaires locatifs.

Par ailleurs, dans le cadre du futur programme, il est prévu de mobiliser pour les propriétaires occupants :

- 12 primes Anah « sortie de passoire thermique » ;
- 2 primes Anah « Basse consommation » ;

18 primes Habiter Mieux de l'Anah pour le secteur locatif sont prévues sur 5 ans.

Outils de suivi :

- Nombre de logements de propriétaires occupants dont la performance énergétique a été améliorée ;
- Nombre de logements locatifs dont la performance énergétique a été améliorée ;
- Type de travaux réalisés ;
- Typologie de logements de propriétaires occupants et bailleurs rénovés énergétiquement ;
- Gain énergétique moyen et classement moyen avant et après travaux (étiquette énergétique et gaz à effet de serre).

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'objectif de cette action est le maintien à domicile de personnes à mobilité réduite ou handicapées par la réalisation de travaux relatifs à l'adaptation de leurs logements. A l'échelle du Massif du Sancy, 35 % de la population est âgée de plus de 60 ans et les besoins en adaptation sont conséquents. Un travail partenarial s'engagera avec les services sociaux, les services d'aides à domicile et également les aidants afin de repérer et de traiter les situations rencontrées.

3.7.2 Objectifs

L'objectif de l'OPAH-RU sur 5 ans est la réalisation de travaux d'adaptation au vieillissement ou à la perte d'autonomie de 9 logements de propriétaires occupants.

Outils de suivi :

- Nombre de logements de propriétaires occupants très modestes adaptés ;
- Nombre de logements de propriétaires occupants modestes adaptés ;
- Type de travaux réalisés ;
- Type et niveau de handicap ou d'autonomie accompagné.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Il s'agit d'accompagner et de maintenir les résidents actuels du périmètre de l'opération, notamment dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, de la lutte contre la précarité énergétique ou du maintien à domicile de personnes âgées ou handicapées.

Un comité technique et social sera créé pour le suivi de cette thématique de l'OPAH-RU. Il rassemblera des représentants des institutions concernées (élus communautaires (commission habitat), services sociaux, Anah, ARS, Conseil départemental...) et l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU.

Ce comité technique se réunira régulièrement afin de valider les actions à mettre en œuvre et orienter l'équipe en charge du suivi-animation sur chacun des projets :

- Mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire
- Mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité
- Mobilisations des dispositifs existants dans le PDALHPD
- Mobilisation du FSL
- Offre de logements adaptés aux publics spécifiques.

Ces actions seront menées en coordination avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Afin de faciliter le paiement des travaux et l'avance de trésorerie aux ménages, la Communauté de Communes met en place dans le cadre de cette OPAH-RU, un partenariat avec la SACICAP du Puy-de-Dôme.

L'équipe d'animation incitera les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements et plus particulièrement en Loc 2. Les propriétaires bailleurs seront informés du dispositif d'intermédiation locatives (IML) et des organismes le proposant localement (AIVS et AIS).

3.8.2 Objectifs

Outils de suivi :

- Nombre de relogements définitifs pour les foyers vivant dans un habitat indigne,
- Nombre de mesures d'accompagnement social,
- Nombre d'opération confiée à un organisme agréé pour l'IML

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

L'impact sur l'environnement de chaque projet suivi au cours de l'OPAH-RU sera pris en compte afin d'encourager les propriétaires privés à choisir les scénarios les plus durables, en s'intéressant notamment à la qualité de l'intégration de la réalisation dans son milieu et au coût global de la démarche.

Les porteurs de projet pourront bénéficier de conseils du CAUE.

L'équipe de suivi-animation conseillera les propriétaires et veillera au dépôt de la déclaration de travaux.

3.9.2 Objectifs

L'objectif principal est ici d'informer au maximum les propriétaires occupants et bailleurs de l'importance de la qualité architecturale et paysagère ainsi que de la valeur patrimoniale de leur bien immobilier. Par les actions de l'OPAH-RU en faveur de l'amélioration de l'habitat, la Communauté de Communes souhaite aussi amener les propriétaires vers une prise de conscience de ce patrimoine en lien avec le Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne.

Outils de suivi : les impacts de cette action seront mesurés en fonction du nombre de propriétaires renseignés par le CAUE ou l'UDAP.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Des actions de sensibilisation ou de formation vis-à-vis des artisans et entreprises directement intéressés par les travaux prévus peuvent enrichir le dispositif. Ces actions seront à mettre en lien avec celles déjà réalisées par les espaces conseil France Renov' sur la mobilisation des professionnels. Il s'agit de faire connaître l'OPAH-RU auprès des acteurs économiques de l'artisanat. En effet, les artisans pourront aussi être « ambassadeurs » du programme auprès des propriétaires.

L'OPAH-RU pourra augmenter le niveau d'activité de l'artisanat local en permettant aux propriétaires de réaliser des travaux d'amélioration qui n'auraient peut-être pas été envisagés sans programme d'aides.

3.10.2 Objectifs

Outils de suivi : l'efficacité de la politique de développement économique de la Communauté de Communes pourra être notamment mesurée grâce au nombre d'entreprises informées du programme OPAH-RU et aussi avec la part des travaux exécutés par des entreprises locales.

3.11. Autres volets spécifiques

Sans objet.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 47 logements minimum, répartis comme suit :

- 28 logements occupés par leur propriétaire
- 19 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

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

Idem.

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2023 (4 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (8 mois)	TOTAL
Nombre de logements PO	1	5	6	6	7	3	28
Dont LHI et TD	0	1	1	1	1	1	5
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	1	2	2	3	3	1	12
Dont Autonomie	0	2	2	2	2	1	9
Dont Petite LHI/SSH	0	0	1	0	1	0	2
Nombre de logements PB	0	4	5	4	5	1	19
Dont Habitat Indigne et Très Dégradé	0	1	2	1	2	1	7
Dont Habitat Dégradé	0	1	1	1	1	0	4
Dont Amélioration énergétique	0	1	1	0	1	0	3
Dont Autonomie	0	0	0	0	0	0	0
Dont Transformation d'usage	0	1	1	1	1	0	4
Dont Infraction RSD / indécence	0	0	0	1	0	0	1
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété	0	0	0	0	0	0	0
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages (à titre indicatif)	0	4	5	3	5	1	18
Dont loyer intermédiaire Loc'1	0	3	4	2	3	0	12
Dont loyer conventionné social Loc'2	0	1	1	1	2	1	6
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	0	0	0	0

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 programme d'actions applicable.

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 **781 940 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023 (4 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (8 mois)	Total
AE prévisionnels	19 970 €	146 390 €	179 880 €	156 640€	199 480 €	79 580 €	781 940 €
dont aides aux travaux	15 500€	128 650 €	162 450 €	138 900 €	181 450 €	70 100 €	697 050 €
dont aides à l'ingénierie :							
- Part fixe	4 470 €	17 740 €	17 430 €	17 740 €	18 030 €	9 480€	84 890 €
- Part variable	3 870 €	11 610 €	11 610 €	11 610 €	11 610 €	7 740 €	58 050 €
	600 €	6 130 €	5 820 €	6 130 €	6 420 €	1 740 €	26 840 €

à titre indicatif, détail de la part variable :

Part variable	2023 (4 mois)		2024		2025		2026		2027		2028 (8 mois)		
	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	
dont MOUS	1 450	0	0 €	1	1 450 €	0	0 €	1	1 450 €	0	0 €	0	0 €
dont travaux lourds PO/PB	840	0	0 €	2	1 680 €	3	2 520 €	2	1 680 €	3	2 520 €	1	840 €
dont travaux Energie PO/PB (dont PB dégradation moyenne avec prime Habiter Mieux)	600	1	600 €	4	2 400 €	4	2 400 €	4	2 400 €	5	3 000 €	1	600 €
dont autres : SSH PO/PB, Autonomie PO/PB, (sans prime HM),	300	0	0 €	2	600 €	3	900 €	2	600 €	3	900 €	1	300 €
Total			600 €		6 130 €		5 820 €		6 130 €		6 420 €		1 740 €

Le détail de la part variable (total ou nombres et montants de prime) présenté dans le tableau ci-dessus est donné à titre indicatif. Le montant annuel d'aide de l'Anah à l'ingénierie ne pourra pas dépasser le montant prévu dans le tableau ni dépasser 80 % du coût TTC annuel de l'animation pour la collectivité (écrêtement à 80 %).

Les montants de financements de la part variable Anah sont donnés à titre indicatif (cf. délibération 2021-45 du CA Anah du 8 décembre 2021) et sont susceptibles d'être mis à jour par nouvelle délibération du CA de l'Anah :

Montant financements Anah

Part fixe : 50 % du montant HT de l'opération

Part variable (non cumulables entre elles pour un même dossier) :

dont Travaux lourds PO/PB	840 €
dont travaux Energie PO/PB	600 €
dont MOUS	1 450 €

dont autres : SSH PO/PB, Autonomie PO/PB, Dégradation Moyenne PB 300 €

Remarque : pas de part variable pour le RSD/décence, les transformations d'usage, l'assainissement.

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Aides à destination des **propriétaires occupants** délivrées par le Massif du Sancy en complément d'un dossier financé par l'Anah :

ACTION		Plafond de travaux Massif du Sancy	Taux de subvention Massif du Sancy
Habitat indigne ou très dégradé	Revenus modestes et très modestes	50 000 € HT	20 % maximum
Petite LHI / SSH / Périil	Revenus modestes et très modestes	20 000 € HT	20 % maximum
Précarité énergétique Gain de 35 %	Revenus modestes et très modestes	35 000 € HT	15 % maximum
Adaptation au vieillissement ou au handicap	Revenus modestes et très modestes	20 000 € HT	15 % maximum

Aides à destination des **propriétaires bailleurs** délivrées par le Massif du Sancy en complément d'un dossier financé par l'Anah :

ACTION		Plafond de travaux Massif du Sancy	Taux Massif du Sancy
Habitat très dégradé / Indigne	Logement conventionné	1000 € HT/m ²	30 %
Habitat dégradé	Logement conventionné	750 € HT/m ²	30 %
Habitat non dégradé gain énergétique 35%	Logement conventionné	750 € HT/m ²	30 %
Transformation d'usage	Logement conventionné	750 € HT/m ²	30 %

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 458 510 €, selon l'échéancier suivant :

	2023 (4 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (8 mois)	Total
AE prévisionnels	7 470 €	90 780 €	115 490 €	83 880 €	119 090 €	41 800 €	458 510 €
dont aides aux travaux	4 200 €	85 300 €	109 700 €	78 400 €	113 900 €	35 800 €	427 300 €
Dont aides à l'ingénierie (reste à charge après aide Anah)	3 270 €	5 480 €	5 790 €	5 480 €	5 190 €	6 000 €	31 210 €

5.3. Financements de la Commune de La Bourboule

5.3.1 Règles d'application et montants prévisionnels

La commune de La Bourboule accompagnera les projets financés par l'Anah et le Massif du Sancy dans le cadre de l'OPAH RU. Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées à l'opération est de 63 450 €, suivant les modalités suivantes :

Types de propriétaires	Action	Montant moy. de travaux	Détails	Taux La Bourboule	Aide La Bourboule	Bénéficiaires potentiels	Coût estim. pour La Bourboule
Propriétaires occupants	Habitat indigne	50 000 €	Très modestes	6,50%	3 250,00 €	5	14 750 €
			Modestes	5,00%	2 500,00 €		
	Petite LHI/SSH/péril	20 000€	Très modestes	5,00%	1 000,00 €	2	2 000 €
			Modestes	5,00%	1 000,00 €		
	Précarité énergétique avec gain de 35%	24 000 €	Très modestes	5,00%	1 200,00 €	12	14 400 €
			Modestes	5,00%	1 200,00 €		
Adaptation au vieillissement/handicap	8 000€	Très modestes	6,50%	520,00 €	9	4 200 €	
		Modestes	5,00%	400,00 €			
Propriétaires bailleurs	Habitat très dégradé / Indigne	68 000 €	Log.conventionné	3,50%	2 380,00 €	7	16 660 €
	Habitat dégradé	50 000 €	Log.conventionné	3,00%	1 500,00 €	4	6 000 €
	Amélioration énergétique	37 000 €	Log.conventionné	0,00%	0,00 €	3	0 €
	Transformation d'usage	68 000 €	Log.conventionné	2,00%	1 360,00 €	4	5 440 €
						46	63 450 €

5.3.2 Montants prévisionnels

	2023 (4 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (8 mois)	Total
Aides aux travaux	1 200 €	11 810 €	14 440 €	13 010 €	15 640 €	7 350 €	63 450 €

Article 6 – Engagements complémentaires :

6.1. Financements d'avance de subvention Anah, du Massif du Sancy et de La Bourboule pour les propriétaires occupants

La SACICAP Puy-de-Dôme s'engage auprès du massif du Sancy pour mettre en place un pré-financement des subventions Anah, du Massif du Sancy et de la commune de La Bourboule des propriétaires occupants, en paiement direct auprès des artisans.

Les objectifs sont de :

- lever les freins à la réalisation des travaux, par les propriétaires occupants, dans des conditions sécurisées en proposant une solution de pré-financement et un accompagnement leur permettant de maîtriser la bonne exécution des travaux,
- verser les sommes directement aux artisans, jusqu'aux montants des subventions réservées, de façon à sécuriser le paiement des artisans et le bon emploi des subventions,
- organiser et proposer à travers un partenariat local une véritable « maîtrise d'œuvre sociale », administrative, technique et financière aux populations concernées, afin de trouver des solutions adaptées et pérennes à l'amélioration de l'habitat pour des ménages dans des situations sociales complexes,
- contractualiser avec le propriétaire le remboursement direct par les financeurs à la caisse d'avance, lors du solde du dossier.

La SACICAP s'engage à :

- accompagner l'OPAH-RU en pré-finançant, par une avance sans intérêt, le coût des travaux pris en charge par des aides et/ou subventions dans l'attente de leur déblocage, pour les propriétaires occupants modestes et très modestes,
- réserver une enveloppe de 40 000 € à l'action pour la période de l'OPAH-RU citée précédemment.

Le Massif du Sancy s'engage à proposer une maîtrise d'œuvre sociale à la SACICAP en proposant :

- un accompagnement personnalisé et une aide spécifique administrative et technique aux bénéficiaires des financements «Missions Sociales», pour la constitution de leur dossier administratif et technique afin de mobiliser les meilleurs financements et garantir que les travaux prévus sont conformes au projet de financement,
- identifier les bénéficiaires éligibles à la présente convention, à partir des remontées des acteurs de terrain qu'il mobilisera pour cela (travailleurs sociaux, ADIL, FSL, ANAH, ARS, DDT, contrôleurs CAF, travailleurs médiation...).

6.2 Mise à disposition de locaux

Dans le cadre de la mise en place de permanences sur le territoire, le Massif du Sancy s'engage à tenir des permanences dans les locaux France Services du Mont-Dore avec l'ensemble des autres services. Un service de transport est en place.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le Massif du Sancy 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 par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Les trois instances de suivi-animation pourront être mutualisées avec celles de l'OPAH multi-site du Mont Dore et de Besse et Saint-Anastaise.

Un comité de pilotage, présidé par le Président du Massif du Sancy ou son représentant, est mis en place. Il se compose de tous les partenaires signataires de la convention (Anah, Etat, Massif du Sancy, La Bourboule, SACICAP) et des partenaires (ADIL, Département, PNR Livradois-Forez, PETR Grand Clermont, les Espaces Conseil France Renov'...). Il constitue une instance partenariale et sera chargé de la coordination, de l'état d'avancement de la phase animation. Il se prononcera, si besoin, sur des réorientations stratégiques au vu des éventuelles difficultés rencontrées et des adaptations rendues nécessaires. Il se réunit au moins une fois par an, à l'occasion du bilan annuel de l'opération.

Un comité technique sur les actions spécifiques composé du Massif du Sancy, de La Bourboule et des partenaires concernés, dont la cheffe de projet Petites Villes de Demain, sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins tous les 3 mois et traitera notamment de l'avancée des missions spécifiques de suivi animation :

- L'accompagnement pro actif des immeubles en secteur OPAH-RU
- Le traitement des ilots

Un comité technique et social sera mis en place en collaboration avec les partenaires du PDLHI tels que l'ARS, la CAF, la DDT, l'ADIL, les services sociaux du Conseil départemental 63, l'Anah, et tout partenaire spécifique selon les dossiers et les thématiques. Il se réunira tous les 2 mois ou en tant que de besoin. Des réunions de synthèse sur des situations particulières pourront également être organisées.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage a opté pour la réalisation d'un suivi-animation en régie.

L'équipe de suivi animation justifie des compétences suivantes et de connaissances avérées dans :

- la conduite d'opérations similaires ;
- l'application de la réglementation Anah ;
- le montage et le suivi d'opération de sortie d'insalubrité ou de traitement d'habitat indigne ;
- le cadre juridique et les outils de financement du logement ;
- l'évaluation et la dispense de conseils en matière énergétique et être notamment agréé Audit RGE conformément à l'arrêté Mon Accompagnateur Rénov.
- l'évaluation et la dispense de conseils en matière d'adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap ;
- la conduite de diagnostics économiques et sociaux, l'évaluation des besoins en relogement et l'accompagnement des occupants, l'accompagnement des ménages au retour dans le logement ;
- les compétences architecturales et patrimoniales pour intervenir sur les bâtiments existants et conseiller sur la qualité des réhabilitations ;
- la construction de plan de financement et les conseils en fiscalité liés au conventionnement;
- la définition, déclinaison et mise en œuvre d'une stratégie de communication ambitieuse et adaptée aux différents publics-cibles ;
- la qualité des outils de suivi des dossiers et l'animation de partenariat.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le suivi-animation doit s'effectuer selon la délibération applicable du conseil d'administration de l'Anah (à date : délibération 2021-45 du 8 décembre 2021) relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (articles R. 321-15 et 24 du Règlement général de l'Anah) et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations (article R321-12 [9° du I] et R 321-16 du CCH).

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, a introduit une obligation progressive de recourir à un accompagnateur obligatoire pour bénéficier des aides à la rénovation énergétique de l'Anah.

Le décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 et son Arrêté d'application du 21 décembre 2022, précise les modalités de mise en place du réseau national d'accompagnateurs.

A compter du 1^{er} janvier 2024, les prestations d'accompagnement restent celles prévues par la réglementation de l'Anah. Les prestations d'accompagnement, telles que définies par l'arrêté du 21 décembre 2022, s'appliqueront à la signature de la présente convention, à l'exception des prestations réalisées dans le cadre des conventions d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou aux Programmes d'intérêt général (PIG) d'amélioration de l'habitat, qui seront concernés à compter du 1^{er} juillet 2024.

Les missions de suivi-animation à accomplir dans le cadre de la présente convention sont notamment les suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : plan de communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels, accueil de public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération, coordination des acteurs, repérage des projets potentiels et contact des propriétaires.

- Diagnostics : diagnostic technique (adaptation, insalubrité...), Audit énergétique (avant/après), diagnostic social et juridique, diagnostic de gestion en cas de copropriété, proposition de stratégies et d'outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social, accompagnement renforcé dans certains cas, hébergement et relogement.
- Aide à la décision : assistance technique, administrative et financière auprès du propriétaire, établissement d'esquisse et de projet d'aménagement, préconisation de travaux, constitution et suivi des dossiers de demandes de subvention, élaboration des conventionnements, assistante à l'autorité publique.
- Aide à la valorisation des CEE.
- Montage des demandes de préfinancement SACICAP.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer les comités de pilotage et sur l'état d'avancement de l'opération, bilan et évaluation annuelle du programme, animation des comités de pilotage et des comités technique et social.

Des missions spécifiques seront demandées à l'opérateur afin :

- d'avoir un accompagnement pro-actif sur certains immeubles situés en secteurs renforcés. Le choix des immeubles se fera en lien avec les communes concernées.

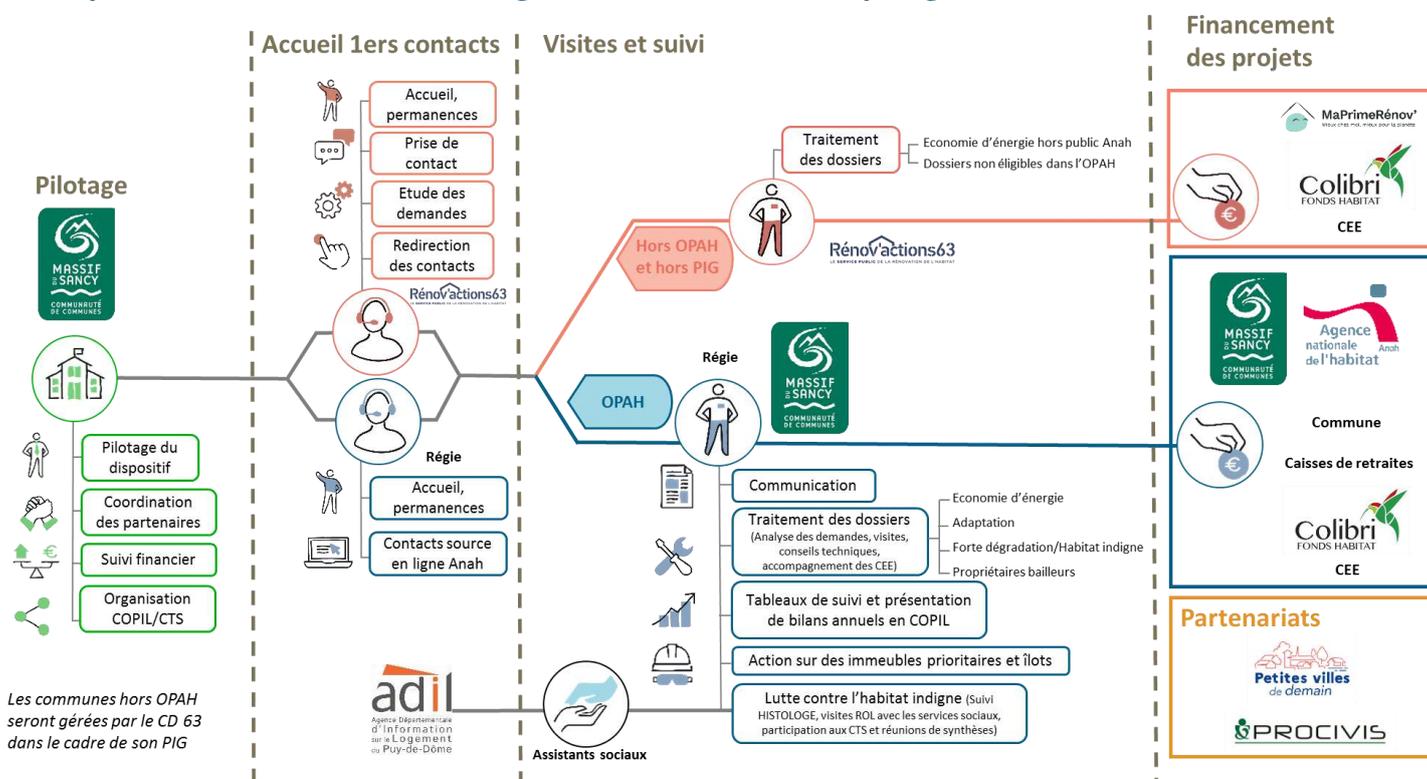
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La mise en place d'un partenariat actif avec tous les intervenants concernés par l'OPAH RU est une des clés de sa réussite, notamment avec :

- Les services compétents de la Commune et de la communauté de communes
- La cheffe de projet Petite Ville de Demain du Massif du Sancy
- Les services instructeurs des différents financeurs
- Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne : pour la mise en place de procédures, notamment coercitives
- L'ADIL pour ses compétences juridiques
- Renov' Action 63 (Espace conseil France Rénov') pour l'étude et l'orientation des nouveaux contacts vers l'équipe d'animation de l'OPAH RU
- L'UDAP 63, le PNR et le CAUE : pour le respect de règles architecturales.
- Les travailleurs sociaux du secteur, les CCAS, la Maison des Solidarités: afin d'étudier les situations d'habitat indigne ou de précarité énergétique
- Les intervenants sociaux comme le CLIC ou les services d'aide à domicile : pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.
- Les agences immobilières, les banques, les notaires et Action Logement Services : pour favoriser une très large diffusion de l'information auprès des propriétaires ou des futurs acquéreurs et des locataires.
- Les artisans et leurs groupements professionnels, notamment la CAPEB et la FFB : pour sensibiliser les entreprises artisanales du secteur au développement durable et à la préservation de la qualité architecturale.

A titre indicatif, ci-dessous l'organisation prévue :

Proposition du schéma d'organisation du futur programme (OPAH-RU)



7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Au-delà des indicateurs précédents, des indicateurs de performance du dispositif sont également attendus sous forme de ratios et suivis :

- montant de l'aide à l'ingénierie Anah / montant total des aides Anah
- montant de l'ingénierie (Anah et collectivité) / montant total des aides (Anah et collectivités)
- durée de montage du dossier (du premier contact au dépôt)

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un tableau de bord de suivi sera mis en place afin de suivre l'avancement de l'opération.

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 établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage ouvrira des perspectives pour la

bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Les éléments de communication et une évaluation de leur efficacité à travers un suivi et une mise en perspective des contacts réalisés
- Les difficultés rencontrées au cours de l'année d'animation, les points de blocage
- Les différents éléments d'analyse permettant une appréciation des effets de l'OPAH-RU du point de vue environnemental, social, économique, immobilier...
- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

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

Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'équipe d'animation 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'État. Ceci implique tous les supports d'information imprimés et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH.

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

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

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

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

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

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

En complément, 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'équipe assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du 1^{er} septembre 2023.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

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

Fait en 3 exemplaires à La Bourboule, le xx

Pour la Communauté de
communes du Massif du Sancy
Le Président,

Lionel GAY

Pour l'Anah et l'État
Le Préfet du Puy-de-Dôme

Philippe CHOPIN

Pour la SACICAP
Le Président,

Jean-Claude BELLARD

Pour la Commune de La Bourboule
Le Maire,

François CONSTANTIN