PRÉFÈTE DU LOIRET
Liberté
Égalité
Fraternité

Loiret votre Département

C.D.C.G. COMMUNAUTÉ DES COMMUNES GIENNOISES

Agence nationale de l'habitat Anah

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain du centre-ville de Gien

2023-2028

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie :
Entre la Communauté des Communes Giennoises, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Francis Cammal,

L'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Marc Gaudet, président du Conseil Départemental du Loiret,

le **Département du Loiret**, représenté par son Président Monsieur Marc Gaudet,

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 2018-2023, par Monsieur Marc Gaudet, Président du Conseil Départemental du Loiret, et dénommé ci-après « Anah ».

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 (PDALHPD), adopté par Monsieur le Préfet et Monsieur le Président du Conseil départemental du Loiret, pour la période 2018-2023,

Vu le PLUi adopté par la Communauté des Communes Giennoises, le 6 décembre 2019,

Vu la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Gien, adoptée le 12/07/2018 et valant Opération de Revitalisation de Territoire par voie d'avenant depuis le 4 mai 2021,

Vu la convention de délégation de compétence conclue entre le délégataire conseil départemental du Loiret et l'État, en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation pour la période 2018-2023,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du Conseil départemental du Loiret conclue entre le délégataire et l'Anah (*en délégation de compétence*) pour la période 2018-2023,

Vu la délibération de la Commission Permanente du 8 juillet 2022 autorisant le Président du Département du Loiret à signer la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 16 décembre 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis favorable 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 favorable 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 … à … en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

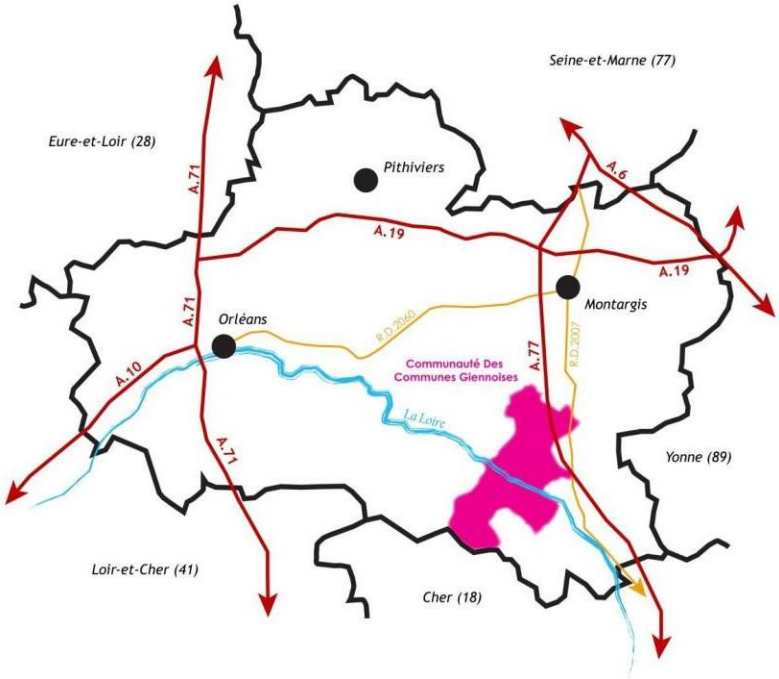
Préambule 5
CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION 13
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 13
1.1. Dénomination de l'opération 13
1.2. Périmètre et champs d'intervention 14
CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION 15
Article 2 – Enjeux 15
CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION 16
Article 3 – Volets d'action 16
3.1. Volet urbain 16
3.1.1 Descriptif du dispositif 16
3.1.2 Objectifs 17
3.2. Volet foncier 17
3.2.1 Descriptif du dispositif 17
3.2.2 Objectifs 20
3.3. Volet immobilier 20
3.3.1 Descriptif du dispositif 20
3.3.2 Objectifs 21
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 21
3.4.1. Descriptif du dispositif 21
3.4.2 Objectifs 22
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique 23
3.5.1 Descriptif du dispositif 23
3.5.2 Objectifs 24
3.6. Volet copropriété en difficulté 25
3.6.1. Descriptif du dispositif 25
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 26
3.7.1 Descriptif du dispositif 26
3.7.2 Objectifs 26
3.8 Volet social 26
3.8.1 Descriptif du dispositif 26
3.8.2 Objectifs 27
3.9. Volet patrimonial et environnemental 27
3.9.1 Descriptif du dispositif 27
3.9.2 Objectifs 28
3.10. Volet économique et développement territorial 28
3.10.1 Descriptif du dispositif 28
3.10.2 Objectifs 29
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 29
CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES 30
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 30
5.1. Financements de l'Anah 30
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage 31
5.4. Financements du Département du Loiret 32
Article 6 – Engagements complémentaires 33
CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION 33
Article 7 – Conduite de l'opération 33
7.1. Pilotage de l'opération 33
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 33

7.1.2. Instances de pilotage 33
7.2. Suivi-animation de l'opération 35
7.2.1. Équipe de suivi-animation 35
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 35
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle 37
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 37
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs 37
7.3.2. Bilans et évaluation finale 38
CHAPITRE VI – COMMUNICATION 39
Article 8 - Communication 39
Article 9 – Données personnelles 41
CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION 41
Article 10 – Durée de la convention 41
Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention 41
Article 12 – Transmission de la convention 42

Préambule

1. Présentation succincte du territoire

Le District de Gien créé en 1972 regroupait les communes de Gien, Poilly-lez-Gien, Nevoy, Coullons, Saint-Martin-sur-Ocre, Saint-Brisson-sur-Loire, Saint-Gondon et Arrabloy (aujourd'hui rattaché à Gien). Le district de Gien devient Communauté de Communes Giennoises par arrêté préfectoral en 2001. En 2008, trois nouvelles communes ont fait le choix d'adhérer à la Communauté de Communes : Les Choux, le Moulinet-sur-Solin et Langesse. En 2014, la commune de Boismorand adhère à son tour à la Communauté des Communes Giennoises.



La ville de Gien (principale commune de la Communauté de Communes) est située à 65 km d'Orléans, la préfecture du Loiret, soit à 1 heure de trajet. La Communauté des Communes Giennoises apparait donc éloignée du principal pôle administratif du département. Le territoire est également en relation avec le département du Cher par la RD 940 qui permet un accès rapide. La ville de Gien est à 84 km de la préfecture de Bourges. Au Nord du territoire, l'autoroute A77 permet un accès direct à la région Bourgogne et au département de la Nièvre. Cette même autoroute permet également de rejoindre rapidement l'Ile de France.

Gien est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'INSEE. Elle compte 13 566 habitants en 2019, contre 14 624 en 2013, marquant une légère baisse démographique.

2. Bilan des dispositifs précédents

Une précédente OPAH a été menée sur le territoire de la Communauté des Communes Giennoises, de 2013 à 2017 et comprenait, en plus des abondements de l'Anah, des aides sur fonds propres. Cette opération menée en régie démontre de la volonté du territoire de s'engager dans une opération à la suite de ce programme qui a bien rencontré son public (300 dossiers occupants soldés et 7 dossiers bailleurs). Le bilan de ces dispositifs souligne l'appétence des particuliers pour les travaux de performance énergétique, mais également la difficulté à mobiliser les propriétaires bailleurs et à engager des projets de travaux lourds.

Trois enjeux émergent du bilan de ces opérations :

- **Enjeu n°1** : poursuivre les actions en direction des publics éligibles (reproduction des facteurs de succès)
- **Enjeu n°2** : modalités d'accompagnement des contacts non éligibles pour des projets qualitatifs
- **Enjeu n°3** : accompagner techniquement et financièrement les propriétaires bailleurs

3. Les différentes actions de la politique habitat de la CDCG et de la Ville de Gien

La Ville de Gien est engagée depuis 2020 dans la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation de Territoire, qui prolonge la logique du programme Action Cœur de Ville dans lequel la Ville est inscrite depuis 2018. Ce dispositif a pour but de redynamiser les centralités urbaines et conforter le rôle moteur des villes-centres, et à travers celles-ci, de renforcer l'attractivité de l'ensemble du territoire.

Des actions concrètes sont planifiées, traduisant le projet global de la Ville de Gien et de la Communauté de Communes partenaire, selon 5 axes :

- Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration / vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
- Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Axe 3 : Développer l'accessibilité, les mobilités et les connexions,
- Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public,
- Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Au cœur de ce programme se trouve l'objectif de proposer un centre-ville agréable à vivre et à fréquenter, participant pleinement au dynamisme de l'agglomération et du bassin de vie Giennois.

La mise en place d'une Opération d'Amélioration de l'Habitat et son volet Renouvèlement Urbain vient s'articuler parfaitement avec cet objectif, afin de produire une offre nouvelle de logements rénovés et adaptés, de traiter les situations d'habitat dégradé en lien avec les requalifications d'espaces publics réalisées et en cours, d'accueillir de nouvelles populations favorisant la chalandise commerciale, créant ainsi un cœur de ville attractif et vivant.

Par ailleurs, la Ville de Gien agit en faveur d'une meilleure connaissance de son parc bâti privé grâce au déploiement d'un **observatoire de l'habitat** à compter de 2023. Il permettra, dans la continuité de l'étude pré-opérationnelle, d'obtenir une vision fine et actualisée des dynamiques du marché immobilier, de l'adéquation ou non des typologies existantes aux besoins de la population afin de proposer des actions adaptées.

La Ville de Gien, consciente de l'augmentation de la vacance des logements en centre-ville, a déployé en 2022 un outil spécifique, la **taxe d'habitation sur les logements vacants** (THLV), imposant aux propriétaires d'un logement inoccupé depuis plus de deux ans de payer une taxe d'habitation particulière. Cet outil permet d'une part d'inciter des propriétaires à remettre leur bien sur le marché, d'autre part, pour ceux qui préfèreront conserver leur logement vacant, de constituer un fonds qui pourra être mobilisé dans le cadre de la politique habitat de la commune.

En 2019, la CDCG a finalisé son **PLUi**, déclinant un projet global à l'échelle de l'intercommunalité. Le diagnostic fait lors de l'étude préalable a fait ressortir les enjeux suivants en matière d'habitat, dont la plupart trouvent une solution opérationnelle adéquate dans la mise en place d'une OPAH.

En termes **d'offre en logements et de réponse aux besoins spécifiques** et de fonctionnement du marché immobilier :
- La diversification de l'offre résidentielle pour permettre la continuité des parcours résidentiels et favoriser le maintien des populations qui le souhaitent sur le territoire.
- La poursuite de l'amélioration de la performance énergétique des logements.
- La reconquête des logements vacants dans le parc social et dans les villages et le centre-ville de Gien.
- La production d'un parc de qualité et durable dans le neuf.
- La mixité sociale : équilibrer et améliorer le parc social.

En termes **d'empreinte urbaine** :
- L'économie du foncier en restant à l'échelle de la trame parcellaire attendue par les communes, par les élus, et adaptée à l'échelle des territoires urbains et ruraux.
- La poursuite du renouvèlement urbain : reconquête des logements vacants, utilisation rationnelle des espaces vacants du tissu urbain.
- L'équilibre dans le développement urbain vis-à-vis des contraintes des territoires (agricoles, sensibilités environnementales et paysagères, coût des équipements publics etc…) sans affaiblir le poids des polarités urbaines existantes.
- La maîtrise de l'enveloppe urbaine des hameaux.
- La diversité architecturale dans les quartiers.
- La mixité fonctionnelle.
- Le traitement des franges urbaines.

En termes de réponse en logements **aux besoins spécifiques** :
- Répondre aux besoins de la population âgée autonome mais également de la population étudiante (apprentis, jeunes adultes, stagiaires) dans le parc locatif privé ou social.

Le territoire est couvert par le **SCoT du Pays Giennois** depuis 2016, dont les orientations demandent :

- De prendre en compte les enjeux de renouvèlement urbain et réinvestissement du parc vacant, en parallèle de la densification du tissu urbain, afin d'accueillir de nouvelles populations. Le SCoT préconise d'ailleurs la mise en place d'une OPAH pour agir sur la résorption de la vacance en cœur de ville grâce aux aides incitatives de l'Anah.
- Une augmentation du volume du parc de logements aidés afin de répondre au besoin en logements de toutes les populations.
- La mise en œuvre de la réhabilitation thermique du parc existant ancien. En particulier le SCoT recommande qu'un effort important soit fourni concernant l'amélioration de l'isolation thermique et de lutte contre la précarité énergétique.

La Communauté des Communes Giennoises s'inscrit dans les actions indiquées dans le **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** (PDALHPD) qui a pour ambition de faciliter les parcours résidentiels positifs en faveur des publics en difficulté, sans abri ou mal logés sur le territoire du Loiret, dans une logique de décloisonnement des interventions, de fluidification entre les dispositifs d'hébergement et de logement et d'évolution des pratiques.

D'autre part, le Département du Loiret a lancé depuis le 1er décembre 2020, pour 4 ans, un **PIG (programme d'intérêt général) « Adaptation de l'Habitat »** en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées. Les aides sont attribuées sous conditions de ressources selon les barèmes de l'Anah. L'accompagnement de SOLIHA (prestataire retenu) est gratuit pour les ménages éligibles (sur le territoire Loirétain hors Orléans Métropole et hors territoires en OPAH intégrant la thématique Autonomie), puisque pris en charge par le Département.

> Contexte socio-démographique

Entre 2013 et 2019, la Ville de Gien voit sa population diminuer d'environ -150 habitants/an en moyenne, une tendance que l'on retrouve à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes. La question de la mobilité est mise en cause par les élus et les acteurs de l'habitat dans l'explication du déficit d'attractivité. Cependant, la présence de nombreux services, emplois et commerces à Gien est un point d'appui fort pour recréer une dynamique de cœur de ville.

En 2017, le revenu disponible médian à Gien était de 18 170€/an, soit 1950€ de moins que celui de la CDCG et 3 100€ de moins que celui du département.
Les occupants les plus défavorisés sont concentrées en cœur de ville, certaines poches de fragilités sont également présentes dans les quartiers prioritaires des Montoires et des Champs de la ville, avec des situations potentielles d'habitat dégradé et des difficultés à entretenir leur bien pour les propriétaires occupants modestes.

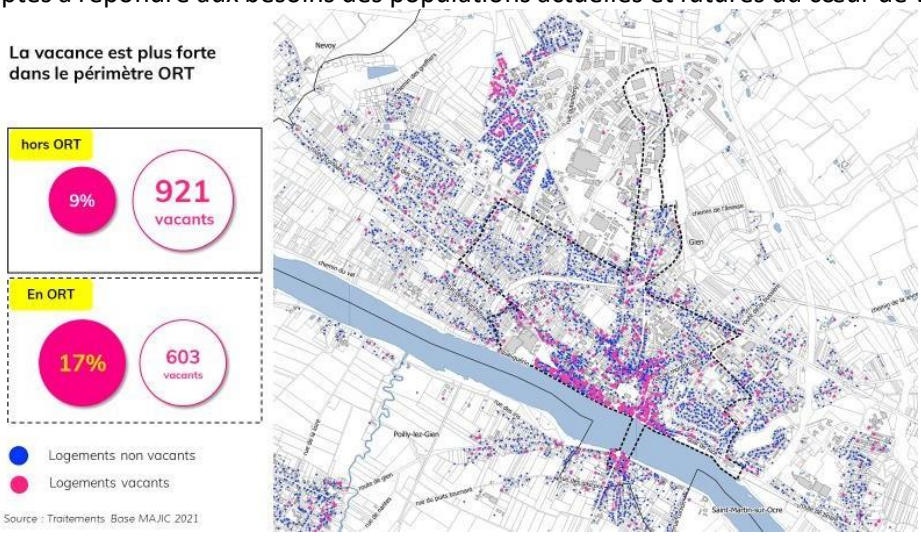
Les valeurs immobilières assez faibles en cœur de ville (autour de 1000€/m² dans le périmètre ORT contre 1200€/m² dans le reste de la commune) peuvent permettre des achats d'opportunité mais dénotent également de la faible qualité d'une partie du parc qui demande des travaux lourds.

L'inadéquation du parc par rapport aux typologies des ménages s'accentue, avec la part croissante de petits ménages (personnes âgées, familles monoparentales, salariés détachés), impliquant des besoins grandissants en petits logements (T1, T2) et une nécessaire adaptation des logements au vieillissement de la population.

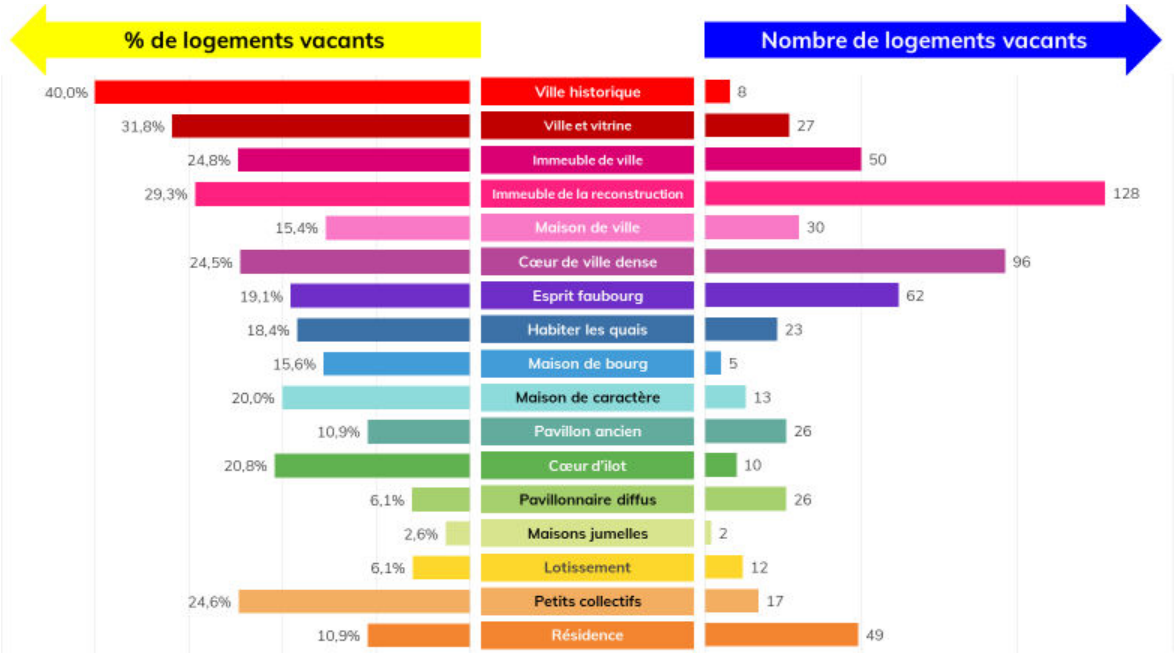
4. Apports de l'étude pré-opérationnelle :

> Problèmes et obstacles à surmonter

a. **Une vacance de cœur de ville liée à une inadéquation de certains cadres de vie aux aspirations du 21ème siècle qui appelle réhabilitation + reconfiguration.** Le bâti vacant à Gien représente 17% du parc dans le secteur ORT contre 9% dans le reste de la commune. Les biens vacants sont concentrés dans les quartiers anciens du cœur de ville, notamment certains cadres de vie spécifiques, comme le parc de la Reconstruction. Ce potentiel de plus de 900 logements dans le centre ancien appelle plusieurs formes d'actions, mais surtout un travail global sur la requalification des logements vacants de longue durée afin de retrouver des caractéristiques architecturales et de confort adapté aux demandes des ménages (lumière, taille des pièces, espaces extérieurs…) et ainsi proposer des logements aptes à répondre aux besoins des populations actuelles et futures du cœur de ville.



Localisation des logements vacants à Gien – base MAJIC 2021

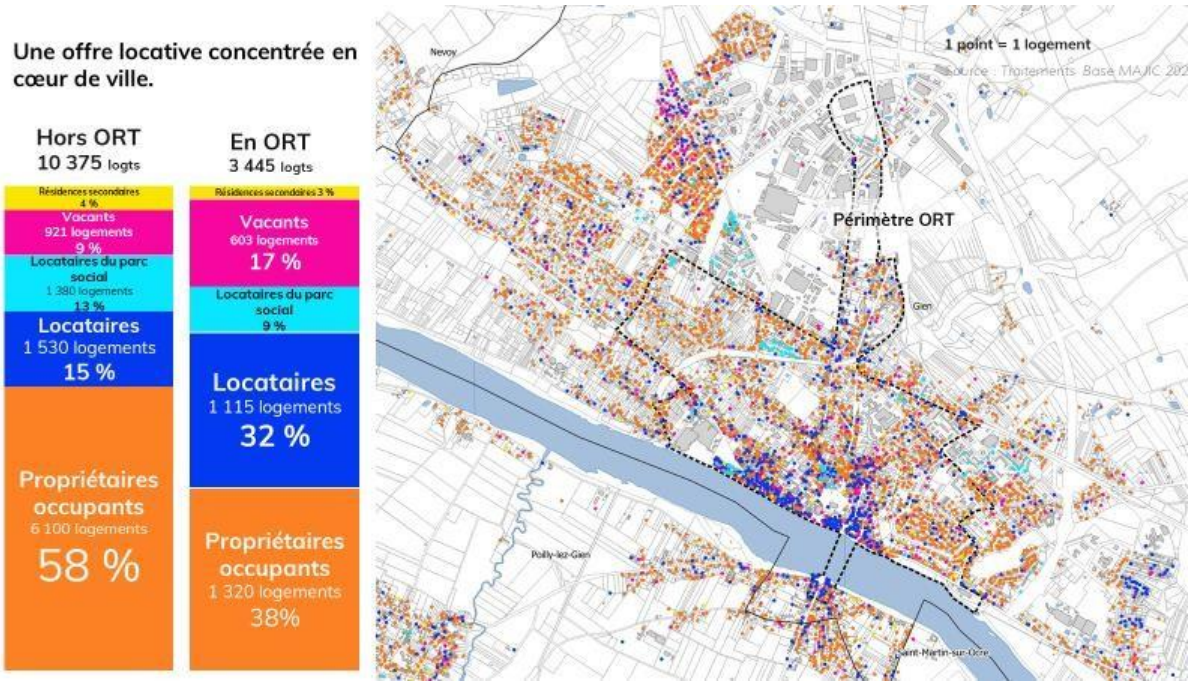


Analyse de la vacance à l'échelle des « cadres de vie habités » - méthodologie Villes Vivantes + traitement base MAJIC 2021

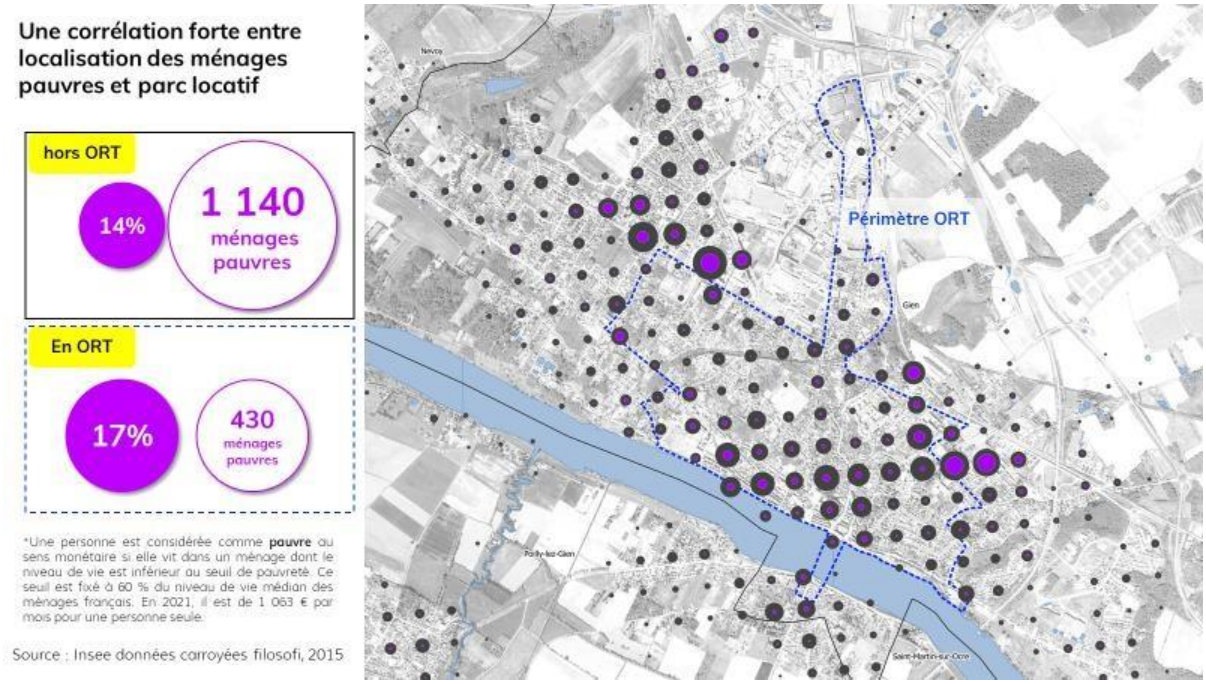
b. Un **parc locatif privé insuffisant** quantitativement et qualitativement, et la difficulté de mobiliser les propriétaires bailleurs comme le démontre la précédente OPAH. Des prix immobiliers moyens dans l'ancien autour de 1000€/m² dans le périmètre, légèrement plus faible qu'ailleurs sur la commune. Si ces prix abordables peuvent permettre des achats d'opportunité, ils démontrent également de la faible qualité de certains biens qui nécessitent de lourds travaux. Au vu des prix actuels de la rénovation, ces opérations sont vues comme peu rentables par les investisseurs. Il semble également nécessaire d'anticiper les incidences de la Loi Climat et Résilience qui va interdire la location des passoires énergétiques dès 2023, ce qui pourrait entrainer des ventes d'immeubles peu performants et réduire encore le volume de locatifs privés disponibles, en accompagnant les propriétaires bailleurs techniquement et financièrement.

c. Une concentration **des ménages pauvres** (430 ménages sous le seuil de pauvreté) et une **« spécialisation locative » dans le périmètre ORT/OPAH-RU.** Dans le périmètre ORT, 32% du parc de logement est constitué de biens privés en location, contre 15% dans le reste de la commune. Ces biens locatifs sont concentrés dans le bâti ancien de cœur de ville, le plus susceptible d'être dégradé ou nécessitant à minima des travaux d'améliorations des performances énergétiques. Le risque de mal logement est prédominant dans le locatif, avec plus d'un tiers des locataires (social + privé) sous le seuil de pauvreté, contre seulement 7% des propriétaires occupants[1].

[1] INSEE 2019



Typologie d'occupation des logements à Gien – base MAJIC 2021

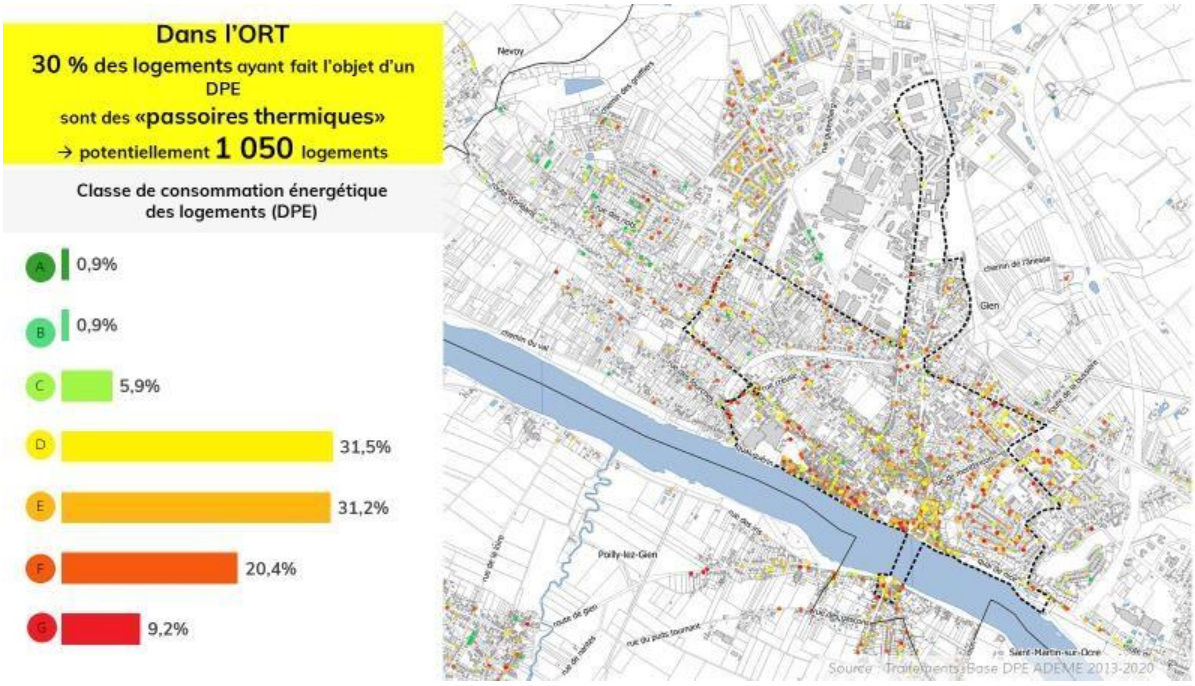


Secteurs concentrant les ménages sous le seuil de pauvreté selon l'INSEE à Gien

d. Un enjeu de **rénovation énergétique** prégnant à Gien, comme dans le reste de la communauté de communes. L'analyse des étiquettes énergétiques des logements vendus ces dernières années et son extrapolation au parc de logement révèle 1 050 passoires énergétiques potentielles[2], tandis que plus de 80% des logements du périmètre a été construit avant la première règlementation thermique de 1975. L'enquête en ligne démontre l'appétence des habitants pour les travaux visant à l'amélioration thermique de leur logement et les économies associées. Les immeubles de la

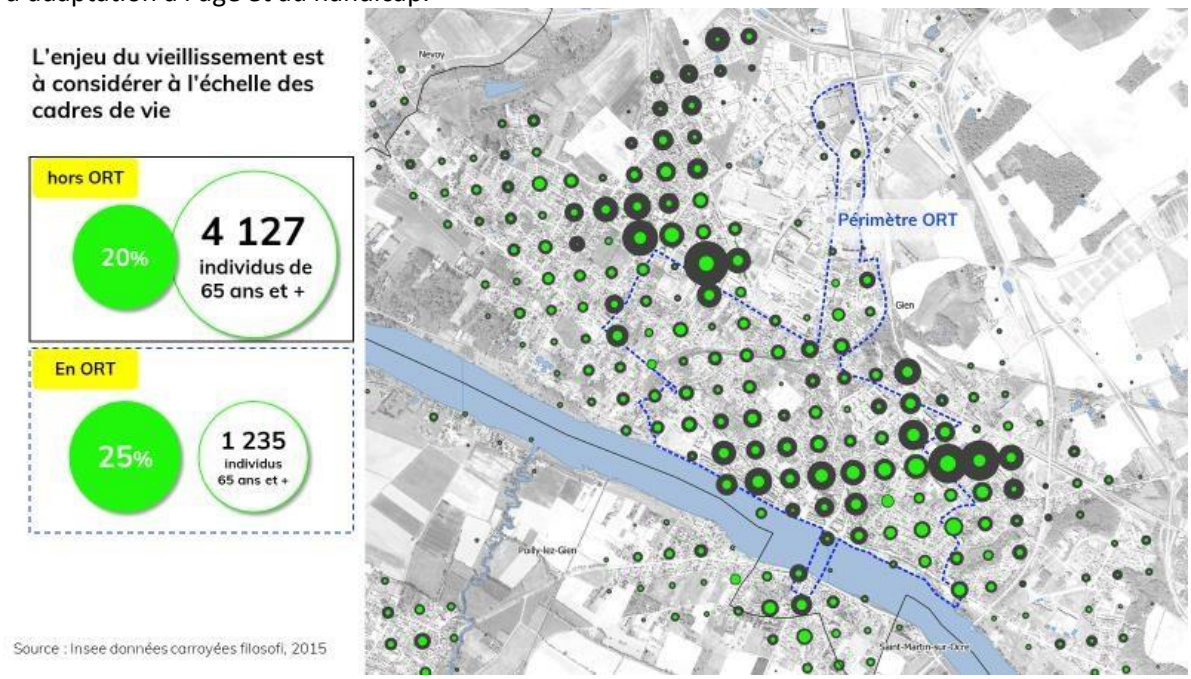
[2] Diagnostic de Performance Energétique - ADEME 2013-2020

reconstruction sont particulièrement ciblés pour leur faible qualité énergétique (et acoustique).



Diagnostics de performance énergétique ADEME à Gien

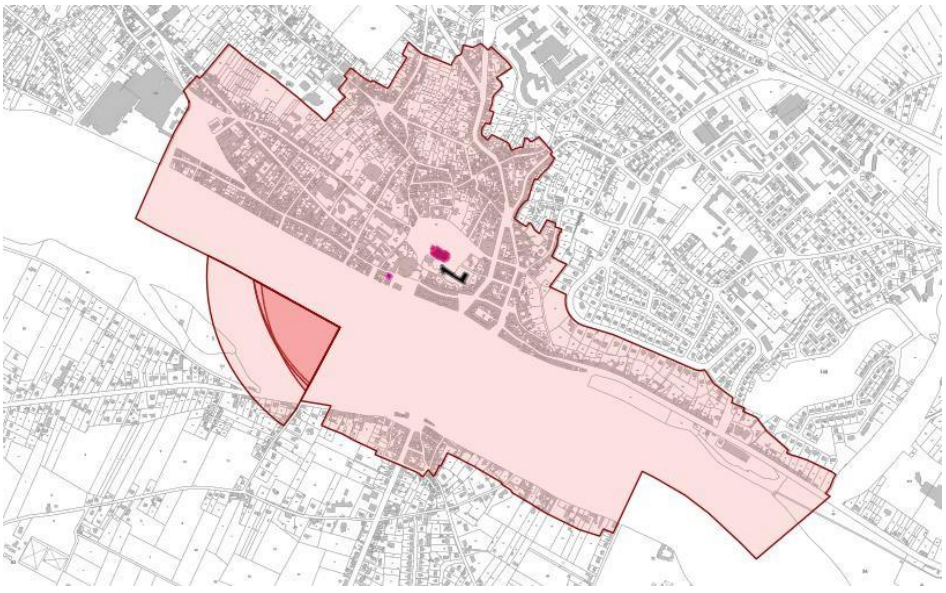
e. Des **besoins résidentiels pour les séniors** habitant déjà les cœurs de ville et ceux qui voudraient s'en rapprocher. Avec près de 25% de la population dans le périmètre ORT/OPAH-RU ayant plus de 65ans[3] et une tendance allant vers une augmentation de la part de seniors, l'adaptation du parc de logements au vieillissement relève d'un vrai enjeu sur la commune. Ce besoin est aujourd'hui bien pris en charge par le PIG départemental qui accompagne les ménages menant des travaux d'adaptation à l'âge et au handicap.



[3] INSEE 2018

f. **Pour les copropriétés, l'enjeu de la structuration s'ajoute à celui de la réhabilitation.** Sur les 114 copropriétés de la CDG, 105 sont situées à Gien dont 89 dans le périmètre, ce qui représente 580 logements[4]. Parmi elles, la majorité sont de petite taille (moins de 3 logements), localisée en cœur de ville et très peu sont immatriculée (seulement 42 copropriétés enregistrés sur les 114 au niveau de l'EPCI [5]), ce qui implique d'une part un manque de structuration qui va poser des difficultés pour la prise de décisions de travaux, d'autre part une difficulté à entrer dans un cadre d'éligibilité aux aides de l'Anah, du moins dans les deux premières années d'opération, tant que la situation n'est pas régularisée.

g. **L'exigence patrimoniale freine** certains acquéreurs de biens en centre-ville. Les secteurs protégés entraînent des surcouts dans les travaux qui rebutent certains acquéreurs et freinent parfois les projets des particuliers. Une grosse partie du périmètre ORT est concerné par la zone de protection au titre des abords d'un monument historique.



[4] Source MAJIC 2021
[5] Source Registre d'Immatriculation des Copropriétés

h. La **dégradation des logements est plus présente en cœur de ville.** L'étude recense **116 immeubles d'état extérieur dégradé** et **5 immeubles d'état très dégradé[6],** avec des conséquences sur les conditions de logement mais également sur l'attractivité résidentielle au sens large. La rue Bernard Palissy, dont les espaces publics viennent d'être requalifiés, est particulièrement touché par le phénomène de dégradation des biens immobiliers. Une des actions du programme Action Cœur de Ville consiste d'ailleurs à réaliser des acquisitions sur certains biens pour faire cesser des situations préoccupantes.

> Stratégie d'intervention retenue

Au regard des difficultés rencontrées par le centre-ville de Gien, la Communauté des Communes Giennoises décide de lancer une **OPAH de Renouvèlement Urbain** ciblée sur le cœur de ville, en parallèle d'une OPAH de droit commun qui s'applique à l'échelle de l'EPCI, dont les objectifs sont en accord avec les priorités actuelles de l'Anah et du Département, à savoir :

- la lutte contre la précarité énergétique,
- le traitement de l'habitat indigne et dégradé,
- le soutien aux copropriétés fragiles ou dégradées,
- le développement d'un parc locatif privé à vocation sociale.

L'enjeu d'adaptation du logement pour les personnes en situation de perte d'autonomie sera couvert par le Programme d'Intérêt Général du Département, tant que celui-ci sera en vigueur.

La mise en œuvre de cette stratégie repose sur le déploiement d'une ingénierie de suivi animation déclinée en 2 volets parfaitement articulés :
A / La communication et l'animation générale de l'opération (recrutement et orientation des porteurs de projets, articulation des volets d'animation, reporting, valorisation des résultats) ;

B/ L'appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés. Ce volet oriente 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.

L'OPAH et l'OPAH-RU de la Communauté des Communes Giennoises se feront en parfaite articulation avec les informations et conseils délivrés par l'Espace Conseil France Renov' dont le portage est assuré dans le Loiret par l'ADIL (Agence interdépartementale d'Information sur le Logement), en bénéficiant du soutien de l'ADEME, du Conseil Régional Centre Val de Loire et du Conseil Départemental du Loiret.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté des Communes Giennoises, le Conseil Départemental du Loiret et l'Anah décident de

[6] Repérage visuel selon grille d'analyse multicritères - 2021

réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvèlement Urbain du centre-ville de Gien, pour une durée de 5 ans, dont la maitrise d'ouvrage est assurée par la Communauté de communes.

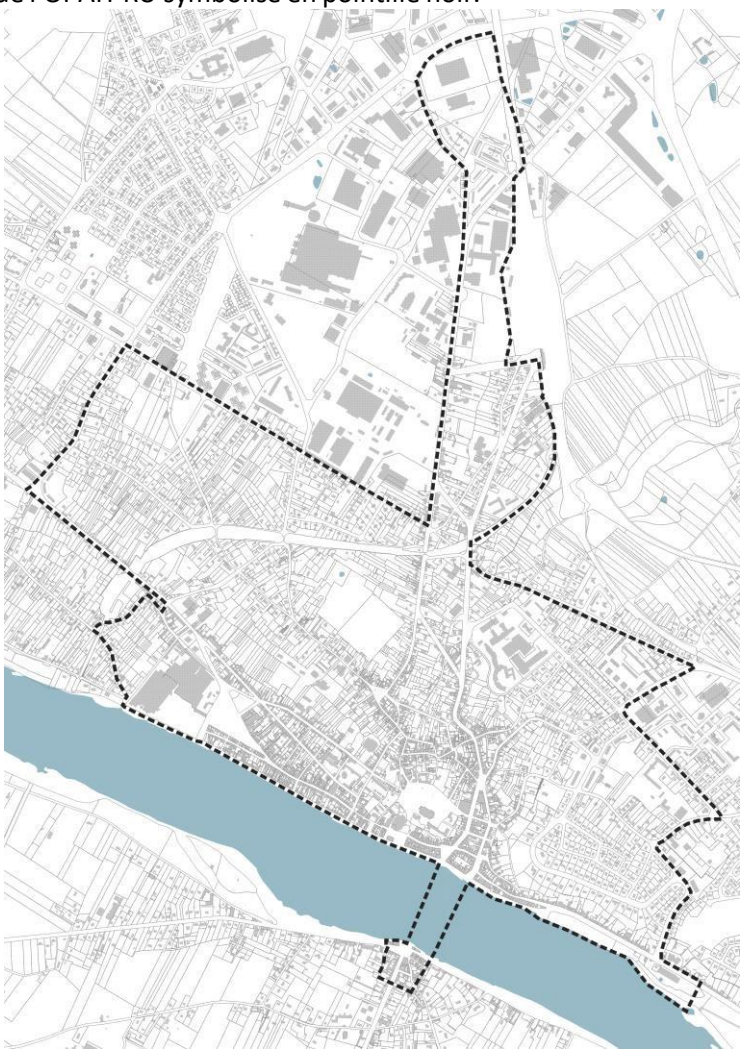
1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se superpose au périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire, afin d'assurer une continuité des dispositifs, considérant que l'étude pré-opérationnelle a pu démontrer que ce périmètre était pertinent aux vues des enjeux identifiés et du gisement de projets nécessaire à l'animation d'une opération.

Il présente localement des niveaux de dégradation importants, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation au vieillissement, et de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXIème siècle. Il s'agira également de prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages, et enfin de préserver et de conforter les caractéristiques patrimoniales du bâti au travers des intervention menées au titre de l'OPHA.

TOUS LES LOGEMENTS		**TOTAL**	**PO**	**PB**	**SOCIAUX**	**VACANTS**	**Résidences secondaires**	**Immeubles en copro**
Périmètre OPAH-RU	Nombre	3496	1317	1111	298	603	113	89
	%	100%	38%	32%	9%	17%	3%	

Ci-contre le périmètre de l'OPAH-RU symbolisé en pointillé noir.



CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION

Article 2 – Enjeux

Les élus de la Communauté de communes souhaitent s'engager dans une **OPAH de Renouvèlement Urbain** dans le **cœur de ville de Gien**, afin de traiter les difficultés mises en évidence par le diagnostic dans le cadre de l'étude pré opérationnelle.

Les enjeux de l'opération sont les suivants :

- **La transformation de l'offre immobilière du centre-ville** pour renforcer l'attractivité de la commune dans son ensemble, en créant notamment des conditions propices à l'accueil de familles mais également les personnes âgées ce qui implique d'agir à la fois sur la réhabilitation et sur la reconfiguration des logements ;

- **Résorber et prévenir la vacance** de cœur de ville en associant rénovation, adaptation et reconfiguration des logements ;

- **Proposer un niveau d'abondement des aides Anah susceptibles d'inciter les propriétaires bailleurs** et de compenser les décalages de loyers conventionnés par rapport aux loyers libres ;

- Poursuivre le repérage et les actions d'intermédiation sur des **situations d'habitat indigne et très dégradé** afin de lutter contre l'insalubrité et **bonifier les aides** aux travaux pour tous les dossiers de **travaux lourds,** autant pour les propriétaires bailleurs que les occupants ;

- **Poursuivre la réhabilitation thermique** du parc de logements et accompagner spécifiquement les ménages en situation de précarité énergétique ;

- **Proposer une ingénierie sur mesure**, capable d'interagir avec les porteurs de projets pour engager à la réalisation de travaux globaux ;

- Orchestrer un climat de facilitation pour **les projets d'investissement dans l'ancien** sur des immeubles à reconfigurer (appui architectural et immobilier, levée de la contrainte stationnement dans des périmètres délimités) grâce notamment à des financements complémentaires aux aides de l'Anah (système de primes locales)

- La mise en œuvre de **procédures ambitieuses et volontaristes** sur des immeubles définis comme **stratégiques** dans une logique de **recomposition** et de **renouvèlement urbain,** reposant sur un tryptique 1/ poursuite du repérage engagé en phase pré opérationnelle, 2/ détermination des solutions et procédures adaptées, 3/ accompagnement des projets, en partenariat avec les acteurs locaux (Action Logement par exemple) ;

- **Accompagner les copropriétés vers la structuration**, étape indispensable avant les projets de travaux (dans la suite du travail de l'ADIL)

- **Favoriser l'articulation** entre la future OPAH-RU et les dispositifs existants (OPAH de droit commun, avantage fiscal Denormandie, Action Logement, accompagnement de l'ADIL, PIG…)

- **Simplifier et fluidifier** le processus d'accès au soutien de la collectivité publique et venir vers les porteurs de projet plutôt que de les laisser relancer les équipes d'animation

Ces enjeux seront traités sous la forme :

- D'un **volet incitatif** fixant un cadre de soutien mobilisateur pour les projets privés ;
- D'un **volet volontariste** marquant le désir de la collectivité de voir évoluer certains secteurs du cœur de ville en lien avec les différents programmes d'actions portés par la collectivité.

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

Les principaux objectifs de l'opération sont :

- Sortie de la vacance (résidentielle ou commerciale) et accueil de nouveaux ménages en cœur de ville ;
- Adaptation des logements et des bâtiments aux familles, à l'âge, au handicap, aux jeunes... ;
- Adaptation des logements au changement climatique, lutte contre la précarité énergétique, en articulation et en amplification des dispositifs existants ;
- Consolidation du parc de logements conventionnés ;
- Amélioration du fonctionnement et des espaces communs des copropriétés ;
- Amélioration de la qualité des logements : luminosité, espaces extérieurs, isolation phonique... ;
- Lutte contre l'habitat dégradé ;
- Identifier et agir sur la réduction des inégalités sociales en facilitant l'accompagnement des ménages les plus modestes auprès des travailleurs sociaux ;
- Transformation de l'image de certains secteurs (rue Palissy par exemple) afin de lutter contre la vacance commerciale et redynamiser le cœur de ville.

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans le cœur de ville, 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

3.1.1 Descriptif du dispositif

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvèlement Urbain permet de mettre en œuvre des dispositifs incitatifs d'aide pour favoriser l'amélioration du parc de logement privés et le développement des territoires. Cette opération doit s'accompagner d'actions en matière d'aménagement des espaces publics.

La commune de Gien a engagé des rénovations importantes des espaces publics du centre-ville dans le cadre de son programme Action Cœur de Ville / Opération de Revitalisation de Territoire. Le volet urbain de l'OPAH-RU est directement constitué par les actions de l'ORT en matière d'équipements et d'espaces publics, et tout particulièrement les actions suivantes :

- Apaiser la rue Bernard Palissy,
- Restauration de la Maison des Alix,
- Développement des liaisons douces,
- Aménagement des espaces publics autour du cinéma,
- Réhabilitation du centre Anne de Beaujeu.

La rue Bernard Palissy, axe commercial et patrimonial important, ciblé dans l'étude de revalorisation de

Centre-ville, est requalifiée depuis la fin du mois de juillet de cette année. La commune a déjà fait l'acquisition de certains biens sur lesquels des réflexions sont en cours, notamment pour la création d'un espace de stationnement afin de compenser les places supprimées dans le nouvel aménagement urbain de la rue. Ce quartier fait l'objet d'un véritable renouvèlement depuis plusieurs mois, dont la présente OPAH-RU viendra renforcer la redynamisation à travers des actions pro-actives en direction des propriétaires du secteur pour engager des travaux de rénovation des biens et des façades.

3.1.2 Objectifs

Les actions du volet urbain ont pour objectif de contribuer à l'attractivité globale des centres-bourgs, à la qualité du cadre de vie, au maintien du commerce de proximité et des habitants du territoire. Les actions réalisées, en cours et en réflexion sont détaillées dans la convention du programme Action Cœur de Ville.

Indicateurs de résultats

- Nombre de projets de requalification d'espaces publics réalisés
- Suivi des actions de l'ORT

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Dans les immeubles identifiés ci-dessous, le travail de suivi animation de l'OPAH-RU permettra, à la suite du travail engagé à l'occasion de l'étude pré opérationnelle, dès la première année d'opération :

- D'accompagner les propriétaires s'engageant dans un projet de requalification ou un projet de vente. Au préalable, l'équipe de suivi animation aura proposé et fait valider :
    - Une formalisation des intentions des collectivités territoriales
    - Un protocole d'expression des attentes de la ville auprès des détenteurs des immeubles

- De faire émerger des immeubles sans perspective de vente à des porteurs de projets et dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact. Dans le second cas, des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates seront soumis à la gouvernance de l'OPAH-RU.

- De mobiliser les nouveaux outils mis à disposition par l'Anah pour favoriser des projets de requalification : DIIF (Dispositifs d'intervention foncière et immobilière) et VIR (Vente d'immeuble à rénover) ;

- Dans le cas ou d'autres procédures seraient plus adaptées (ORI, RHI, THIRORI, etc.), le soutien de l'ANAH via la CNLHI (et localement par le PDLHI) sera mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Ce volet sera mis en œuvre durant les premières années de l'OPAH-RU dans le cadre d'une tranche optionnelle à la mission de suivi animation ou d'un lot spécifique.

- De contractualiser avec les partenaires institutionnels en capacité d'accompagner les collectivités dans la restructuration d'immeubles identifiés du centre-ville : maîtrise foncière, remise sur le marché. Action Logement Services sera mobilisé dans ce cadre.

L'étude pré opérationnelle, à la demande de la collectivité, a focalisé le travail de pré calibrage sur le secteur

Palissy, qui reste une priorité aux yeux de la commune dans la stratégie de revalorisation du cœur de ville.

Plusieurs immeubles dégradés déjà acquis par les communes en anticipation du présent volet foncier sont actuellement en projet dans le secteur Palissy :

- **74 rue Bernard Palissy**, Parcelle CR387, la ville a fait l'acquisition de ce bien en 2021 et fait chiffrer des travaux de réhabilitation complète. Au vu des coûts importants, la Ville est en réflexion sur le portage du projet et le programme de travaux.
- **30 rue Bernard Palissy**, acheté par la Ville en 2020, est en cours de démolition pour la création d'un espace de stationnement.

D'autres situations sont identifiées, pour lesquelles une action des propriétaires est attendue. Le cas échéant, la collectivité pourra mettre en place des actions coercitives pour faire évoluer les situations les plus stratégiques.

<u>Situations prioritaires :</u>

- **4 rue du Défiloir :** Bâtiment vacant et dégradé qui présentait des problématiques de squat et de trafic illégal. Le bâtiment a été mis en sécurité (muré entièrement), il n'est plus possible d'y accéder. Une partie de l'immeuble a été légué à l'institut de France, le reste du bien est en indivision entre de nombreux héritiers, ce qui complique la situation juridique et la vente du bien.

Situation au 4 rue du Défiloir

- **76/78 rue Bernard Palissy** : le bâtiment abritait le bar Le Tiffany qui a fermé il y a quelques années. Il est toujours occupé par le propriétaire, le bâtiment se dégrade de plus en plus, de façon plus flagrante en façade qu'à l'intérieur. La commune a lancé une prise de contact avec le propriétaire afin de sonder ces intentions concernant ce bien, ce dernier souhaite continuer de l'habiter. La parcelle, assez

profonde, est voisine du bâtiment acheté récemment par la commune. Les bases de l'administration fiscale 2020 révèle la présence d'un logement de 80m² déclaré loué, probablement situé en cœur d'ilot au n°76, et d'un bien vacant de 50m² au n°78, au-dessus de la cellule commerciale vide.

Situation au 76 (photo de droite) et 78 (photo de gauche) rue Bernard Palissy

- **65/67 rue Bernard Palissy** : côté rue Palissy, la façade apparait très dégradée. La commune a pris contact avec le propriétaire, qui possède plusieurs parcelles contigües et vit sur place, côté Quai Lestrade, où les façades sont en meilleur état.

Situation au 65 et 67 rue Bernard Palissy, d'où sont prises les photos des façades.

Au cours du suivi-animation de l'OPAH-RU, d'autres situations pourraient émerger. La présente convention pourra alors être amendée pour faire apparaitre des adresses complémentaires ou faire évoluer la description des opérations.

3.2.2 Objectifs

Sur la durée de l'opération, il est prévu dans le cadre de l'OPAH-RU de réaliser des études approfondies et/ou de faisabilité sur 2 immeubles.

Indicateurs de résultats :

- Nombre d'UF + total emprise au sol en acquisition foncière amiable
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur préemption
- Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP
- Nombre d'UF + total emprise au sol par suite de procédures du Code de la Santé Publique
- Nombre de relogements
- Nombre de locaux démolis
- Nombre de logements créés (dont logements familiaux)
- Nombre de logements recyclés (dont logement familiaux)
- Montant des acquisitions
- Suivi des arrêtés de péril et procédures en cours
- Montants des rétrocessions de charges foncières
- Liste des porteurs de projets privés mobilisés en sortie d'opérations
- Liste des porteurs de projets publics / parapublics mobilisés en sortie d'opérations

3.3. Volet immobilier

3.3.1 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 600 logements vacants** repérés en 2021 (source : fichiers fonciers) dans le périmètre OPAH-RU. Une ingénierie de suivi-animation ambitieuse orientée vers des projets de travaux globaux permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces logements vacants. La mise en place de la taxe sur les logements vacants viendra à point nommé pour étayer les connaissances du parc et faciliter la prise de contact avec les propriétaires, soit pour les inciter à engager des travaux de rénovation, soit pour favoriser la vente du bien.

Le volet immobilier de l'OPAH-RU se situe en parfaite adéquation avec les 5 axes du programme gouvernemental « Le Logement d'Abord ». Le parc privé sera mobilisé d'une part à travers des objectifs de production de logement locatif conventionné Anah grâce au dispositif fiscal Loc'Avantages et d'autre part, par 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 agissant dans le Loiret.

Afin de valoriser le patrimoine local et d'accompagner les projets de rénovation de l'habitat mais également du commerce, la communauté des communes Giennoises a mis en place depuis 2012 un programme d'aide au **ravalement des façades et des vitrines.** Ces opérations, visibles depuis l'espace public et délimitées selon

des secteurs à enjeux, viennent accompagner la requalification globale des cœurs de bourgs et leur attractivité. Cette opération est en cours et la CDCG souhaite poursuivre et maintenir cette action. Son objectif est d'apporter une aide financière (25% H.T du coût des travaux subventionnables plafonnés à hauteur de 5000 euros) et technique afin d'aider les propriétaires occupants ainsi que les bailleurs privés à rénover les façades de leur habitation.

3.3.2 Objectifs

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

Indicateurs de résultats :

- 3 RDC commerciaux vacants transformés en logements locatifs conventionnés en dehors des linéaires ciblés PLU par l'interdiction de transformation d'usage, cf. PLUI (zone UA suivant l'article R15 -137 du code de l'urbanisme).
- Nombre de façades requalifiées dans le périmètre OPAH-RU grâce au programme communautaire et nombre de projets couplés aux aides de l'ANAH

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

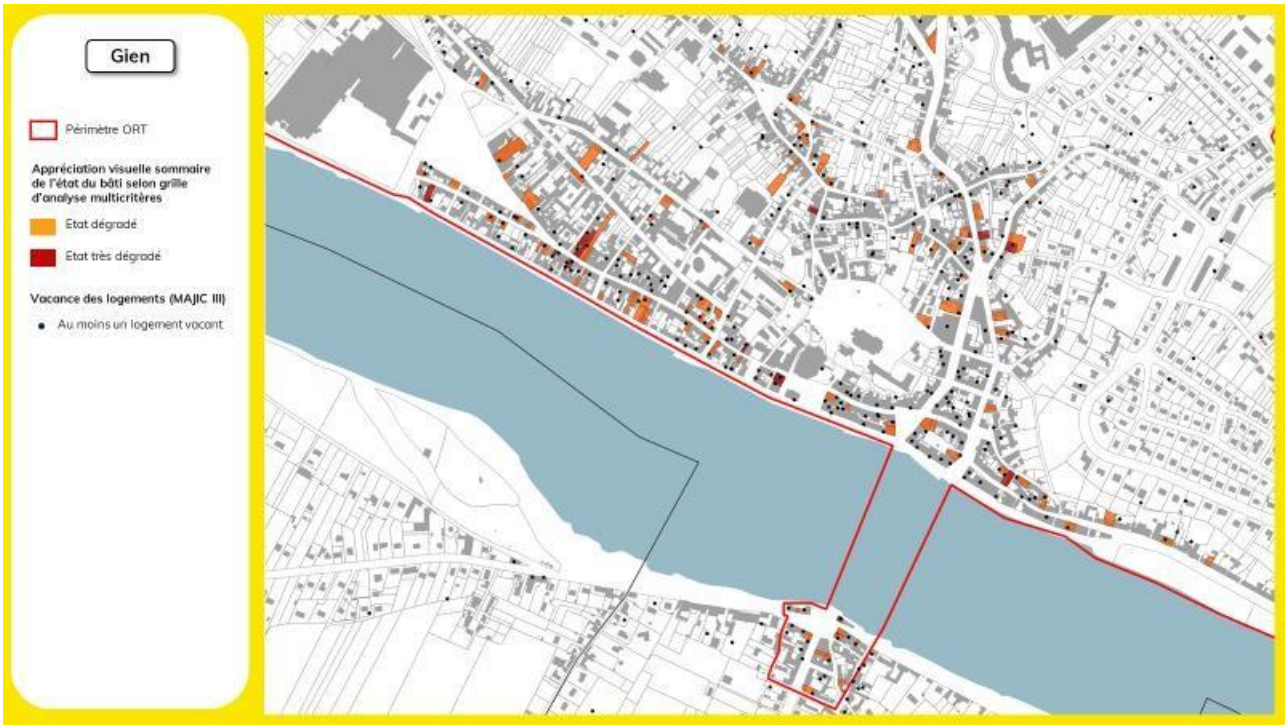
La lutte contre l'habitat indigne et dégradé est une des priorités identifiées par l'Anah et le Conseil Départemental du Loiret et de ce fait, constitue un axe primordial de l'Opération. Il existe un vrai enjeu de réhabilitation du parc existant qui contient une part assez importante de logements potentiellement indignes (Parc Privé Potentiellement Indigne : 5% des résidences principales).

Cette action constituera une des dimensions du suivi-animation de l'OPAH :

- Sur un partenariat avec le pôle départemental de lutte contre l'Habitat Indigne, et l'ARS : Les signalements remontent à l'ARS via les assistantes sociales lors de visites à domicile. Ces fiches sont ensuite centralisées au niveau du guichet Habitat de la DDT.
- Sur les données de la CAF et de la MSA sur les propriétaires bailleurs bénéficiant d'une allocation logement (identification des petits logements à loyer déterminé en fonction du potentiel ALS / ALF et des grands logements à loyer très faible) et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social. Un partenariat devra être mis en place en début d'opération avec l'opérateur de la CAF réalisant les contrôles de décence des logements, pour transférer les rapports de chaque visite effectuée dans ce cadre à l'opérateur OPAH. Ce dernier signalera aussi systématiquement au PDLHI les situations d'habitat indignes repérées dans les logements locatifs visités pour que la CAF puisse envisager la mise en œuvre de la consignation des aides au logement ;
- Un suivi des situations repérées et des mesures engagées sera réalisé en lien étroit avec le PDLHI. Tous les logements faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité et/ou d'insalubrité devront être pris en compte.
- Le traitement des dossiers de mises aux normes des logements indignes nécessitera, dès le démarrage de l'OPAH, une mise à plat des attributions respectives des partenaires, et la formalisation des modalités d'intervention dans le temps de chaque partenaire. L'échange d'informations entre partenaires, et ce à tous les stades d'avancement du dossier, devra à ce titre être la règle, pour une bonne synergie entre partenaires réunis au sein du PDLHI.
    - Sur les données du FUL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'Energie ou des difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec le Conseil Départemental,

- Sur des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF (service des tutelles), les CLIC (Point d'information local dédié aux personnes âgées), les Centres Communaux d'Action Sociale (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 situations déjà repérées et les situations nouvelles feront systématiquement l'objet d'une prise de contact avec les occupants et les bailleurs. A l'issue de cette étape ou face au constat d'une impossibilité de contact, des fiches d'orientation seront proposées par l'équipe de suivi animation. En lien avec les démarches de repérage qui précèdent, la mission de suivi animation intègrera la réalisation de diagnostics pour juger de l'opportunité ou non d'une intervention.



Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti dans le cadre de l'étude pré opérationnelle

Le cas échéant, les *« travaux d'office prescrits pour résoudre un problème d'insalubrité et/ou de mise en sécurité seront réalisés par la collectivité ou l'État selon la nature des désordres* » en application de la réforme de la police des immeubles, ouvrages et installations au 1er janvier 2021.

La collectivité décide d'abonder fortement les aides de l'ANAH autant pour les propriétaires occupants que pour les bailleurs, afin de minimiser au maximum les restes à charge pour les premiers, et de créer un vrai effet de levier pour inciter les bailleurs à rénover en conventionnant leurs logements en compensant le décalage des loyers plafonnées par rapport aux loyers libres.

3.4.2 Objectifs

Sur la période de 5 ans, l'OPAH-RU a pour objectif la réhabilitation de 10 logements indignes, très dégradés, dégradés ou non décents :

- 5 logements très dégradés occupés par des propriétaires modestes ou très modestes

- 4 logements locatifs très dégradés nécessitant des travaux lourds
- 1 logement locatif moyennement dégradé

Indicateurs de résultats

- Comparatif du nombre d'arrêtés d'insalubrité pris avant et durant l'OPAH
- Comparatif du nombre d'arrêté de mise en sécurité pris avant et durant l'OPAH
- Comparatif du nombre de mises en demeure pour faire appliquer le RSD engagées avant et durant l'OPAH
- Nombre de ménages repérés et sources de repérage
- Nombre de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH et % par rapport aux objectifs : logements indignes ou très dégradés, coût moyen des travaux par logement, types de travaux réalisés
- Nombre de relogements provisoires
- Enquête satisfaction auprès des ménages bénéficiaires

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1 Descriptif du dispositif

L'enjeu de rénovation énergétique concerne l'ensemble du territoire, avec des situations de précarité énergétique recensées, notamment à travers l'enquête habitant. L'analyse des étiquettes énergétiques des logements vendus ces dernières années et son extrapolation au parc de logement révèlent 1050 passoires énergétiques potentielles à Gien. L'enjeu de performance énergétique est généralisé dans la CDCG mais particulièrement prégnant dans le cœur de ville de Gien qui concentre le bâti ancien (plus de 80% du parc du périmètre a été construit avant la 1ère règlementation thermique de 1975).

Ce volet est indissociable du contexte national de financement et de conseil public sur la rénovation énergétique (MaPrimerenov', ADIL - espace France Renov', service Eco Habitat, …) ainsi que du réseau d'acteurs locaux déjà engagés dans l'animation de l'écosystème de la rénovation énergétique.

Ce volet s'articule très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment. Des conventions nationales avec les principales organisations professionnelles du bâtiments (FFB, CAPEB) pourront être déclinées sur le plan local et devront permettre de multiplier les actions de repérage.

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

La problématique énergétique sera systématiquement abordée, y compris dans le cadre des actions de la convention ne portant pas sur cette thématique et ou ne requérant pas de niveau de performance ou de gain énergétique pour l'obtention d'une aide financière.

L'ensemble des copropriétés peut désormais bénéficier d'une aide pour des projets de rénovation énergétique par l'aide MaPrimerenov'Copropriété.
La mission d'AMO des copropriétés au titre de l'aide MaPrimeRenov' Copropriété peut :
- être intégrée au marché de suivi animation au titre de la part fixe ;
- être réalisée par un Accompagnateur Renov' qualifié au titre des actes A4 A4bis du SARE ;
- être réalisée par un autre opérateur spécialisé dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat des copropriétaires.

Modalités de mobilisation des aides MPR occupant et bailleur hors OPAH

L'opérateur en charge du suivi-animation devra faire le lien avec France Renov', les services de l'ADIL pour toute personne n'entrant pas dans les critères Anah.

Mobiliser les propriétaires bailleurs de logements énergivores (étiquette E à G)

L'opérateur de suivi animation mettra en place des modalités spécifiques d'accueil dans le dispositif pour les propriétaires bailleurs de logements énergivores orientés par l'ADIL 45 :

- Procédure de saisine coconstruite avec l'ADIL
- Engagement sur le délai de prise de contact avec les propriétaires orientés vers le dispositif par l'ADIL 45

L'opérateur de suivi-animation se rapprochera des principales entreprises de diagnostic énergétique pour diffuser auprès d'eux des supports de communication transmissibles aux propriétaires lors de la remise du diagnostic.

Des actions seront également engagées auprès des gestionnaires de biens locatifs du territoire afin que l'information diffusée par leurs soins en direction de leurs mandants intègre une présentation des aides de l'OPAH.

Valorisation des CEE

Pour l'ensemble des projets de rénovation énergétique accompagnés par l'OPAH, les actions de suivi-animation intègreront :

- une information sur le dispositif des Certificats d'Economie d'Energie (CEE)
- une information sur les précisions à demander aux artisans dans le cadre du recueil des devis afin d'identifier si les CEE associés aux travaux devisés seront valorisés directement par l'artisan avec application d'une décote de facturation au bénéfice du ménage, ou si les CEE doivent être directement valorisés par le porteur de projet
- dans ce second cas, une information sur la marche à suivre pour obtenir une valorisation des CEE auprès des obligés, avec un accompagnement pour les étapes 3 et 5 de la procédure suivante :
    1. Sélectionner un fournisseur d'énergie. Il est recommandé de comparer les offres disponibles sur le site internet de plusieurs fournisseurs ;
    2. Accepter l'offre du fournisseur (ou de son partenaire) correspondant aux travaux avant de signer le devis des travaux ;
    3. Sélectionner un professionnel RGE pour la réalisation des travaux ;
    4. Signer le devis proposé par le professionnel RGE ;
    5. Faire réaliser ses travaux par ce professionnel ;
    6. Envoyer les pièces justificatives des travaux au fournisseur d'énergie (factures, attestation sur l'honneur signée et remise par le fournisseur d'énergie qui récapitule les travaux).

Actions incitatives pouvant être mises en place dès l'année 1 :

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

- Les services du département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FUL énergie ;
- Les travailleurs médico-sociaux ;
- Les CIAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.

3.5.2 Objectifs

Le soutien à des opérations visant principalement l'amélioration de la performance énergétique concernera 22 logements :

- 15 logements occupés par des propriétaires très modestes
- 8 logements occupés par des propriétaires modestes
- 7 logements locatifs

De plus, ce volet comprend un objectif de rénovation énergétique des parties communes de 4 petites copropriétés, incluant au total 10 logements.

Indicateurs de résultats

- Gain de performance énergétique moyen PO et PB,
- Types et montants moyens des travaux réalisés,
- Nombre de dossiers abandonnés et causes d'abandon,
- Evolution du nombre de dossiers FUL énergie avant et après OPAH,
- Sur la base des évaluations énergétiques après travaux tonne équivalent pétrole économisé sur un pas de temps de 10 ans suite à l'OPAH,
- Enquête satisfaction auprès des propriétaires et des occupants bénéficiaires.

Pour les copropriétés :

- Nombre de copropriétés ayant fait l'objet de travaux énergétiques en partie communes,
- Nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'autres travaux en parties communes,
- Nombre de copropriétés avec combinaison de projets en parties communes et parties privatives,
- Nombre de PO bénéficiaires de subvention en réduction de leur quote-part de de travaux de copropriétés.

3.6. Volet copropriété en difficulté

3.6.1. Descriptif du dispositif

Le centre-ville de Gien concentre la majeure partie des copropriétés du territoire. Sur les 114 copropriétés du territoire, 89 sont situées dans le périmètre OPAH-RU. Ce sont principalement des petits ensembles de moins de 3 logements situé dans le centre ancien et notamment le parc de la reconstruction. Globalement, à l'échelle de l'EPCI, sur les 114 copropriétés recensées fiscalement, seulement 42 sont immatriculées au registre de l'Anah, étape préliminaire indispensable pour la réalisation de travaux subventionnés.

Le fichier de repérage de l'ANAH recense en 2015 16 immeubles potentiellement fragiles (famille D) dont 9 avaient vu leur situation se dégrader entre 2013 et 2015 selon les indicateurs du registre (taux de ménage sous le seuil de pauvreté, vacance longue durée, sur-occupation…).

L'étude pré opérationnelle n'a pas relevé a priori de copropriétés en difficulté. Si des copropriétés en difficultés sont identifiées en cours de programme, alors un avenant à la convention pourra être réalisé (liste des copropriétés, fiche par copropriété) avec le rajout d'un volet copropriétés en difficulté.
Cependant, dans les petites copropriétés de cœur de ville non inscrites au registre, et sans syndic professionnel, les enjeux d'accompagnement à la prise de décision se conjuguent aux enjeux techniques.

Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés. Identifiées dans le cadre de l'étude pré opérationnelle par croisement du registre d'immatriculation et des bases fiscales, ces copropriétés feront l'objet d'une prise de contact par voie postale en direction de l'ensemble des détenteurs de lots d'habitation, en complément d'animations spécifiques.

Face à ces enjeux, et pour un impact optimal, il apparait nécessaire de ne pas se cantonner aux seules copropriétés répondant aux critères de « fragilité », et de soutenir également :

- Des copropriétés éligibles à Ma Prime Rénov' copropriétés ;
- Des copropriétés volontaires pour des travaux de performance énergétique ne relevant pas d'une éligibilité Anah (cf volet énergétique) ;
- Des copropriétés engagées dans une amélioration de leur qualité résidentielle, en complément ou non de travaux de performance énergétique.

Actions incitatives pouvant être mises en place dès l'année 1 :

- Contact avec des copropriétés non structurées par voie postale sur base MAJIC III ;
- Communication autour des missions de sensibilisation de l'ADIL 45 à la structuration qui organise :
    - Rencontres avec les acteurs copro (syndics, conseillers syndicaux, agences immobilières, notaires du secteur, réunions publiques…),
    - Permanences de conseil à la gestion et structuration,
    - Accompagnement à l'immatriculation.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Les actions d'adaptation des logements à l'âge et/ou au handicap seront prises en charge dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Adaptation de l'Habitat » mis en place par le Département du Loiret depuis décembre 2020 pour une durée de 4 ans. Une fois le PIG départemental terminé (2024), la présente convention pourra faire l'objet d'un avenant afin de réintégrer ces objectifs dans l'OPAH, ou s'adapter au prochain PIG, laissant s'appliquer le programme du Département tant que celui-ci sera opérationnel.

L'opérateur de suivi animation guidera systématiquement les porteurs de projet vers l'opérateur du PIG départemental, en articulation avec les autres volets de l'OPAH auquel ledit particulier pourrait avoir droit (sur le plan énergétique par exemple), afin d'inciter à des projets de rénovation globale.

Pour autant, au vu des enjeux liés à l'adaptation sur le territoire, et notamment sur la question du parcours résidentiel des séniors, la Communauté des Communes met en place un dispositif d'accompagnement à la création de logements conventionnés adaptés à l'âge en cœur de bourg. Cette aide locale consiste en une subvention d'une partie des travaux de rénovation, sous condition de conventionner les logements et de les louer à des personnes de plus de 60 ans :

- 10% des travaux subventionnables si conventionnement LOC1
- 20% des travaux subventionnables si conventionnement LOC2, plafonné à 5000 € de subventions

Les conditions précises d'attribution sont décrites dans un règlement spécifique. Le lien ci-après sera proposé aux demandeurs. https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/

3.7.2 Objectifs

- Création de 7 locatifs séniors conventionnés Loc1 ou Loc2

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le volet social de l'OPAH répond notamment à trois impératifs :

- le **maintien des populations fragiles dans le périmètre** avec un accompagnement adapté,

- **la crédibilité des montages de projet** en matière de financement du reste à charge,
- **la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement**, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

>> Les actions de relogements temporaires et définitifs
Les opérations de relogement auront pour objectif :

- l'identification du besoin de relogement et de sa durée,
- la recherche d'un nouveau logement, le relogement du ménage, et le suivi post-relogement afin de s'assurer de la bonne appropriation du logement et d'activer, le cas échéant, les dispositifs favorisant le maintien.

>> L'accompagnement social des propriétaires de logement d'habitat dégradé
En lien avec les différents services de la CDCG et les travailleurs sociaux (CAF, ADIL, CCAS) l'opérateur pourra orienter les propriétaires occupants sur des choix d'actions à développer au-delà du seul aspect habitat. Des contacts seront pris de manières globales afin de traiter les situation complexes rencontrées en habitat dégradé.

Cette logique se manifestera au travers des éléments suivants :

Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département du Loiret (FUL[7] et équipes APA[8]), les CCAS[9], les CLIC[10] du Loiret, 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…). 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.

3.8.2 Objectifs

Sur la période de 5 ans, l'OPAH-RU a pour objectif la production de **15 logements conventionnés** et d'accompagner **30 ménages aux ressources limitées** à réaliser des travaux.

Indicateurs de résultats

- Nombre de ménages accompagnés
- Nombre de logements conventionnés produits
- Taux d'effort de paiement du reste à charge des bénéficiaires
- Taux d'effort moyen des locataires emménagés dans les logements réhabilités par l'OPAH-RU (rapport revenus/loyer)
- Nombre de bénéficiaires FUL accès logés
- Résultats de l'enquête satisfaction auprès des occupants des logements réhabilités par l'OPAH-RU

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Sur le plan patrimonial, ce volet transversal de l'OPAH-RU permet au regard du travail engagé sur l'accueil

[7] Fonds de solidarité pour le logement
[8] Allocation à la perte d'autonomie
[9] Centres communaux d'action sociale
[10] Centre local d'information et coordination

de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de Gien un patrimoine vivant. Une part importante du périmètre OPAH-RU est soumis à un périmètre de protection des monuments historiques, ce qui entraine des exigences particulières dans le cadre des travaux de rénovation du bâti et un accompagnement spécifique des particuliers afin d'éviter les non-conformités. Ce volet s'articule également avec l'opération d'aide au ravalement des façades en cours à l'échelle de la communauté de communes, dont l'objectif est la mise en valeur du patrimoine architectural Giennois.

Sur le plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante Anah permettra un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements. Ces actions constitueront un prolongement naturel des actions sur espace public engagées dans le cadre de l'opération de Revitalisation du Territoire pour lutter contre les ilots de chaleur, réaménager les espaces publics et diminuer la production de gaz à effet de serre.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- 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 ;
- Un partenariat étroit avec l'UDAP, 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 ou les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue amont avec l'UDAP, avant d'approfondir les options de projet ;
- La mobilisation le cas échéant des dispositifs fiscaux Denormandie, Malraux et Monuments Historiques ou des aides de la Fondation du Patrimoine.

3.9.2 Objectifs

Indicateurs de résultats

- Nombre d'immeubles réhabilités en secteur protégé
- Nombre de dossiers refusés pour cause de contrainte patrimoniale
- Surcout moyen des travaux lié au respect des préconisations patrimoniales

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

La mise en œuvre d'une OPAH concourt directement au développement de l'économie du territoire et à son attractivité :

- Au travers des actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH concourt à maintenir et accroitre une population constituant la chalandise naturelle des commerces de cœur de ville.
- Au travers de campagnes de ravalement de façades et des vitrines, l'OPAH concourt également fortement à une évolution positive de l'image des bourgs.
- Au travers des rénovations exemplaires, l'OPAH valorise les savoir-faire locaux et l'artisanat du territoire.

Dès la première année de l'opération, l'équipe de suivi animation organisera des temps évènementiels à destination des professionnels du bâtiment et artisans en lien avec la CCI, CMA, CAPEB et FFB. Ces actions seront à mettre en lien avec celles déjà réalisées par les espaces conseil France Renov' sur la mobilisation des professionnels.

3.10.2 Objectifs

Sur une durée de 5 ans, l'OPAH a pour objectifs de :

- combiner des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 1,9 Million d'Euros de travaux en 5 ans, au bénéfice de l'activité du tissu économique local
- permettre l'accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés dans des immeubles existants).

Indicateurs de résultats

- Nombre de professionnels et artisans du bâtiment participant aux temps évènementiels de l'OPAH
- Nombre d'immeubles mixtes (commerces / activités/ logements) réhabilités
- Montant total des travaux déclenchés
- Montant total des travaux déclenchés au bénéficie d'artisans locaux implantés dans la CDCG
- Enquête chiffre d'affaires auprès des artisans de la CDCG

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 45 logements minimum, répartis comme suit :

- 30 logements occupés par leur propriétaire
- 15 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- Les parties communes de 4 petites copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique, incluant au total 10 logements.

Au-delà de la simple réhabilitation, il est prévu la création de 7 logements locatifs conventionnés adaptés à l'âge.

Propriétaires occupants		**Objectifs sur 5 ans**	
Travaux d'amélioration de la performance énergétique	Très modeste	**15**	**23 logements**
	Modeste	**8**	
Travaux de sécurité et salubrité	Très modeste	**1**	**2 logements**
	Modeste	**1**	
Travaux lourds *(péril, insalubrité, forte dégradation)*	Très modeste	**3**	**5 logements**
	Modeste	**2**	
Total		**30 logements**	

Propriétaires bailleurs	**Objectifs sur 5 ans**
Amélioration de la performance énergétique	**7**
Transformation d'usage	**3**
Travaux lourds *(péril, insalubrité, forte dégradation)*	**4**
Réhabilitation d'un logement moyennement dégradé	**1**
Total	**15 logements**

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

Objectifs de réalisation de la convention

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	**4**	**5**	**7**	**8**	**6**	**30**
dont logements indignes ou très dégradés	0	1	1	2	1	5
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	4	4	5	5	5	23
dont travaux pour la sécurité et la salubrité	0	0	1	1	0	2
Logements de propriétaires bailleurs	**2**	**6**	**4**	**2**	**1**	**15**
dont amélioration de la performance énergétique	2	2	1	1	1	7
dont transformation d'usage	0	1	1	1	0	3
dont travaux lourds	0	2	2	0	0	4
dont réhabilitation d'un logement moyennement dégradé	0	1	0	0	0	1
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	**0**	**2**	**2**	**3**	**3**	**10**

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la règlementation 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 règlementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **958.720 €,** selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
total	110 351 €	240 674 €	233 924€	225 181€	153 285€	**966.315 €**
dont aides aux travaux	95 926 €	219.589 €	204.339€	197 136€	135 620€	**852.610 €**
dont aides à l'ingénierie	14 425 €	21 085 €	28 885€	28 045€	18 265€	**113.705 €**
dont part fixe dont études RU	13 825 €	13 825 €	21 325 € *	21 325 € *	13 825 €	**84.125€**
dont part variable	3 600 €	7 260 €	7 560 €	6 720 €	4 440 €	**29.580€**

Les autorisations d'engagement ingénierie étant proche du coût de la prestation de l'opérateur, les montants prévisionnels ont été maintenus.

*En année 3 et 4 il est prévu la participation de l'Anah au financement d'études approfondies dans le cadre du volet foncier de la présente convention, pour un budget prévisionnel de **15 000**€ au total, soit 7500€/an réparti sur 2 ans.

5.2. Financements de la collectivité maitre d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La Communauté des Communes Giennoises finance une partie du volet « ingénierie » de l'OPAH (et donc le suivi-animation) et le volet « investissement » (aides aux propriétaires privés).

Dans le cadre de sa politique habitat, elle décide d'abonder les aides de l'Anah et du Département, pour les travaux réalisés par des propriétaires occupants (travaux lourds et performance énergétique) et bailleurs. Pour les travaux d'adaptation du logement à l'autonomie, l'équipe de suivi-animation orientera les porteurs de projets vers le PIG départemental tant que ce dispositif sera opérationnel.

Les conditions d'attribution sont identiques à celles des aides de l'Anah.

Propriétaires occupants	**Taux d'aides de la CDCG**
- **Travaux d'amélioration de la performance énergétique** - **Travaux de sécurité et salubrité**	**10%** du montant HT des travaux subventionnables
- **Travaux lourds**	**20%** du montant HT des travaux subventionnables

Propriétaires bailleurs	**Taux d'aides de la CDCG**
Tout projet subventionné par l'Anah	**25%** du montant HT des travaux subventionnables

Pour les projets permettant la création ou rénovation de logements adaptés aux séniors en cœur de bourg, la collectivité apporte un bonus de financement de :

- 10% supplémentaire si conventionnement en Loc1

- 20% supplémentaire si conventionnement en Loc2 et Loc3

Les conditions d'attribution de ces aides sont décrites dans un règlement spécifique. Lien ci-après https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **391 395€** (aides aux travaux + ingénierie + études RU), selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
dont aides aux travaux	33 764 €	73 155 €	73 155 €	73 155 €	56 273 €	**309 500 €**
dont résiduel TTC ingénierie	13 379 €	13 379 €	13 379 €	13 379 €	13 379 €	**66 895 €**

En plus de ce budget d'aides aux travaux et d'ingénierie d'opération, il est prévu la participation de la Communauté des Communes Giennoises au financement de 2 études approfondies dans le cadre du volet foncier de la présente convention, pour un budget prévisionnel de **15 000€**.

5.4. Financements du Département du Loiret

5.4.1 Règles d'application

En complément des crédits délégués de l'Anah, le Département intervient en matière d'habitat sur ses fonds propres. Les règles de recevabilité des aides départementales suivent la règlementation de l'Anah : les bénéficiaires doivent respecter les plafonds de ressources de l'Anah et les mêmes plafonds de travaux globaux sont retenus par thématiques d'intervention. Pour certains travaux, il est toutefois fait application de plafonds spécifiques.

De manière générale, le Département intervient en appliquant :

- Soit une bonification des aides de l'Anah en faveur des ménages les plus modestes,
- Soit un taux d'aide majoré sur les territoires en opération programmée.

Lors de la rédaction de la présente convention, les modalités d'attribution des aides sont les suivantes :

- Traitement **de l'habitat indigne, très dégradé** : abondement de **20%** de la subvention Anah pour les propriétaires occupants, modestes comme très modestes ;
- Pour les propriétaires occupants réalisant des **travaux d'amélioration énergétique** (au titre du programme « MaPrimeRénov' Sérénité ») : **prime de 1 000 € ou 1 500 €** (selon le montant des travaux) ;
- Pour les dossiers complexes de propriétaires occupants très modestes projetant des travaux **d'amélioration énergétique** ou de traitement de l'habitat indigne ou dégradé : possibilité de prime exceptionnelle de **5 000 € maximum** par logement ;
- Pour la **production de logement à loyer maîtrisé** : abondement de **10% de la subvention** de l'Anah pour un logement à loyer conventionné Loc1 ou Loc2, et abondement de 15% pour un logement à loyer conventionné Loc3.

5.4.2. Montants prévisionnels du Départemental du Loiret

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Départemental du Loiret à l'opération est de **144 500** €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
Aides aux travaux	15 764 €	34 155 €	34 155 €	34 155 €	26 273 €	**144 500 €**

Article 6 – Engagements complémentaires

Au regard de ses missions de conseil et d'information sur toutes les questions liées au logement et à l'énergie, l'ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir s'engage à communiquer sur le dispositif d'OPAH mis en place, à repérer les ménages cibles dans le cadre de ses consultations et à les réorienter vers l'opérateur de l'OPAH.

L'ADIL s'engage également à accompagner les copropriétés sans gouvernance ou sous syndic bénévole dans leurs démarches d'immatriculation au registre national des copropriétés et d'une manière générale à les aider à un retour vers une saine gestion pour les copropriétés les plus désorganisées. A ce titre, l'ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir pourra mettre à disposition son « kit de démarrage à disposition des syndics bénévoles ».

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté des Communes Giennoises, maître d'ouvrage de l'opération, 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 de sa mission par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.
Le pilotage est assuré par la Communauté des Communes Giennoises, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

Le **comité de pilotage stratégique** 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 :

- La Communauté des Communes Giennoises
- La commune de Gien
- L'Etat

- L'Anah
- Le Conseil Départemental
- L'ADIL – espace Conseil France Renov'

Il pourra être élargi autant que de besoin à tout partenaire ou organisme concerné par le montage d'opération ou le suivi de dossier, à titre d'exemple :
- L'UDAP
- Action Logement
- Les prestataires de suivi-animation

Le **comité de pilotage technique** aura la charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins tous les 6 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper.
Il sera composé de :
- La Communauté des Communes Giennoises
- La commune de Gien
- L'Etat
- L'Anah
- Le Conseil Départemental
- L'ADIL – espace Conseil France Renov'

Il pourra être élargi autant que de besoin à tout partenaire ou organisme concerné par le montage d'opération ou le suivi de dossier, à titre d'exemple :
- L'UDAP
- Action Logement
- Prestataires de suivi-animation
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention

Le comité de pilotage technique aura la charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins tous les 6 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper.
Il sera composé de :
- La Communauté des Communes Giennoises,
- La commune de Gien,
- L'Etat,
- L'Anah,
- Le Conseil Départemental,
- L'ADIL – espace Conseil France Renov'.
-

Il pourra être élargi autant que de besoin à tout partenaire ou organisme concerné par le montage d'opération ou le suivi de dossier, à titre d'exemple :
- L'UDAP,
- Action Logement,
- Les partenaires de suivi-animation,
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention.

Des **comités techniques ou commissions de suivi spécifiques** pourront être mis en place (insalubrité, relogement, accompagnement social, campagne de ravalement de façades...).

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La Communauté des Communes Giennoises décide de faire appel à un prestataire extérieur pour la suivi-animation de l'OPAH-RU, qui sera retenu conformément au Code des marchés publics.

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

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

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

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 en cœur de ville, au maintien dans des conditions qualitatives des populations déjà présentes en cœur de ville, à la remise à niveau technique et thermique du parc de logements existants, et enfin à la valorisation du patrimoine.
Dans le périmètre d'opération, le suivi animation de l'OPAH-RU aura vocation à informer, orienter les porteurs de projets, dans une logique d'intégration de l'ensemble des possibilités de soutien technique et financier y compris hors OPAH-RU.

Dans cette logique, l'équipe de suivi animation associera des capacités de natures différentes.
Les différents volets d'action de l'OPAH-RU se structurent en 2 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

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

Volet B/ Le cœur du dispositif OPAH-RU focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en « blocs » de suivi animation :

- **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'ANAH**
- **L'accompagnement des scénarios de projets** concernés par un système d'aide complémentaire (primes)
- **L'accompagnement et l'orientation des projets mobilisant l'avantage fiscal Denormandie (après (signature de la convention ORT en 2020).**
- Les **interventions en copropriété**s pour des travaux d'immeubles éligibles

La Collectivité, via son service instructeur de l'urbanisme portera directement les missions suivantes :

- Les **opérations de recyclage foncier** (volet urbain) destinées à changer le sort des

immeubles les plus dégradés et stratégiques ainsi que celui de leurs occupants.

- **Les interventions en renouvèlement urbain**
- Les **campagnes de ravalement de façades**

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

Les logiques d'intervention présentées ci-dessus et les catégories de compétences qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit :

Volet A / La communication et l'animation générale de l'opération :

L'équipe de suivi animation assurera les missions suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ;
- Accueil du public dans un local en cœur de ville pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs.

L'opérateur devra mettre en œuvre des outils et des moyens de communications à destination des porteurs de projets et faire connaitre les aides fiscales pouvant leur être accordées. Une présence importante du périmètre de l'OPAH-RU secteur ORT de même qu'une connaissance de ce dernier seront nécessaires durant toute la durée du programme.

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

Volet B / Missions de suivi animation « classiques » :

L'équipe de suivi animation assurera les missions suivantes :

- Actions de repérage, notamment des logements dégradés ou nécessitant une rénovation énergétique.
- 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 le cas échéant.
- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndics et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc…). L'ADIL du Loiret mène des actions en ce sens, et l'équipe de suivi-animation pourra s'appuyer sur ce partenaire local.
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Propriétaires bailleurs : Accompagnement jusqu'aux conventions et la mise en service des logements, appui à la rédaction des conventions, calcul des loyers, visite de fin de travaux, constitution des dossiers de demande de financement, des dossiers de demande d'acompte et de demande de paiement du solde des subventions.
- Propriétaires occupants : Accompagnement dans la relation avec les professionnels de l'artisanat, accompagnement jusqu'à la visite de fin de travaux, constitution des dossiers de demandes de

financements, des dossiers de demande d'acompte et de demande de paiement du solde des subventions.

- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage technique et stratégique sur l'état d'avancement de l'opération.

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les équipes de suivi-animation veilleront à assurer une coordination opérationnelle étroit avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents des communes, de la Communauté des Communes Giennoises, du Département du Loiret, et de la Région.
- les services instructeurs des demandes de subventionnés,
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, ANRU, Action Logement...),
- l'ADIL – espace conseil France Rénov' ,
- les instructeurs ADS / UDAP – ABF.

L'opérateur devra être agréer Mon Accompagnateur rénov au 1er janvier 2024. Il conviendra d'actualiser les conventions au premier semestre 2024 avant le 1er juillet 2024.

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

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

<u>Evaluation de la mission d'animation</u>

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

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

<u>Le suivi en continu</u>

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

- D'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1er contact, la

date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et

après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier ;
- 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 ;
- D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée.

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la Communauté des Communes Giennoises et aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions.

Les partenaires informeront systématiquement la Communauté des Communes Giennoises des états de finances des lors que leur enveloppe d'attribution atteindra 80% des sommes engagées.

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

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

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

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à minima des points suivants :
- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement
- L'avancement du programme par objectif
- L'analyse :
  - De l'efficacité de l'animation mise en place
  - De l'efficacité du travail au sein du comité technique
  - Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux)
  - Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro,

mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, …)
    - Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs
    - Du respect du plan de communication
    - De l'engagement de chacun des partenaires
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, psychologique), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. L'équipe de suivi animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de six mois après l'échéance de l'OPAH.
Ce rapport devra *a minima* :

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

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

CHAPITRE VI – COMMUNICATION.

Article 8 - Communication

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

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

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

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».
Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

La CDCG s'engage, en respectant le logo du Conseil Départemental du Loiret :

- A mentionner le soutien financier du Département sur tous les documents d'études et les documents officiels destinés à des tiers, relatifs aux actions subventionnées dans le cadre de l'OPAH,
- A l'affichage de ce soutien, sur les supports, sur les communiqués de presse, lors de manifestations officielles ou autres temps forts liés à cette opération auxquels le Département sera associé en amont.

Tout document édité ou numérique faisant la promotion de l'opération subventionnée devra porter le logo départemental et la mention « opération financée par le Département du Loiret ».
Pour l'insertion du logotype du Département, il sera pris contact auprès de la direction de la Communication du Conseil Départemental – tel : 02 38 25 43 25 – communication@loiret.fr.

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 45 et la Conseil Départemental, 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 libre de droits.

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

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

Toute publication destinée à présenter des financements sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'Anah et du Département du Loiret. Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'Anah.

Toute publication destinée à présenter des financements à l'Anah et au Département sera soumise à validation préalable de la CDCG, le plan de communication annuel sera établi, et transmis au service urbanisme de la CDCG.

Article 9 – Données personnelles

Les parties à cette convention, ainsi que l'opérateur chargé du suivi animation de l'OPAH, devront veiller à leur mise en conformité aux lois et à la règlementation européenne et française relatives aux données personnelles, en référence au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (règlement général sur la protection des données – « RGPD »), ainsi qu'au corpus juridique national relatif aux données personnelles, à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Chaque partie à la présente convention est considérée comme responsable conjoint des traitements de données à caractère personnel mis en œuvre dans le cadre de celle-ci, selon les termes de l'article 26 du règlement européen précité.

Concernant l'exercice des droits des personnes sur leurs données personnelles, chaque partie est responsable de la réponse à donner à l'usager qu'il aura directement saisi. Le cas échéant, si la saisine implique une autre partie, le réceptionnaire informe dans les délais les plus brefs les autres parties. Les relations avec la ou les autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données sont assurées par chacune des parties pour ce qui la concerne.

Pour faciliter la mise en œuvre de ladite convention, les délégués à la protection des données de chaque partie peuvent dialoguer directement entre eux en lien avec les services concernés. La conformité à la gestion des données à caractère personnel s'appréciera sur les documents de conformité nécessaires prescrits par les dispositions légales et règlementaires en vigueur.

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

Article 10 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Sous réserve de l'évaluation réalisée sur la période initiale, la volonté du maitre d'ouvrage et l'accord des partenaires financeurs. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de sa signature par tous les partenaires.

Article 11 – 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 12 – 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 2 exemplaires à Gien, le 1er septembre 2023

Pour le maître d'ouvrage Le Président de la Communauté des Communes Giennoises	Pour l'Etat et pour l'Anah Le Président du Conseil Départemental du Loiret
Pour le Département du Loiret Le Président du Conseil Départemental du Loiret	

Annexes

Tableaux détaillés des financements de l'OPAH RU

OPAH RU

Propriétaires Occupants					
Nature des travaux		Objectifs Quantitafs	Anah	Département du Loiret	EPCI
Travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés		5	136 505,00 €	47.000€	47.000€
	travaux de sécurité et de salubrité				
Travaux	travaux d'amélioration énergétique	25	349 992 €	30.500€	57.500€
Amélioration	Travaux d'adaptation ou d'accéssibilité	0	_	_	_
TOTAL		**30**	**486 497 €**	**77.500€**	**108.500€**

Propriétaires Bailleurs					
Nature des travaux		Objectifs Quantitafs	Anah	Département du Loiret	EPCI
Travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés		4	80 840,00 €	32.000€	80.000€
	travaux de sécurité et de salubrité				
Travaux	réahbilitation de logements dégradés	1	20 210 €	5.000€	12.500€
d'amélioration	travaux d'amélioration énergétique	7	141 470 €	21.000€	52.500€
	travaux de transformation d'usage	3	60 630 €	9.000€	22.500€
TOTAL		**15**	**303 150 €**	**67.000€**	**167.500€**

Logements en copropriété				
Nature des travaux	Objectifs Quantitaif	Anah	Département du Loiret	EPCI
Travaux des parties communes	10	**62.400€**		

	Bonus création locatif seniors LOC1	3			13.500€
	Bonus création locatif seniors LOC2	4			20.000€
	TOTAL DES FINANCEMENTS A RESERVER				
	AU TITRE DES TRAVAUX	62	**852 610,00 €**	**144.500€**	**309.500€**
	Suivi animation (part fixe et part variable)				81.895€
	Dont études approfondies pour renouvellement		**113.705€**		Dont 15.000€
	urbain	Dont 15.000€ pour études RU			pour étude RU

Financement du suivi animation	Montants		
ANAH	Part fixe dont Etudes RU	84.125€	**113.705€**
	Part variable	29.580€	
EPCI	Reste à charge TTC	66.895€	**81.895€**
	Etudes RU	15.000€	
TOTAL			**196.900€**