



## Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole

Du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2023

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION :



La présente convention est établie :

**Entre la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole**, maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, représentée par son Président, Gil Avérous,

**et l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Thierry Bonnier, préfet de l'Indre, et dénommée ci-après « Anah »

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le préfet de l'Indre et le président du conseil départemental de l'Indre, le 17 juillet 2017,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2013-2018, adopté par délibération du conseil communautaire de Châteauroux Métropole, le 25 septembre 2014,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH uniquement*)

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

Préambule .....	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application .....	5
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	5
1.1. Dénomination de l'opération .....	5
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	5
Chapitre II – Enjeux de l'opération .....	5
Article 2 – Enjeux .....	5
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération .....	5
Article 3 – Volets d'action .....	6
3.1. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	6
3.2. Volet copropriétés en difficulté .....	6
3.3. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux .....	7
3.4. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	8
3.5. Volet social .....	8
3.6. Volet économique et développement territorial .....	8
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	9
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires .....	11
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	11
5.1. Financements de l'Anah .....	11
5.2. Financements de la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole .....	11
Article 6 – Engagements complémentaires .....	12
Article 7 – Conduite de l'opération .....	12
7.1. Pilotage de l'opération .....	12
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	12
7.1.2. Instances de pilotage .....	13
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	13
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	13
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	13
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	14
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	14
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	14
7.3.2. Bilans et évaluation finale .....	15
Chapitre VI – Communication .....	15
Article 8 - Communication .....	15
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....	16
Article 9 - Durée de la convention .....	16
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	16
Article 11 – Transmission de la convention .....	16
Annexes .....	17
Annexe 1. Périmètre de l'opération .....	17
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) .....	18
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention .....	19
Annexe 4. Autorisations d'engagement de l'Anah par année .....	20

## Préambule

La communauté d'agglomération Châteauroux Métropole (CACM) a été créée fin 1999 avec 6 communes. Elle en compte aujourd'hui 14, qui présentent des caractéristiques différentes, notamment au niveau de la densité de population, distinguant Châteauroux (1) des communes pôles d'appui (4 : Ardentes, Déols, Le Poinçonnet, Saint-Maur) et des communes résidentielles (9). Mais pour chaque commune, les logements privés de plus de 15 ans représentent plus des trois quarts du parc.

Les précédentes Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et le dernier Programme d'Intérêt Général (PIG) menés sur le territoire ont permis aux propriétaires, notamment les plus modestes, d'améliorer le parc de logements de plus de 15 ans, sur différentes catégories de travaux : économies d'énergie, assainissement, ravalements de façade, énergies renouvelables, lutte contre l'inconfort, logements locatifs ...

Les aides de l'Anah et de la CACM ont bénéficié à la fois aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs mais, depuis quelques années, avec la mise en place du Programme Habiter Mieux, elles sont essentiellement tournées vers les propriétaires occupants.

Le Programme Habiter Mieux, à l'œuvre sur la communauté d'agglomération depuis 2011, a donné lieu à 576 dossiers jusqu'en 2017. Il permet d'aider les particuliers à réaliser des travaux de rénovation énergétique. En moyenne, le coût des travaux par projet est de 12 519 €, avec un gain énergétique moyen de 38%. Les travaux sont subventionnés à la fois par l'Anah et par la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole, à 58,4% en moyenne (46,2% par l'Anah et 10,6% par Châteauroux Métropole). Ce taux de subventionnement moyen montre que de nombreux ménages de la CACM ont des revenus modestes.

Les préoccupations actuelles que sont le réchauffement climatique et la hausse du prix de l'énergie justifient les aides à destination des plus modestes. Les OPAH sont un outil pour les accompagner et les inciter à faire des travaux notamment d'amélioration énergétique pour réduire leurs factures, et à utiliser des équipements utilisant les énergies renouvelables, dans une perspective de développement durable.

Aujourd'hui, les priorités d'intervention de l'Anah, qui se vérifient sur le territoire à l'appui du diagnostic préalable et de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, sont :

- La résorption de l'habitat indigne ;
- L'amélioration énergétique ;
- L'accompagnement des copropriétés en difficulté ;
- L'adaptation des logements ;

La Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole souhaite continuer à s'associer à l'Anah pour intervenir sur tout ou partie de ces priorités sur son territoire dans le cadre d'une OPAH de droit commun. Sur la thématique de l'adaptation des logements, elle renvoie au Programme d'Intérêt Général (PIG) Adaptation départemental 2014 - 2019. De même, l'appui aux copropriétés en difficulté sera apporté par l'OPAH de renouvellement urbain (RU) du programme Action Cœur de Ville.

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

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

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

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

La Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de droit commun. Elle prend la suite du Programme d'Intérêt Général d'amélioration énergétique, qui a commencé en 2016 et qui se termine au 31 décembre 2018.

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

L'intervention concernera l'ensemble des communes qui feront partie de son territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2019, à savoir les communes de : Ardentes, Arthon, Châteauroux, Coings, Déols, Diors, Etrechet, Jeu-les-Bois, Le Poinçonnet, Luant, Mâron, Montierchaume, Saint-Maur et Sassièrges Saint-Germain. Une carte les représentant est consultable en annexe 1.

Si de nouvelles communes devaient intégrer la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole au cours de l'OPAH, et si des besoins en matière d'amélioration du parc privé ancien y sont identifiés, elles pourront bénéficier des aides de l'OPAH à compter de leur adhésion à cet EPCI. L'intégration de nouvelles communes à l'OPAH se fera par avenant.

Le champ d'intervention est l'habitat privé de plus 15 ans et concerne les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les copropriétés.

## **Chapitre II – Enjeux de l'opération.**

### **Article 2 – Enjeux**

La phase de diagnostic et d'étude pré-opérationnelle a montré que les logements de plus de 15 ans représentent plus des trois quarts des logements de la CACM et que le nombre de logements vacants est en augmentation depuis 1999. Elle a également permis de constater que la part de logements potentiellement indignes en location privée a augmenté entre les deux dernières données FILOCOM (de 2005 et 2013).

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de droit commun comportera donc les axes d'intervention suivants :

- L'amélioration énergétique, avec les programmes Habiter Mieux « sérénité » et « agilité »,
- Le soutien à l'utilisation d'équipements utilisant les énergies renouvelables,
- La remise aux normes de logements anciens dégradés et la lutte contre l'habitat indigne,
- La remise en état du parc locatif avec l'aide à destination des propriétaires bailleurs.

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

Les principaux objectifs de l'opération seront présentés dans ce paragraphe puis déclinés en thématiques dans les différents volets d'action.

Il s'agit d'une feuille de route que se fixent la collectivité et ses partenaires signataires.

L'ensemble des objectifs tient compte des priorités de l'Anah fixées par son Conseil d'administration.

Les objectifs de l'OPAH sont de :

- Diminuer les pertes énergétiques dans les logements du parc privé,
- Remettre en état des logements indignes ou très dégradés,
- Améliorer la qualité du parc locatif privé ancien de la CACM.

### **Article 3 – Volets d'action**

La convention décrit de manière détaillée le programme d'action constitutif du projet, nature d'action par nature d'action, à l'intérieur de volets d'interventions. Ces derniers sont ici présentés indépendamment les uns des autres.

#### **3.1. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**

##### **3.1.1. Descriptif du dispositif**

Le diagnostic a montré qu'il reste encore des logements potentiellement indignes sur le territoire de la CACM, mais peu. Ils concernent à la fois des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs et leurs locataires. Les accédants dans l'ancien avec travaux sont tout autant concernés et pourront le cas échéant cumuler Aides Anah et PTZ.

Les travaux lourds concernent plusieurs types de travaux et seront accompagnés en fonction des ressources du bénéficiaire.

Le service Hygiène et Prévention de la Ville de Châteauroux appuiera le repérage des situations et contribuera à leur traitement sur la Ville centre.

Une attention particulière sera portée au volet social des projets LHI. Le service Logement-Insertion du CCAS, au moyen de ses travailleurs sociaux, sera mobilisé en tant que de besoin dans le cadre de la convention qui le lie à la Communauté d'agglomération Châteauroux Métropole au titre de sa compétence habitat.

##### **3.1.2 Objectifs**

Pendant la prochaine OPAH, les objectifs annuels de l'Anah sont les suivants :

- Aide à 5 logements indignes / an pour des propriétaires occupants ;
- Aide à 5 logements très dégradés / an pour des propriétaires bailleurs.

En tout, cela représente 50 logements sur toute la durée de l'OPAH.

#### **3.2. Volet copropriétés en difficulté**

##### **3.2.1. Descriptif du dispositif**

Le diagnostic a révélé la présence de copropriétés en difficulté sur Châteauroux. Les syndicats de copropriété font remonter que très peu de copropriétés seraient prêtes pour réaliser des travaux dans les 5 prochaines années, correspondant aux années pendant lesquelles le territoire sera en OPAH de droit commun.

Le dispositif Habiter Mieux Copropriété permettra d'accompagner les copropriétés fragiles, mais l'OPAH RU du programme Action Cœur de Ville, prévue pour 2020 et d'une durée de 5 ans, pourra intégrer et préciser les moyens et objectifs alloués.

Châteauroux Métropole accompagnera pendant l'OPAH de droit commun l'isolation thermique par l'extérieur pour les façades ou pignons visibles du domaine public pour toute copropriété éligible en faisant la demande.

### 3.2.2. Objectifs

Châteauroux Métropole accompagnera 1 copropriété par an, soit 5 copropriétés sur toute la durée de l'OPAH.

### 3.3. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Afin de lutter contre le réchauffement climatique, l'Anah intervient depuis 2011 dans le cadre du programme Habiter Mieux qui vise à accompagner les plus modestes à améliorer les performances énergétiques des logements et ainsi lutter contre la précarité énergétique.

Près de 600 projets ont bénéficié de ces aides pendant l'OPAH 2011-2016 et le PIG 2016-2017, prolongé jusqu'à la fin de l'année 2018.

Les ¾ du parc de logements privés de Châteauroux Métropole datent d'avant 1975. Leurs besoins portent aujourd'hui sur le changement du système de chauffage, le renforcement de l'isolation, le changement des menuiseries, encore pour certaines en simple vitrage, pour réduire les pertes tant énergétiques que financières.

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

L'opération permettra d'accompagner les propriétaires occupants *via* les programmes Habiter Mieux « sérénité » et « agilité » et l'Anah.

L'agglomération de Châteauroux Métropole soutiendra :

- l'amélioration énergétique des logements,
- les isolations thermiques par l'extérieur pour les façades et pignons visibles du domaine public (immeubles d'1 ou plusieurs logements / copropriétés),
- l'utilisation d'équipements utilisant les énergies renouvelables.

Des actions sont également prévues pour lutter contre la précarité énergétique, pour les propriétaires bailleurs : pour des travaux générant un gain énergétique de 35%, l'Anah intervient avec 25% d'un montant de travaux plafonné à 60 000€ HT.

#### 3.3.2 Objectifs

Les objectifs pour l'Anah :

- 135 dossiers Habiter Mieux « sérénité » par an à destination des propriétaires occupants,
- 5 dossiers de précarité énergétique par an pour les propriétaires bailleurs.

Sur la durée de l'OPAH, cela représente 675 logements de propriétaires occupants et 25 de propriétaires bailleurs, soit au total 700 logements.

Les objectifs pour Châteauroux Métropole :

- 90 dossiers d'amélioration énergétique par an,
- 30 dossiers énergies renouvelables par an,
- 13 isolations thermiques par l'extérieur (dont 1 copropriété) par an.

Sur la durée de l'OPAH, cela représente au total 665 dossiers.

A noter que certains logements pourront cumuler les aides de l'Anah avec celles de Châteauroux Métropole.

### **3.4. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**

#### **3.4.1 Descriptif du dispositif**

La CACM est un territoire dans lequel le vieillissement de la population s'accroît, tout comme dans l'ensemble du département de l'Indre et dans une moindre mesure à l'échelle nationale.

Le département de l'Indre est maître d'ouvrage d'un Programme d'Intérêt Général en faveur de l'adaptation des logements pour les personnes vieillissantes ou en situation de handicap. Ce dispositif est efficace, avec presque 200 dossiers par an depuis plusieurs années, et couvre notamment l'ensemble du territoire de Châteauroux Métropole. Sur Châteauroux Métropole, depuis 2016 et jusqu'à début octobre 2018, plus de 108 dossiers ont été accompagnés.

L'OPAH sera également l'occasion de détecter les besoins d'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps, mais ce volet d'action ne donnera pas lieu à des financements complémentaires dans le cadre de l'OPAH, considérant la part déjà significative des subventions du PIG. Les propriétaires souhaitant engager des travaux de ce type seront réorientés vers le PIG départemental traitant de ce sujet.

### **3.5 Volet social**

#### **3.5.1 Descriptif du dispositif**

L'OPAH permettra l'accompagnement et le maintien des résidents du périmètre de l'opération. Il s'agit de maintenir le caractère social de l'occupation des logements et favoriser le maintien sur place des occupants qui le désirent.

Ainsi seront mises en œuvre toutes les mesures d'ordre social afin d'assurer que les actions de réhabilitations menées le soient dans le respect des occupants :

- Mise en relation avec les dispositifs existants et les services sociaux de proximité du Conseil départemental,
- Mesures d'accompagnement social des ménages en difficultés avec les acteurs sociaux,
- Accompagnement pour l'accès au micro-crédit,
- Définition des besoins et modalités de relogement (définitif ou temporaire).

Ce volet ne comporte pas d'objectif quantitatif *a priori* puisque tous les ménages qui ont besoin d'une aide seront accompagnés au plan social parmi les foyers touchés chaque année par le PIG.

### **3.6. Volet économique et développement territorial**

#### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

Des actions de sensibilisation, d'information, de mobilisation et de développement de partenariats seront mises en place notamment avec les acteurs suivants :

- Les professionnels du bâtiment et leurs organisations représentatives,
- Les professionnels bancaires et immobiliers (agences, notaires...),
- Action Logement,
- Les associations ou partenaires sociaux travaillant sur le territoire auprès des personnes susceptibles de bénéficier de l'opération,
- Les institutionnels (les services locaux de l'Etat et de l'Anah, les communes membres, les CCAS, les services de l'Agglomération et les communes, etc),
- Et les structures relais d'informations (ADIL, Espace Info Energie, etc).



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

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

Les objectifs globaux sont évalués à 965 logements minimum, répartis comme suit :

- 910 logements occupés par leur propriétaire,
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 5 copropriétés.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 750 logements minimum, répartis comme suit :

- 700 logements occupés par leur propriétaire (675 Habiter Mieux et 25 logements indignes),
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (25 très dégradés et 25 en précarité énergétique),

**Objectifs de réalisation de la convention**

	2019		2020		2021		2022		2023		TOTAL (sans double compte)
	Anah	CM	Anah	CM	Anah	CM	Anah	CM	Anah	CM	
<b>Logements indignes et très dégradés traités</b>											
• Dont logements indignes et très dégradés PO	5	2	5	2	5	2	5	2	5	2	25
• Dont logements indignes et très dégradés PB	5	2	5	2	5	2	5	2	5	2	25
<b>Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD) :</b>											
• Précarité énergétique	5	0	5	0	5	0	5	0	5	0	25
<b>Total des logements bénéficiant d'une aide amélioration énergétique</b>	<b>150</b>		<b>150</b>		<b>150</b>		<b>150</b>		<b>150</b>		<b>675</b>
• Dont Habiter Mieux Sérénité PO	135	90	135	90	135	90	135	90	135	90	
• Dont Habiter Mieux PB	5		5		5		5		5		
• Dont LHI PO	5		5		5		5		5		
• Dont LHI PB	5		5		5		5		5		
<b>Total des logements bénéficiant d'une aide pour l'installation d'un équipement utilisant les énergies renouvelables</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>150</b>
<b>Total de logement bénéficiant de l'aide pour l'isolation thermique par l'extérieur d'une façade ou d'un pignon visible du domaine public</b>											
• Nombre de copropriétés	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	5
• Nombre de PO	0	12	0	12	0	12	0	12	0	12	60
<b>TOTAL DE LOGEMENTS AIDES</b>	<b>193</b>		<b>193</b>		<b>193</b>		<b>193</b>		<b>193</b>		<b>965</b>

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

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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

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

L'application des aides de l'Anah est détaillée en annexe 2.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 5 663 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	1 131 000 €	1 131 800 €	1 132 600 €	1 133 400 €	1 134 200 €	<b>5 663 000 €</b>
Total aides aux travaux	1 075 000 €	1 075 000 €	1 075 000 €	1 075 000 €	1 075 000 €	<b>5 375 000 €</b>
Total aides à l'ingénierie de Châteauroux Métropole	56 000 €	56 800 €	57 600 €	58 400 €	59 200 €	<b>288 000 €</b>

Le détail du calcul des aides à l'ingénierie est disponible en annexe 4.

#### 5.2. Financements de la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole

##### 5.2.1. Règles d'application

Châteauroux Métropole accompagnera les travaux d'amélioration énergétique, d'installation d'équipements utilisant les énergies renouvelables, d'isolation thermique par l'extérieur et les travaux lourds de remise en état selon les modalités décrites ci-dessous.

	<b>CACM</b>
<b>Amélioration énergétique</b>	<p><b>Soutien à l'utilisation d'équipements utilisant les énergies renouvelables</b> 10 % d'un montant de travaux plafonné à 6 500 € TTC en fonction des ressources</p> <p><b>Aide à l'amélioration énergétique</b>, en fonction des ressources et du gain énergétique Gain de 25 % à 35 % : 10 % d'un montant de travaux plafonné à 10 000 € TTC Gain de 35 % à 50 % : 10 % d'un montant de travaux plafonné à 14 000 € TTC Gain supérieur à 50 % : 10 % d'un montant de travaux plafonné à 20 000 € TTC</p> <p><b>Isolation thermique par l'extérieur</b> Uniquement pour les façades ou pignons visibles du domaine public, 8 à 20 € du m<sup>2</sup> isolé limité à 100 m<sup>2</sup> pour les PO ou PB</p>
<b>Résorption de l'habitat indigne et très dégradé</b>	<p><b>Pour un PO :</b> 10 % d'un montant de travaux plafonné à 50 000 € TTC</p> <p><b>Pour un accédant à un logement vacant :</b> 10 % d'un montant de travaux plafonné à 20 000 € TTC</p>
<b>Aide aux copropriétés</b>	<p><b>Isolation thermique par l'extérieur :</b> 12 € (pignon) ou 15 € (façade principale) du m<sup>2</sup> isolé limité à 500 m<sup>2</sup></p>

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 185 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	235 000 €	236 000 €	237 000 €	238 000 €	239 000 €	<b>1 185 000 €</b>
Dont travaux	165 000 €	165 000 €	165 000 €	165 000 €	165 000 €	<b>825 000 €</b>
Dont ingénierie	70 000 €	71 000 €	72 000 €	73 000 €	74 000 €	<b>360 000 €</b>

### Article 6 – Engagements complémentaires

Pas d'engagements complémentaires en dehors de ceux déjà listés.

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1. Pilotage de l'opération

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

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

## 7.1.2. Instances de pilotage

Le comité de pilotage est constitué et présidé par le Président de la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole ou par son représentant désigné par délégation (Vice-Président délégué à l'Habitat et aux Politiques contractuelles). Il se compose des représentants élus des différentes communes de la collectivité, de l'Anah, et de toutes autres personnes et organismes qualifiés dans les domaines financier, technique et social dont la présence serait nécessaire (ADIL/EIE, ADEME, CAPEB, FFB, UNPI).

Le comité de pilotage est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, d'apporter une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Le comité de pilotage a pour but de faire le point sur les actions conduites, d'évaluer leur efficacité et de définir la stratégie d'intervention pour la période à venir.

Le comité de pilotage se réunit au moins une fois par an, à l'initiative de la collectivité.

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'opération est menée en régie par Châteauroux Métropole. La collectivité assure le financement de l'équipe opérationnelle qui est constituée d'un technicien animateur à temps complet et d'une secrétaire à temps partiel. Collaborent à l'action, au titre de leurs missions de service public : le service Logement-Insertion du CCAS de Châteauroux ainsi que le Service Hygiène et Prévention de la Ville de Châteauroux dans le cadre des projets de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI).

Un comité de suivi se réunit autant que de besoin. Il est composé des techniciens :

- De la Direction Départementale des Territoires, représentant l'Anah,
- De la Collectivité Châteauroux Métropole.

Le comité suit la réalisation de l'opération.

Une commission d'attribution des aides de la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole est constituée sur toute la durée de l'opération. Celle-ci est chargée de statuer sur les demandes instruites par l'équipe opérationnelle. Elle est composée d'un élu par commune membre de l'agglomération et de professionnels reconnus dans le domaine de l'amélioration de l'habitat. Sa composition sera soumise à la validation du Conseil communautaire.

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

- Visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer, suivant les situations rencontrées : l'usage du logement fait par le ménage, l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle) et, en cas d'octroi d'une prime Habiter Mieux, l'évaluation de la consommation énergétique réelle du ménage en fonction des conditions d'usage constatées du logement, le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité ou d'une situation de dégradation très importante (réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat, ou d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat)...
- Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.
- Estimation du coût des travaux, évaluations énergétiques projetées après travaux (consommations et gains) selon les cas et estimations de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales).

- Etablissement de la fiche de synthèse du projet, fournie au propriétaire, comprenant notamment le plan de financement prévisionnel.
- Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération.
- Aide à la recherche d'entreprises et à l'obtention et à l'analyse de devis de travaux ; le cas échéant, aide à la recherche et à la passation d'un contrat de maîtrise d'œuvre, conseil au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.
- Aide au suivi de l'opération (visite en cours de chantier, aide à la résolution des difficultés éventuelles...).
- En cas de conventionnement du logement, information et conseils quant aux engagements de location spécifiques pris par le bailleur.
- Actualisation de la fiche de synthèse du projet.

Dans le cas où un service en ligne de demande d'aides est mis à disposition du public, l'opérateur doit accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne.

Dans le cas des dossiers « propriétaires bailleurs », lorsque le projet de travaux porte, en habitation collective, sur les parties privatives, ou, en habitation individuelle, sur les locaux compris dans la surface habitable, et que les occupants en titre du logement subventionné sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, le ménage occupant est associé aux décisions prises par le propriétaire et le contenu de la mission d'accompagnement renforcé, telle que détaillé ci-dessus, fait l'objet d'une adaptation, notamment en ce qui concerne :

- Les éléments de diagnostic (usage du logement fait par le ménage, évaluation énergétique) ;
- L'information sur les usages permettant d'améliorer les conditions de vie dans les logements.

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

La convention de programme fera mention des modalités d'articulation de l'équipe de suivi-animation avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents des collectivités,
- les services instructeurs des demandes de subventionnés,
- les services en charge des procédures coercitives,
- les acteurs du secteur social,
- le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME, ANRU, Action Logement...).

## **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.

#### **Volet précarité énergétique et accessoirement habitat indigne et très dégradé :**

- Nombre de logements où un diagnostic a été réalisé,
- Nombre de logements où des travaux ont été engagés,
- Montant des économies réalisées en pourcentage d'amélioration et en kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an,
- Nombre de logements ayant fait l'objet d'une subvention de l'Anah,
- Montant total des travaux engagés,
- Montant total des subventions reçues.

**Volet adaptation :**

- Nombre de demandes orientées vers le PIG Adaptation,
- Nombre de dossiers reçus par l'Anah sur le territoire de l'OPAH.

**Volet social :**

- Nombre de mesures d'accompagnement social réalisées,
- Nombre de personnes relogées temporairement.

**Volet économique et développement territorial :**

- Montant des travaux générés,
- Provenance des entreprises étant intervenues pour réaliser les travaux de l'opération.

**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.

**Chapitre VI – Communication.****Article 8 - Communication**

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du 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, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale 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, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à

nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

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

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

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

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/01/2019 (*date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire*) au 31/12/2023.

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

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

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

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

### **Article 11 – Transmission de la convention**

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

Fait à xx, le jj/mm/aa

Le Président de la Communauté  
d'Agglomération Châteauroux Métropole,

Le Préfet de l'Indre,  
Délégué départemental de l'Anah,

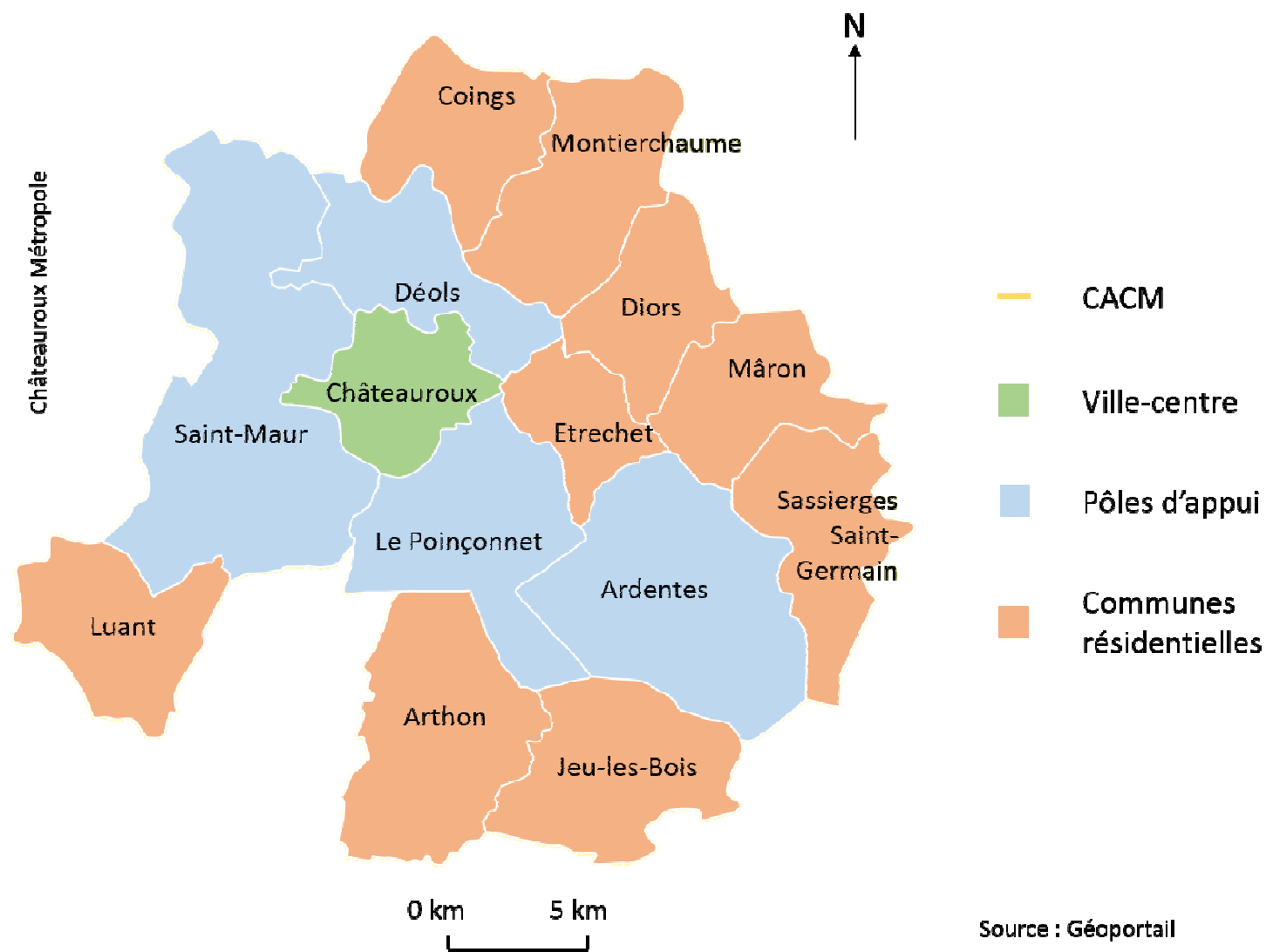
Gil Avérous

Thierry Bonnier



Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération



**Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)**

	<b>Anah</b>	<b>CACM</b>
<b>Amélioration énergétique</b>	<p><b>Habiter Mieux « agilité » :</b>            Pour un seul des types de travaux suivants :            -Changement du mode de chauffage            -Isolation des murs            -Isolation des combles aménagés ou aménageables dans une maison individuelle            35 % ou 50 % (en fonction des ressources) d'un montant de travaux plafonné à 20 000 € HT</p> <p><b>Habiter Mieux « sérénité » :</b>            Pour un « bouquet de travaux » permettant un gain énergétique de 25 % minimum            35 % ou 50 % (en fonction des ressources) d'un montant de travaux plafonné à 20 000 € HT et prime Habiter Mieux jusqu'à 1 600 € ou 2 000 €</p> <p><b>Pour un PB :</b>            Pour des travaux générant un gain énergétique de 35%, 25% d'un montant de travaux plafonné à 60 000€ HT</p>	<p><b>Soutien à l'utilisation d'équipements utilisant les énergies renouvelables</b>            10 % d'un montant de travaux plafonné à 6 500 € TTC en fonction des ressources</p> <p><b>Aide à l'amélioration énergétique</b>, en fonction des ressources et du gain énergétique            Gain de 25 % à 35 % : 10 % d'un montant de travaux plafonné à 10 000 € TTC            Gain de 35 % à 50 % : 10 % d'un montant de travaux plafonné à 14 000 € TTC            Gain supérieur à 50 % : 10 % d'un montant de travaux plafonné à 20 000 € TTC</p> <p><b>Isolation thermique par l'extérieur</b>            Uniquement pour les façades ou pignons visibles du domaine public, 8 à 20 € du m<sup>2</sup> isolé limité à 100 m<sup>2</sup> pour les PO ou PB</p>
<b>Résorption de l'habitat indigne et très dégradé</b>	<p><b>Pour un PO :</b>            50 % d'un montant de travaux plafonné à 50 000 € HT</p> <p><b>Pour un PB :</b>            35 % d'un montant de travaux plafonné à 80 000 € HT</p>	<p><b>Pour un PO :</b>            10 % d'un montant de travaux plafonné à 50 000 € TTC</p> <p><b>Pour un accédant à un logement vacant :</b>            10 % d'un montant de travaux plafonné à 20 000 € TTC</p>
<b>Aide aux copropriétés</b>	OPAH RU	<b>Isolation thermique par l'extérieur :</b> 12 € (pignon) ou 15 € (façade principale) du m <sup>2</sup> isolé limité à 500 m <sup>2</sup>

### Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

<b>Amélioration énergétique (AE) / Habiter Mieux sérénité (HMS)</b>	Nombre de dossiers AE+HMS	
	Nombre de dossiers HMS uniquement	
	Nombre de dossiers AE uniquement	
	Total de travaux	
	Montant moyen des travaux par dossier	
	Subventions CACM	
% subventions CACM/coût des travaux		
Subventions Anah		
% subventions Anah/coût des travaux		
% subventions/coût des travaux		
Gain énergétique moyen		
<b>Energies renouvelables (ER) / Habiter Mieux agilité (HMA)</b>	Nombre de dossiers ER+HMA	
	Nombre de dossiers HMA uniquement	
	Nombre de dossiers ER uniquement	
	Total de travaux	
	Montant moyen des travaux par dossier	
	Subventions CACM	
% subventions CACM/coût des travaux		
Subventions Anah		
% subventions Anah/coût des travaux		
% subventions/coût des travaux		
<b>Isolation thermique par l'extérieur pour les propriétaires occupants</b>	Nombre de dossiers	
	Total de travaux	
	Montant moyen des travaux par dossier	
	Subventions CACM	
% subventions CACM/coût des travaux		
<b>Habitat indigne ou très dégradé</b>	Nombre de dossiers	
	Total de travaux	
	Montant moyen des travaux par dossier	
	Subventions CACM	
	% subventions CACM/coût des travaux	
Subventions Anah		
% subventions Anah/coût des travaux		
% subventions/coût des travaux		
<b>SUIVI OPAH RU</b>		
<b>Copropriétés</b>	Nombre de dossiers AMO	
	Nombre de dossiers travaux	
	Total de travaux+AMO	
	Montant moyen des travaux par dossier	
	Montant moyen des AMO par dossier	
	Subventions CACM	
% subventions CACM/coût des travaux		
Subventions Anah		
% subventions Anah/coût des travaux		
% subventions Anah/coût de l'AMO		
% subventions/coût des travaux		

#### Annexe 4. Autorisations d'engagement de l'Anah par année

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	1 131 000 €	1 131 800 €	1 132 600 €	1 133 400 €	1 134 200 €	5 663 000 €
<b>Total aides aux travaux</b>	<b>1 075 000 €</b>	<b>1 075 000 €</b>	<b>1 075 000 €</b>	<b>1 075 000 €</b>	<b>1 075 000 €</b>	<b>5 375 000 €</b>
Amélioration énergétique PO	810 000 €	810 000 €	810 000 €	810 000 €	810 000 €	4 050 000 €
Lutte contre l'habitat indigne	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	90 000 €	450 000 €
Amélioration des logements locatifs :						
- Très dégradé	105 000 €	105 000 €	105 000 €	105 000 €	105 000 €	525 000 €
- Précarité énergétique	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	350 000 €
<b>Total aides à l'ingénierie de Châteauroux Métropole (1)</b>	<b>56 000 €</b>	<b>56 800 €</b>	<b>57 600 €</b>	<b>58 400 €</b>	<b>59 200 €</b>	<b>288 000 €</b>

(1) En application du Règlement Général, l'Anah finance :

- 35% des coûts de suivi-animation (hors postes d'agents non contractuels)
- aides forfaitaires par dossier engagé :
  - Habiter Mieux : 560€/dossier (valeur 2018)
  - LHI : 840€/dossier (valeur 2018).

**En application de l'article 30 du RGA, la subvention globale allouée doit être calculée de manière à ce qu'il reste au moins 20 % de la dépense à la charge du maître d'ouvrage.**

## Annexe 5. Autorisations d'engagement de Châteauroux Métropole par année

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	235 000 €	236 000 €	237 000 €	238 000 €	239 000 €	1 185 000 €
<b>Dont travaux</b>	<b>165 000 €</b>	<b>165 000 €</b>	<b>165 000 €</b>	<b>165 000 €</b>	<b>165 000 €</b>	<b>825 000 €</b>
Soutien aux équipements utilisant les énergies renouvelables	19 500 €	19 500 €	19 500 €	19 500 €	19 500 €	97 500 €
Amélioration énergétique en fonction du gain énergétique	120 400 €	120 400 €	120 400 €	120 400 €	120 400 €	602 000 €
Isolation thermique par l'extérieur						
-Aide au propriétaire occupant	9 600 €	9 600 €	9 600 €	9 600 €	9 600 €	48 000 €
-Aide à la copropriété	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	7 500 €
Habitat indigne et très dégradé :						
-Aide au propriétaire occupant	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €
-Aide à l'accédant	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	20 000 €
<b>Dont ingénierie</b>	<b>70 000 €</b>	<b>71 000 €</b>	<b>72 000 €</b>	<b>73 000 €</b>	<b>74 000 €</b>	<b>360 000 €</b>
Animation (1,7 ETP d'agents titulaires de la FPT)	65 000 €	66 000 €	67 000 €	68 000 €	69 000 €	335 000 €
Communication	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	25 000 €