



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la Communauté de Communes du Nogentais

16 octobre 2023 – 15 octobre 2026

La présente convention est établie, hors délégation de compétences :

ENTRE

La Communauté de Communes du Nogentais, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Mme Raphaële LANTHIEZ, Présidente de la Communauté de Communes et dénommée ci-après « CCN » ,

ET

L'État, représenté par Madame la Préfète du département de l'Aube, Cécile DINDAR,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame Cécile DINDAR, déléguée locale de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R .321-1 et suivants du code de la construction de l'habitat et dénommée ci-après « Anah » ,

La Région Grand Est, dont le siège est Maison de la Région – 1 Place Adrien Zeller – BP 91006 – 67070 STRASBOURG CEDEX, représentée par le Président du Conseil Régional, Monsieur Franck LEROY et dénommée ci-après « la Région » ,

Le Département de l'Aube, dont le siège est Hôtel du Département, 2 rue Pierre Labonde – 10000 TROYES représenté par le Président du Conseil Départemental, Monsieur Philippe PICHERY et dénommé ci-après « le Département »

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 la circulaire C 2023/01 du 13 février 2023 relative aux orientations pour la programmation 2023 des actions et des crédits de l'Anah,

Vu l'instruction du 17 mai 2023 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah en matière de rénovation énergétique au 1^{er} janvier 2023,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le Préfet de l'Aube et le président du Conseil Départemental de l'Aube le 12 avril 2019,

Vu la délibération n°2022-52 de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 6 décembre 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation signée par les communes de Villenauxe-la-Grande et Nogent-sur-Seine, la Communauté de Communes du Nogentais, l'État, la Région Grand Est, le Département, le PETR et la Banque des Territoires le 24 avril 2023,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 5 septembre 2023 au 5 octobre 2023 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération 22CP-836 de la commission permanente du Conseil Régional du 17 avril 2023,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 25 mai 2023,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Aube, application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 12 juin 2023,

Il a été exposé ce qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE.....	6
1. Contexte territorial et problématiques du territoire.....	6
2. Démarches engagées et en cours.....	8
CHAPITRE I : OBJET DE LA CONVENTION ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION.....	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	9
1.1 – Dénomination de l'opération.....	9
1.2 – Périmètre et champs d'intervention.....	9
CHAPITRE II : ENJEUX DE L'OPÉRATION.....	10
Article 2 – Enjeux.....	10
CHAPITRE III : DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION.....	11
Article 3 – Volets d'actions.....	11
3.1 – Volet urbain.....	11
3.2 – Volet foncier.....	11
3.3 – Volet immobilier.....	11
3.4 – Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	12
3.5 – Volet copropriété en difficulté.....	13
3.6 – Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	13
3.7 – Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	14
3.8 – Volet social.....	15
3.9 – Volet patrimonial et environnemental.....	15
3.10 – Volet économique et développement territorial.....	15
3.11 – Autres volets spécifiques.....	16
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	16
4.1 – Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	16
CHAPITRE IV : FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES.....	18
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	18
5.1 – Financements de l'Anah.....	18
5.2 – Financements du Conseil Départemental de l'Aube.....	18
5.3 – Financements de la Communauté de Communes du Nogentais.....	19
5.4 – Financements de la Région Grand Est.....	21
Article 6 – Engagements complémentaires.....	22
CHAPITRE V : PILOTAGE, ANIMATION ET ÉVALUATION.....	23
Article 7 – Conduite de l'opération.....	23
7.1 – Pilotage de l'opération.....	23
7.2 – Suivi-animation de l'opération.....	24

7.3 – Évaluation et suivi des actions engagées.....	28
CHAPITRE VI : COMMUNICATION.....	30
Article 8 – Communication.....	30
CHAPITRE VII : PRISE D’EFFET DE LA CONVENTION, DURÉE, RÉVISION, RÉSILIATION ET PROROGATION.....	32
Article 9 – Durée de la convention.....	32
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	32
Article 11 – Transmission de la convention.....	32
ANNEXES.....	33
Annexe 1 – Périmètre de l’opération.....	34
Annexe 2 – Récapitulatif des aides apportées par la CCN (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention).....	35
Annexe 3 – Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention).....	36
Annexe 4 – Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.....	37
Annexe 5 – Tableau de financement de l’opération.....	38

PRÉAMBULE

1. Contexte territorial et problématiques du territoire

> Contexte

Localisée dans la Région Grand Est, dans le département de l'Aube, la Communauté de Communes du Nogentais (CCN) est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) créé le 1^{er} janvier 2007.

La CCN est composée de 23 communes pour 17 136 habitants et couvre un territoire de 294,79 km², soit une densité de 57 habitants par km², ce qui en fait un territoire rural.

La commune de Nogent-sur-Seine (6 105 habitants) constitue la polarité de la CCN. Avec Villenauxe-la-Grande (2 747 habitants), elles ont été retenues au programme national « Petites Villes de Demain ».

> Évolution démographique

Après une augmentation entre 1975 et 2013, la population de la CCN s'est stabilisée. Elle évolue de + 0,73 % entre 2013 et 2018, ce qui représente un gain moyen de 24 nouveaux habitants par an sur la période. Cette tendance semble se confirmer sur ces dernières années.

Cette stabilité s'explique par un solde apparent des entrées et des sorties positif venant compenser un solde naturel désormais devenu négatif.

L'évolution démographique favorable couplée au desserrement des ménages a pour conséquence une augmentation du nombre de ménages au sein du territoire. Cela génère donc un besoin en logements supplémentaires pour stabiliser la population déjà présente et accueillir potentiellement de nouveaux ménages.

L'offre de logements devra aussi s'adapter au vieillissement de la population : entre 2013 et 2018 le nombre des personnes âgées de plus de 65 ans augmente tandis que le nombre des 15-29 ans diminue.

> État des lieux du parc de logements

>> Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de la CCN se compose de 8 714 logements en 2018, dont 52 % sont situés dans les pôles urbains.

Le portrait type d'un logement dans le territoire est le suivant : logement de type maison (79%) et occupé à titre de résidence principale par des propriétaires (61 %). À contrario, à Nogent-sur-Seine les appartements occupés par des locataires sont majoritaires.

Le parc public est bien représenté dans la CCN : 19 % des résidences principales sont occupées par des locataires du parc public, ce qui représente près de 1 300 logements. Ils sont essentiellement situés à Nogent-sur-Seine et Villenauxe-la-Grande.

Les grandes typologies de logements sont majoritaires, voire surreprésentées dans le territoire (71% des résidences principales). Cependant, on peut supposer que nombreux de ces logements sont sous-occupés : 37% des logements familiaux sont habités par un ménage de 2 personnes quand seuls 24% de ces logements le sont par des ménages de 4 personnes ou plus.

>> Des prix de l'immobilier de la revente plus faibles que dans le reste du département

Le marché immobilier de la revente de la Communauté de Communes du Nogentais apparaît comme plus abordable que dans d'autres territoires aubois, ce qui est une opportunité pour la CCN. Les prix au m² des biens en vente varient entre 810 € et 1 530 € avec un prix médian de 1 160 € quand le prix médian départemental est de 1 320 €.

Ce n'est pas le cas à Nogent-sur-Seine où les prix sont supérieurs aux prix départementaux.

À l'inverse, le marché de la location semble moins abordable dans le territoire. Le prix moyen des loyers dans la CCN (8,2 €/m²) est supérieur au prix moyen départemental (7 €/m²).

> Problématique du parc de logements

À l'issu du diagnostic réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle, plusieurs fragilités du parc de logements privés ont été identifiées. Elles concernent la qualité énergétique des logements anciens, l'existence de situations probables de mal-logement ou encore la problématique de la vacance dans le territoire.

>> Un parc privé ancien potentiellement énergivore

La majorité des logements privés (68 %) de la CCN a été construite avant 1975. Ces logements construits avant toute réglementation thermique peuvent être énergivores s'ils n'ont pas fait l'objet de travaux d'amélioration énergétique.

La qualité énergétique des logements est à mettre en relation avec le faible niveau de vie des occupants (la population dite précaire représentant 63 % de la population) qui peuvent alors être en situation de précarité énergétique.

>> Un parc privé relativement inconfortable

2,7 % des résidences principales auraient un confort sanitaire insuffisant. Toutefois la situation ne semble pas réellement plus problématique dans la CCN qu'à l'échelle départementale (2,6 %). 18 % des résidences principales du territoire n'auraient ni chauffage central ni chauffage tout électrique quand cette proportion est de 15 % dans le département. Ce constat est ici pondéré par l'utilisation du bois-énergie dans le territoire, notamment dans les communes rurales qui concentrent la majorité de ces résidences principales.

>> Une part du parc privé vacant

En 2018, l'INSEE comptabilise 964 logements vacants, soit 11 % du parc, alors qu'on estime qu'un taux de vacance raisonnable doit être compris entre 6 % et 7 %. À cela s'ajoute le fait que le nombre de logements vacants et taux de vacance sont en augmentation depuis 2008 (+ 327 logements vacants, ce qui représente une augmentation de 51 %). Ces chiffres témoignent donc d'une situation préoccupante.

L'habitat rural ancien semble le type de bien le plus touché par la vacance.

> Une OPAH pour accompagner le territoire

Entre 2019 et 2021, environ 80 dossiers ont été déposés dans le territoire en diffus auprès de l'Anah. Ce sont exclusivement des dossiers de propriétaires occupants et concernent en majorité des travaux d'économies d'énergie.

L'OPAH permettra de lancer une réelle dynamique d'amélioration de l'habitat dans la CCN et de répondre aux enjeux suivants :

- Améliorer les performances énergétiques du parc privé ancien,
- Adapter et diversifier l'offre existante,
- Reconquérir le parc vacant et dégradé,
- Lutter contre l'habitat indigne.

2. Démarches engagées et en cours

La CCN s'est dotée des compétences obligatoires concernant notamment l'aménagement de l'espace, le développement économique et la gestion de l'environnement et des déchets. Elle possède également des compétences optionnelles relatives au développement des nouvelles technologies, à la politique du logement et du cadre de vie ou à l'action sociale.

Bien que s'étant dotée de la compétence « Politique du logement et du cadre de vie » la CCN débute dans la mise en œuvre de sa politique d'amélioration de l'habitat privé. Il s'agit en effet de la première OPAH qui sera mise en œuvre à l'échelle du territoire.

Par ailleurs, les communes de Nogent-sur-Seine et Villenauxe-la-Grande ont été retenues au dispositif « Petites Villes de Demain ». Dans ce cadre, divers champs nécessaires à un projet global de revitalisation seront traités, dont un axe habitat, avec des actions d'intervention à destination du parc public et privé. Face au constat du vieillissement et de l'inadaptation du parc privé, le sujet de sa rénovation est un véritable enjeu pour les territoires (accompagner la rénovation énergétique, lutter contre l'habitat indigne et dégradé, adapter les logements à la perte d'autonomie, développer un parc locatif privé à vocation sociale, les copropriétés).

À L'ISSUE DE CE CONSTAT IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

CHAPITRE I : OBJET DE LA CONVENTION ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION

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

1.1 – Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes du Nogentais, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat intercommunale dénommée « **OPAH de la Communauté de Communes du Nogentais** ».

1.2 – Périmètre et champs d'intervention

L'opération concerne la totalité du territoire soit l'ensemble des 23 communes suivantes : Barbuise, Bouy-sur-Orvin, Courceroy, Ferreux-Quincey, Fontaine-Mâcon, Fontenay-de-Bossery, Gumery, La Louptière-Thénard, Marnay-sur-Seine, Le Mériot, La Motte-Tilly, Montpothier, Nogent-sur-Seine, Périgny-la-Rose, Plessis-Barbuise, Pont-sur-Seine, Saint-Aubin, Saint-Nicolas-la-Chapelle, La Saulotte, Soligny-lès-Étangs, Traînel, Villenauxe-la-Grande et La Villeneuve-au-Châtelot.

(carte en annexe 1)

CHAPITRE II : ENJEUX DE L'OPÉRATION

Article 2 – Enjeux

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) définit le cadre d'intervention global dans lequel les actions de réhabilitation et de rénovation seront conduites.

L'enjeu de la présente opération est de construire la stratégie d'intervention de la CCN en direction du parc privé afin de l'améliorer.

Ainsi l'OPAH vise à promouvoir :

- la lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration de la performance thermique des logements,
- l'autonomie des personnes âgées ou handicapées dans leur logement,
- la reconquête du parc vacant,
- la lutte contre l'insalubrité, l'habitat indigne ou très dégradé.

D'une manière générale, l'OPAH vise à favoriser la rénovation du parc privé ancien existant, en réduisant la vacance et en développant une offre de logements de qualité afin d'être plus concurrentielle par rapport à la construction neuve.

CHAPITRE III : DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

Article 3 – Volets d'actions

3.1 – Volet urbain

Afin de créer une dynamique commune de reconquête du patrimoine local et favoriser un traitement global des centres anciens la CCN et les communes poursuivent de manière coordonnée leur politique de requalification urbaine.

L'objectif est de renforcer l'action de revalorisation du patrimoine privé par des améliorations sensibles du cadre de vie et des espaces publics.

Ces interventions sont programmées par les collectivités selon leurs compétences et portent sur la poursuite ou le lancement de programmes de requalification des rues (traitement de la voirie, notamment) et de création de nouveaux espaces publics, ainsi que sur la rénovation ou la modernisation des équipements et des services publics.

Pour Nogent-sur-Seine et Villenauxe une convention cadre Petite Ville de Demain au titre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) a été signée en avril 2023.

3.2 – Volet foncier

Sans objet

3.3 – Volet immobilier

3.3.1 – Éléments de contexte

Le taux de vacance est de 11 % dans la CCN (INSEE, 2018), ce qui justifie une action sur ce volet.

Pour expliquer cette situation, les élus évoquent, dans l'enquête communale, plusieurs raisons dont les plus citées sont l'attente des propriétaires pour des raisons de succession, d'indivision et l'état du logement (inhabitable en l'état, obsolète, avec des travaux importants à prévoir).

La vacance de longue durée, dite vacance structurelle, laisse supposer un état de dégradation du bâti pouvant rendre le logement éligible aux aides de droit commun. En 1^{er} janvier 2020, 59 % des logements que recense la Direction Générale des Finances Publiques seraient inoccupés depuis plus de 2 ans, représentant un volume d'environ 1 000 logements vacants potentiellement dégradés.

La vacance structurelle est perceptible dans le territoire. Le travail de terrain a en effet permis de pré-identifier près de 370 adresses présentant une situation de vacance avérée ou suspectée, dont 66 % relèvent d'un habitat visuellement dégradé.

La réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants paraissent donc être un enjeu de l'OPAH pour le territoire de la CCN.

3.3.2 – Objectifs

Le dispositif vise la réhabilitation de :

- 3 logements vacants très dégradés de propriétaires accédants, aidés pour une réhabilitation d'un logement occupé à titre de résidence principale
- 3 logements vacants situés à Nogent-sur-Seine ou à Villenauxe-la-Grande aidés au titre d'une réhabilitation pour une mise en location par des propriétaires bailleurs

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

3.4.1 – Éléments de contexte

La présence d'un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) dans le département a permis d'assurer le suivi de 25 logements ayant fait l'objet d'un signalement entre 2017 et 2021.

Le potentiel d'habitat indigne ou très dégradé semble cependant encore important dans la CCN. 9 % des logements du parc privé appartiennent aux catégories cadastrales 7 ou 8, ce qui témoigne de ce potentiel.

Par ailleurs, selon le fichier du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), près de 530 personnes habitent dans près de 260 logements appartenant au PPPI. Cela représente 4,7 % du parc intercommunal. L'habitat indigne concernerait en majorité les propriétaires occupants, excepté à Nogent-sur-Seine où les locataires sont majoritaires.

Le repérage de terrain a aussi permis de pré-identifier, dans 22 communes, environ 235 adresses correspondant à des immeubles dont l'état est supposé dégradé. Ces situations regroupent des immeubles occupés et des immeubles où au moins un logement vacant a été identifié (environ 80 % des situations).

Aussi la lutte contre l'habitat indigne doit-elle devenir un enjeu de cette OPAH pour pouvoir résorber certaines situations.

3.4.2 – Objectifs

Le dispositif vise le financement de projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé avec un objectif réparti comme suit :

- 9 logements de propriétaires occupants, dont 3 logements indignes, 3 logements très dégradés et 3 logements avec des travaux relevant de la sécurité ou de la salubrité de l'habitat
- 6 logements de propriétaires bailleurs, dont 3 logements très dégradés ou indignes et 3 logements dégradés situés à Nogent-sur-Seine ou à Villenauxe-la-Grande

3.5 – Volet copropriété

3.5.1 – Éléments de contexte

Selon l'analyse des Fichiers Fonciers et du Registre des copropriétés, la CCN compte 61 copropriétés dans son territoire.

Elles sont localisées dans 6 communes dont Nogent-sur-Seine qui en concentre 78 % d'entre elles.

Lors de l'étude pré-opérationnelle et du travail de repérage de terrain, 6 copropriétés ont été repérées pour des potentiels d'amélioration voire d'amélioration significative :

- 15 Avenue Pasteur à Nogent-sur-Seine
- 12 Rue Paul Dubois à Nogent-sur-Seine
- 18 Rue des Petits près à Nogent-sur-Seine
- 17 Rue du Poncelot à Nogent-sur-Seine
- 2 Grande Rue à Pont-sur-Seine
- 13 Ruelle des Tisserands à Traînel

Un ou plusieurs logements vacants seraient présents dans 15 autres copropriétés.

Il conviendra lors de la phase opérationnelle de communiquer et de sensibiliser les syndicats de copropriété pour recenser d'éventuels projets de rénovation.

3.5.2 – Objectifs

L'objectif est fixé à 12 logements situés en copropriétés.

3.6 – Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 – Éléments de contexte

Suite à la concertation menée avec les communes lors de l'étude pré-opérationnelle, les élus ont défini l'amélioration énergétique comme leur première priorité, faisant ainsi écho aux besoins importants existants dans le territoire.

Les logements construits avant 1975, c'est-à-dire avant toute réglementation thermique, sont potentiellement énergivores s'ils n'ont pas fait l'objet de travaux. Au sein de la CCN, 4 686 logements privés sont concernés, dont 846 construits entre 1949 et 1975, période dite cible. Près des deux tiers d'entre eux sont occupés par leurs propriétaires, ce qui en fait la cible des dispositifs d'amélioration de l'habitat.

L'analyse des Diagnostics de Performances Énergétiques (DPE) mis en ligne par l'Ademe confirme le constat d'une part toujours importante de passoires thermiques au sein du parc de logements de la CCN : près de la moitié des logements mis en vente ou en location entre 2013 et 2020 ont une étiquette classée en E, F ou G au niveau du DPE.

L'amélioration énergétique demeure clairement l'enjeu principal de cette OPAH.

3.6.2 – Objectifs

– Pour les propriétaires occupants, l’objectif de travaux d’amélioration énergétique permettant un gain minimum de 35 % se porte à 69 logements sur la durée de la convention

– Bien qu’une grande majorité des logements locatifs existants seraient susceptibles d’entrer dans la cible de l’amélioration du confort thermique, l’objectif de logements avec uniquement des travaux d’économies d’énergie permettant un gain minimum de 35 % est de 3 logements sur la durée de la convention (étant entendu que les 6 autres logements traités au titre de la dégradation feront également l’objet de travaux énergétique dans le cadre de leur rénovation globale) situés à Nogent-sur-Seine ou à Villenauxe-la-Grande.

Afin de prendre en compte les évolutions concernant la valorisation des CEE et l’interdiction progressive de mettre en location les passoires thermiques, les modalités d’accompagnement des ménages et des propriétaires bailleurs seront étudiées dans le lancement de l’OPAH.

L’accompagnement des propriétaires bailleurs faisant déjà partie des missions de l’opérateur, une communication spécifique envers ceux possédant des logements locatifs énergivores pourra être mise en place.

Actuellement, dans le territoire de la CCN, un Espace Conseil France Rénov’ (RénovAube) intervient pour accompagner les ménages. La mise en œuvre de l’OPAH devra donc s’articuler avec ce service qui assure déjà un accueil pour les propriétaires désirant réaliser des travaux de rénovation énergétique. Les propriétaires éligibles aux aides de l’OPAH seront orientés vers l’opérateur en charge du suivi-animation du dispositif, quand les propriétaires non éligibles seront accompagnés par le conseiller France Rénov’.

3.7 – Volet travaux pour l’autonomie de la personne dans l’habitat

3.7.1 – Éléments de contexte

La CCN est marquée par un vieillissement de sa population, entraînant des besoins actuels et à venir concernant l’adaptation du parc de logements occupés par des seniors, notamment ceux vivant seul à leur domicile. 983 personnes âgées de 65 ans ou plus sont dans cette situation, ce qui correspond à la moitié des ménages âgés.

L’adaptation des logements est donc également un enjeu important dans le cadre de l’OPAH.

3.7.2 – Objectifs

Sur la durée de l’opération, l’objectif de logements de propriétaires occupant pouvant faire l’objet de travaux d’adaptation à la perte d’autonomie a été fixé à 45 logements.

3.8 – Volet social

3.8.1 – Éléments de contexte

Une partie de la population intercommunale se trouve en situation de précarité :

- le taux de pauvreté observé dans la CCN (14,3 %), bien que moins élevé qu'à l'échelle départementale (16,2 %), reste très conséquent,
- Les populations dites précaires (retraités, ouvriers et personnes sans activité professionnelle) représentent plus de la moitié de la population (63 %)

Ainsi un certain nombre de ménages du territoire apparaissent comme vulnérables face aux difficultés à entretenir leur logement ou à payer leur loyer et leurs charges. La situation pourrait s'amplifier. Une précarisation des futurs retraités (50-59 ans) est en effet à craindre : le niveau de vie des plus précaires d'entre eux présente un écart de 1 090 € par rapport au niveau de vie des habitants âgés de 60 à 74 ans les plus précaires.

Il apparaît donc nécessaire de développer une offre de logement de qualité et avec des niveaux de loyer maîtrisés et plus abordables en complément de l'offre de logements sociaux.

3.8.2 – Objectifs

Les objectifs du volet social de l'opération se traduisent par :

- l'accompagnement de 123 ménages de propriétaires occupants, dont :
 - 81 ménages aux ressources très modestes
 - 42 ménages aux ressources modestes
- l'accompagnement de 9 dossiers de propriétaires bailleurs permettant ainsi de créer une offre de 9 logements conventionnés sur la durée de l'opération, répondant à la nécessité de loger une population aux ressources modestes dans le parc locatif privé et situés à Nogent-sur-Seine ou à Villenauxe-la-Grande

3.9 – Volet patrimonial et environnemental

Si l'aspect patrimonial ne fait l'objet d'aucune aide, l'opérateur conseillera toutefois les propriétaires sur des travaux pertinents et respectueux du patrimoine local. Dans les périmètres liés à la présence de monuments historiques un lien avec les services de l'ABF sera opéré.

3.10 – Volet économique et développement territorial

La mise en œuvre des actions de l'OPAH sera l'occasion de favoriser la mobilisation de professionnels de l'habitat et du bâtiment issus du territoire. Les entreprises et artisans locaux seront informés de l'opportunité d'intervenir sur les travaux de réhabilitation et de rénovation énergétique prévus dans le cadre de l'opération, ce qui devrait engendrer une montée en compétences de ces entreprises.

Le montant prévisionnel des travaux générés dans le cadre de l'OPAH est estimé à près de 3 millions d'euros, dont 76 % correspondent à des travaux engagés par des propriétaires

occupants, 18 % correspondent à des travaux engendrés par des propriétaires bailleurs et 6% par des copropriétés. Ces travaux seront très probablement réalisés par des entreprises implantées localement et viendront, à ce titre, booster l'économie locale.

Dans le cadre de l'OPAH des actions de sensibilisation ou de promotion du dispositif seront réalisées à destination des professionnels, dont les entreprises locales. Celles-ci s'articuleront avec les démarches engagées par l'Espace Conseil France Rénov', dans un objectif de diffuser une communication claire et pédagogique.

3.11 – Autres volets spécifiques

Sans objet

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 – Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 144 logements répartis comme suit :

- 123 logements occupés par leurs propriétaires et recevables par l'Anah
 - 6 logements indignes ou très dégradés
 - 3 logements avec des travaux relevant de la sécurité ou de la salubrité
 - 69 logements avec des travaux énergétiques
 - 45 logements avec des travaux d'adaptation à la perte de mobilité

- 9 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés et recevables par l'Anah situés à Nogent-sur-Seine ou à Villenaux-la-Grande
 - 3 logements indignes ou très dégradés
 - 3 logements moyennement dégradés
 - 3 logements avec des travaux énergétiques

- 12 logements situés en copropriétés et recevables par l'Anah

Objectifs de réalisation de la convention

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

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
Nombre de logements PO	37	39	47	123
Dont LHI et TD	1	2	6	9
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	21	22	26	69
Dont autonomie	15	15	15	45
Nombre de logements PB	1	3	5	9
Dont LHI et TD	0	1	2	3
Dont moyenne dégradation	0	1	2	3
Dont amélioration énergétique	1	1	1	3
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété	0	6	6	12
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	1	3	5	9
Dont loyer intermédiaire Loc'1	1	1	1	3
Dont loyer conventionné social Loc'2	0	2	3	5
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	1	1

CHAPITRE IV : FINANCEMENTS DE L'OPÉRATION ET ENGAGEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Les aides aux travaux de chaque partenaire financier pourront être proposées aux propriétaires jusqu'à concurrence des budgets alloués.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1 – Financements de l'Anah

5.1.1 – Règles d'application

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

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

5.1.2 – Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 605 055 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	535 019 €	535 018 €	535 018 €	1 605 055 €
dont aides aux travaux	497 649 €	497 648 €	497 648 €	1 492 945 €
dont aides à l'ingénierie :	37 370 €	37 370 €	37 370 €	112 110 €

5.2 – Financements du Conseil Départemental de l'Aube

5.2.1 – Règles d'application

Dans le cadre de l'OPAH, le Département de l'Aube intervient sur les thématiques suivantes :

- **La lutte contre la précarité énergétique** : le département accompagne cette thématique par l'octroi d'une aide financière aux propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes. Il aide les ménages à hauteur de 20 % du coût des travaux, dans la limite de **1 500 € pour les très modestes et de 1 200 € pour les modestes**. Cette aide est cumulable à l'aide portant sur les travaux d'adaptation des logements pour les dossiers regroupant une demande d'aide pour des travaux d'énergie couplés à des travaux d'autonomie.

– **l'autonomie des personnes dans leur logement** : le département octroie une aide financière aux propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes. Il aide les ménages à hauteur de 20 % du coût des travaux, dans la limite de **800 € pour les très modestes et de 500 € pour les modestes**. Cette aide est cumulable à l'aide portant sur les travaux énergétiques pour les dossiers regroupant une demande d'aide pour des travaux d'énergie couplés à des travaux d'autonomie.

– **le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé** : le département octroie une aide financière aux propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes. Il aide les ménages à hauteur de 20 % du coût des travaux, dans la limite de **1 500 € pour les très modestes et de 1 200 € pour les modestes**, et sous réserve d'un gain énergétique de 35 %. Cette aide est non cumulable avec les autres aides du département.

5.2.2 – Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département de l'Aube pour l'OPAH sont calculés sur la base d'un objectif prévisionnel de 132 logements répartis comme suit :

- 123 logements de propriétaires occupants
 - dont 6 logements indignes ou très dégradés
 - dont 3 logements avec des travaux relevant de la sécurité ou de la salubrité
 - dont 69 logements avec des travaux énergétiques dont 6 dossiers couplés
 - dont 45 logements avec des travaux d'adaptation à la perte de mobilité
- 9 propriétaires bailleurs

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
PO amélioration énergétique	29 400 €	29 400 €	29 400 €	88 200 €
PO dossier couplé	4 000 €	4 000 €	4 000 €	12 000 €
PO autonomie de la personne	10 500 €	10 500 €	10 500 €	31 500 €
PO logement indigne ou très dégradé	2 700 €	2 700 €	2 700 €	8 100 €
Total AE prévisionnels pour PO	46 600 €	46 600 €	46 600 €	139 800 €
Propriétaires bailleurs	2 800 €	2 800 €	2 800 €	8 400 €
TOTAL	49 400 €	49 400 €	49 400 €	148 200 €

5.3 – Financements de la Communauté de Communes du Nogentais

5.3.1 – Règles d'application

Sur la durée de l'OPAH, la CCN met en place des abondements aux aides de l'Anah.

Pour les dossiers de propriétaires occupants les modalités sont les suivantes :

- pour un logement indigne occupé : abondement de 20 % pour les propriétaires occupants modestes et très modestes

- pour un logement très dégradé vacant : abondement de 15 % pour les propriétaires occupants modestes et très modestes
- pour un logement avec des travaux relevant de la sécurité ou de la salubrité : abondement de 10 % pour les propriétaires occupants modestes et très modestes
- pour un logement avec des travaux d'autonomie de la personne : abondement de 5 % pour les propriétaires occupants modestes et très modestes
- pour un logement avec des travaux énergétiques : abondement de 10 % pour les propriétaires occupants modestes et abondements de 15 % pour les propriétaires occupants très modestes

La CCN accompagne les propriétaires bailleurs dans l'amélioration de leur patrimoine locatif, uniquement lorsque les logements sont situés à Nogent-sur-Seine et à Villenauxe-la-Grande.

Les modalités sont les suivantes :

- pour un logement très dégradé ou indigne : abondement 10 %
- pour un logement dégradé : abondement de 10 %
- pour un logement avec des travaux énergétiques : abondement de 10 %

Pour les dossiers de logements situés en copropriétés les modalités sont les suivantes :

- pour des travaux d'économies d'énergie : abondement de 5 %

5.3.1 – Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CCN pour l'opération sont de 276 839 € selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
PO Amélioration énergétique	57 841 €	57 841 €	57 841 €	173 523 €
PO Autonomie de la personne	3 788 €	3 786 €	3 786 €	11 360 €
PO Travaux de sécurité ou salubrité	1 400 €	1 400 €	1 400 €	4 200 €
PO Logement indigne ou très dégradé	12 250 €	12 250 €	12 250 €	36 750 €
Total PO	75 279 €	75 277 €	75 277 €	225 833 €
PB Amélioration énergétique	2 233 €	2 231 €	2 231 €	6 695 €
PB Logement indigne ou très dégradé	4 079 €	4 077 €	4 077 €	12 233 €
PB Logement dégradé	2 679 €	2 677 €	2 677 €	8 033 €
Total PB	8 991 €	8 985 €	8 985 €	26 961 €
Total Copropriétés	2 385 €	2 385 €	2 385 €	7 155 €
Ingénierie Anah	5 630 €	5 630 €	5 630 €	16 890 €
Total Abondements	92 285 €	92 277 €	92 277 €	276 839 €

5.4 – Financements de la Région Grand Est

Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire et conformément aux prescriptions du SRADDET, adopté le 22 novembre 2019, la Région Grand Est apporte son appui à la mise en place, à la conduite et au financement de travaux réalisés dans une démarche BBC compatible lors d'opérations collectives de rénovation de l'habitat, sur les priorités suivantes :

- lutte contre la vacance dans le périmètre prioritaire défini dans la stratégie de revitalisation des centralités (centres-villes/bourgs) qu'elle a identifiées et pour des logements atteignant en sortie la classe C d'un DPE
- réhabilitation des logements les plus énergivores (classe E, F et G du DPE) des propriétaires occupants, avec la réalisation d'un bouquet de deux travaux sur le bâti et de la ventilation suivant le référentiel technique dédié

Ainsi les dispositifs d'aides de la Région Grand Est se traduisent selon les modalités suivantes :

>> Opération collective de reconquête des logements vacants en centre-ville/bourg

Les logements éligibles sont des logements vacants situés dans le périmètre prioritaire défini par la stratégie de revitalisation de la centralité. Au sein de la CCN les communes de Nogent-sur-Seine et de Villenauxe-la-Grande ont été identifiées.

Les travaux éligibles sont les travaux d'amélioration s'inscrivant dans un parcours BBC compatible, les travaux d'accès au-dessus des commerces, les travaux de rénovation de façade à fort enjeu patrimonial et des travaux spécifiques identifiés dans la stratégie de redynamisation afin d'accueillir de nouveaux habitants.

La Région intervient dans le cadre d'un fonds commun d'intervention constitué à 36 % par la CCN et à 64 % par la Région.

La participation régionale est limitée à 100 000 € par an et par opération.

>> Opération collective de rénovation de logements énergivores

La Région apporte une aide aux travaux pour des logements classés E, F ou G s'inscrivant dans une démarche globale ou par étape visant un niveau BBC compatible.

La Région intervient dans le cadre d'un fonds commun d'intervention constitué à 36 % par la CCN et à 64 % par la Région.

La participation régionale est limitée à 100 000 € par an et par opération.

Pour cette opération la Région soutient la Communauté de Communes du Nogentais.

5.4.1 – Suivi-animation

La CCN, maître d'ouvrage, s'engage à mettre en place une équipe de suivi-animation dont les missions sont décrites à l'article 7.

La Région s'engage à participer au financement de la part fixe du suivi-animation, au prorata des dossiers concernant uniquement les logements qu'elle finance (vacance concernant Nogent-sur-Seine et Villenauxe-la-Grande et logements énergivores), sur demande annuelle du maître d'ouvrage et sous réserve du vote du dispositif au budget primitif de l'année concernée.

5.4.2 – Aide aux travaux – Fonds commun d'intervention

>> Objectifs

Dans le cadre de cette opération, la CC prévoit la réhabilitation de 23 logements répondant aux critères d'éligibilité de la Région :

- rénovation de 2 logements vacants dans le cœur de ville de Nogent-sur-Seine ou Villenauxe-la-Grande dans un parcours BBC compatible
- réhabilitation de 21 logements énergivores (classe E, F ou G) dans une démarche globale ou par étapes visant un niveau BBC compatible

>> Montants et règles d'application

Pour cette opération, la CCN et la Région ont prévu d'intervenir par le biais d'un fonds commun évalué à 205 678 €. Sous réserve de la poursuite du dispositif régional en vigueur et de l'inscription des crédits au moment du vote du budget concerné, la participation de la Région est estimée à 131 407 € pour les 3 années de l'opération (dont 20 000 € de bonus dédié aux logements réhabilités en BBC).

Sur la base du plan de financement prévisionnel détaillé présenté par l'organisme chargé du suivi-animation de l'opération, l'aide apportée par le fonds commun – lorsqu'elle est complémentaire à celle de l'Anah et/ou des autres partenaires éventuels – pourra être écartée ou non attribuée par le comité technique chargé de l'attribution des aides afin de s'ajuster au plafond maximum de financement public autorisé localement.

Les engagements financiers réciproques au titre de ce fonds sont précisés dans une convention spécifique à signer entre la CCN et la Région qui précisera notamment :

- les conditions d'inscription budgétaire de la Région pour cette opération,
- les modalités de versement de l'aide de la Région à la CCN pour la constitution du fonds commun,
- les dispositifs administratifs à mettre en place pour la notification, la prise des arrêtés et le paiement des aides aux propriétaires financés au titre du fonds commun,
- les critères d'attribution des différentes aides retenues, sous forme de fiches annexes, qui pourront faire l'objet de modification au cours de l'opération pour leur permettre de s'adapter aux besoins révélés lors du montage des dossiers ou pour tenir compte des dispositifs d'intervention de la Région. Ces adaptations, seront effectuées entre la CCN et la Région et validées en comité technique sans remettre en cause la présente convention.

Article 6 – Engagements complémentaires

Sans objet

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

La CCN, maître d’ouvrage de l’OPAH, est chargée de piloter l’opération, de veiller au respect de la convention du programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s’assurera par ailleurs de la bonne exécution du suivi-animation par le prestataire.

7.1.2 – Instances de pilotage

Pour assurer une gouvernance adaptée et cohérente, deux niveaux de pilotage sont envisagés :

- Comité de pilotage décisionnel sur l’ensemble du projet
- Comité technique de mise en œuvre et suivi du projet

>> Le comité de pilotage

Le comité de pilotage est l’instance de validation de la stratégie et doit garantir une vision globale du projet.

Il est chargé d’apprécier l’avancement de l’opération et les résultats obtenus, de vérifier la pertinence de l’intervention et de valider les bilans annuels.

Il se réunira annuellement pour examiner les rapports semestriels, le rapport annuel ou le rapport final sur le déroulement de l’OPAH, mais également pour traiter des difficultés ou de nouvelles orientations par rapport à la démarche mise en œuvre.

Si nécessaire, le comité de pilotage proposera au cours de l’OPAH les actions à programmer pour réajuster ou modifier les objectifs, ainsi que les moyens à mobiliser. Dans ce dernier cas, il conviendra d’effectuer un avenant à la convention d’opération.

Le comité de pilotage sera composé :

- des représentants de la CCN (élus et techniciens)
- des représentants de l’État (Préfet, DDT, Anah, PDHLIND)
- des représentants du Conseil Départemental
- des représentants de la Région Grand Est,
- des représentants de l’Espace Conseil France Rénov’
- et tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences à l’opération

L’équipe opérationnelle sera membre du comité de pilotage de l’OPAH sans voix délibérative.

>> Le comité technique

Instance plus restreinte que le comité de pilotage, présidée par le, ou son représentant, le comité technique est constitué des membres suivants :

- représentants de l’État
- représentants de l’Anah
- représentants du Conseil Départemental
- représentants de la Région
- représentants de l’Espace Conseil France Rénov’

– Prestataire du suivi-animation

Le comité technique exerce une mission de contrôle et de suivi de l'opération et se réunira au moins une fois par trimestre. L'équipe d'animation apportera toute information utile au bon fonctionnement de l'opération.

7.2 – Suivi-animation de l'opération

7.2.1 – Équipe de suivi-animation

L'animation de l'opération est réalisée par le bureau d'études retenu conformément au Code des marchés publics.

7.2.2 – Contenu des missions de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH comporte plusieurs axes d'intervention complémentaires.

>> Volet incitatif de la mission de suivi-animation

Ce volet comprend les missions de conseil et d'animation, d'assistance technique, financière juridique et administrative.

L'équipe de suivi-animation aura pour missions de concevoir et de mettre en œuvre des prestations de services d'adressant à des propriétaires et/ou à leurs représentants mandatés ainsi qu'à des locataires, permettant :

- de connaître l'ensemble de ses droits et devoirs dans le cadre de l'ensemble de la législation en vigueur et des clauses de la présente convention
- de se décider en bonne connaissance de cause technique, juridique et économie d'engager des travaux
- d'être assisté dans le montage des divers dossiers administratifs et financiers permettant de bénéficier du dispositif mis en œuvre pendant la durée de l'OPAH (demandes de subventions, de prêts, d'aides au logement, possibilité de défiscalisation, etc.)

À ce titre, l'équipe assurera une prestation de montage administratif et technique des projets susceptibles de bénéficier d'aides des cosignataires de la présente convention.

Les dossiers de demande de subventions Anah seront obligatoirement déposés sous forme dématérialisée sur l'application <https://france-renov.gouv.fr> sauf en cas d'impossibilité justifiée par l'opérateur.

L'équipe d'animation proposera un état des lieux de la situation puis un accompagnement complet des propriétaires dans les domaines suivants :

- le domaine technique : réalisation de diagnostics techniques, signalement des situations d'insalubrité ou de péril, réalisation d'évaluations énergétiques, études de faisabilité avant le passage à la phase opérationnelle, aide à l'élaboration du programme et à la hiérarchisation des travaux, accompagnement du bénéficiaire pendant la réalisation des travaux, visite de fin de chantier pour contrôler le bon achèvement des travaux, etc.

– le domaine administratif : production de plans de financements prévisionnels, orientation si nécessaire vers des dispositifs d’avance et de prêt et montage du dossier, recherche de financements complémentaires en fonction des projets et/ou orientation vers des partenaires spécialisés, montages, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financements auprès des différents partenaires de la présente convention, etc.

Pour les dossiers finançables au titre du fonds commun, l’opérateur indiquera dans l’analyse thermique initiale la solution technique de référence (STR) choisie pour atteindre le niveau BBC et les travaux à envisager pour atteindre ce niveau ainsi que le chiffrage global. En cas de rénovation par étapes, les travaux retenus dans cette première étape et les dérogations éventuelles applicables à la STR retenue seront précisés.

Cette assistance gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d’œuvre proprement dites. Le propriétaire garde la faculté d’en confier l’exécution à tout homme de l’art ou organisme de son choix.

>> Volet communication de la mission de suivi-animation

Ce volet comprend la mission d’appui relative à l’information et à la promotion de l’opération.

La maîtrise d’ouvrage aura pour mission de concevoir et de mettre en œuvre une politique de communication spécifique et adaptée au développement de l’OPAH pour orienter et informer les habitants, les propriétaires, les syndicats de copropriétés et les différents partenaires concernés, des actions entreprises par l’équipe.

Un plan de communication sera proposé dès le lancement de l’opération et comprendra a minima :

- des supports matériels dont la conception et la réalisation (graphisme, impression) sont assurés par l’opérateur
- des réunions d’information et des participations aux événements ou actions particulières
- des actions de communication de terrain, comme la distribution de flyers par les élus. L’opérateur préparera et participera à ces actions qui ont pour but de mobiliser les propriétaires, les informer sur les enjeux de l’opération et sur l’accompagnement technique et financier proposé.
- une information des acteurs relais (travailleurs sociaux et autres acteurs de l’habitat, etc.)
- une formation des acteurs de l’immobilier puis la formalisation de partenariats le cas échéant (agents, banques, notaires, artisans, etc.)
- la conception et la mise en place d’une signalétique spécifique sur le périmètre de l’OPAH, sur les chantiers (panneaux de chantiers lors de la rénovation d’immeubles avec l’Anah) ou éventuellement sur proposition, dans d’autres lieux publics du périmètre de l’OPAH (panneaux explicatifs, etc.)
- la création d’une page internet dédiée sur le site de la CCN et sa mise à jour le cas échéant

Le dispositif OPAH devra s’articuler avec l’Espace Conseil RenovAube.

Les axes de communication à prioriser seront définis par les instances de suivi de l’OPAH (proposition en COTECH puis validation en COPIL).

Les modalités d'accompagnement des ménages dans la valorisation des CEE seront étudiées dès le lancement de l'OPAH.

>> Volet Lutte contre la précarité énergétique

L'opérateur devra exécuter :

- le repérage des ménages en précarité énergétique
- l'établissement de l'audit énergétique conformément au décret 2006-1147 du 14 septembre 2006 par un expert certifié
- l'explication, les conseils et l'assistance auprès des propriétaires pour qu'ils puissent mettre en œuvre la solution thermique la mieux adaptée à leur situation, avec ou sans travaux
- l'estimation, le cas échéant, du coût de l'intervention sur le second œuvre,
- la recherche du financement correspondant aux travaux projetés,
- le montage des dossiers de demande de subvention,
- la vérification de la conformité des travaux par rapport aux devis, déclenchement du paiement des travaux et établissement, si nécessaire, de tout document réglementaire permettant d'attester des gains énergétiques réalisés ou du niveau de consommation attendu,
- le montage des dossiers de demande de paiement (avance, acompte et solde)

>> Volet Repérage et traitement de l'habitat indigne

L'opérateur devra exécuter :

- la collecte et le traitement des signalements remontant des acteurs sociaux (CAF, MSA, travailleurs sociaux du Conseil Départemental de l'Aube, CCAS, FSL, ...) et autres partenaires impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne (ARS)
- l'identification et le montage de partenariat financier en vue de solvabiliser les propriétaires occupants concernés par les situations d'habitat indigne ou très dégradé
- le repérage des situations à traiter et l'établissement de la grille d'insalubrité ou de dégradation
- l'évaluation administrative et sociale de la situation
- l'élaboration d'un diagnostic social, financier et technique
- l'évaluation du montant des travaux à réaliser pour la sortie d'insalubrité
- l'assistance à la recherche des entreprises et des devis
- le montage des dossiers de demande de paiement (avance, acompte et solde)
- l'accompagnement de la réalisation des travaux
- la vérification de la conformité des travaux par rapport aux devis et le déclenchement du paiement des travaux

>> Volet Autonomie de la personne

L'opérateur devra exécuter :

- diagnostic technique
- conseil et orientation des propriétaires vers des partenaires reconnus dans les dossiers spécifiques de la perte d'autonomie (ergothérapeute, ...)
- l'explication, les conseils et l'assistance auprès des propriétaires pour qu'ils puissent mettre en œuvre la solution technique la mieux adaptée à leur situation,

- l'estimation, le cas échéant, du coût de l'intervention sur le second œuvre,
- la recherche du financement correspondant aux travaux projetés,
- le montage des dossiers de demande de subvention
- la vérification de la conformité des travaux par rapport aux devis, déclenchement du paiement des travaux
- l'établissement, si nécessaire, de tout document réglementaire permettant d'attester des gains énergétiques réalisés ou du niveau de consommation attendu, dans le cadre de projet couplant Énergie et Autonomie uniquement,
- le montage des dossiers de demande de paiement (avance, acompte et solde)

>> Volet Relation avec l'Anah

Les relations entre l'équipe opérationnelle en charge du suivi-animation et la délégation locale de l'Anah en charge de l'instruction des dossiers devront respecter certaines clauses portant notamment sur :

- les visites des immeubles avec rapport d'analyse, rapport photographique, indication des prises de vue, fiche d'état des lieux, etc.
 - les modalités de pré-instruction des dossiers par l'opérateur,
 - les modalités de suivi et d'échange des informations,
 - les modalités de contrôle,
 - les objectifs du service instructeur sur le traitement des dossiers (délais d'instruction et de traitement des demandes de subventions et des paiements, date de commission)
- Le prestataire s'engage à conduire l'ensemble des démarches nécessaires à l'obtention de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat avant le 1er janvier 2024.
- Les missions de suivi-animation devront être menées conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat ou être mises en conformité avant le 1er juillet 2024 (via un avenant).

7.2.3 – Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation interviendra de façon coordonnée avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents des collectivités
- les services instructeurs des demandes de subventions
- les services en charge des procédures coercitives
- les acteurs du secteur social
- le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent
- l'Espace Conseil France Rénov' (RenovAube)

L'équipe de suivi-animation assurera la mobilisation et la coordination de l'ensemble des acteurs intervenant dans la mise en œuvre du programme de l'Anah sur le périmètre de l'OPAH.

7.3 – Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1 – Indicateurs de suivi des actions engagées

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.

Les rapports d'avancement s'appuieront notamment sur un certain nombre d'indicateurs dont la définition détaillée sera examinée par le Comité de Pilotage lors de sa première réunion.

7.3.2 – Bilans et évaluation finale

Des bilans annuels et un bilan final d'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du Maître d'Ouvrage en comité de pilotage. Ces bilans feront l'objet de rapports qui seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Les rapports feront état de l'activité annuelle, des résultats qualitatifs et quantitatifs obtenus comparés aux objectifs finaux de l'OPAH et aux objectifs affichés pour l'année en cours et une appréciation de la dynamique des résultats déjà obtenus.

Les informations suivantes seront présentées :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectifs, coûts et financement
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectifs, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage
- un suivi des situations de mal-logement (repérages engagés au niveau de l'opérateur et au niveau des élus locaux)
- un état des dossiers non éligibles aux aides et indication des motifs de rejets
- un point sur les actions d'animation et de communication réalisées et prévues

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.

Enfin, à l'issue de la dernière année d'OPAH, l'équipe d'animation dressera le bilan final des actions menées. Ce bilan final sera adossé à une évaluation permettant aux signataires de la présente convention de prendre toutes les décisions utiles quant aux formes possibles de leurs actions concertées éventuelles après l'OPAH.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre, présenter les résultats obtenus au regard des objectifs
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ces différentes phases : sensibilisation des propriétaires, des locataires et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques ou innovants,
- recenser les solutions mises en œuvre

- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues
- recenser les dossiers abandonnés et analyser les motifs d'abandon
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale

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'État. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanie, 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 de presse municipale ou de 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, etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

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

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

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

Les documents d'informations 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.

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 trois années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subventions déposées auprès des services de l'Anah du 16/10/2023 au 15/10/2026.

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 Nogent-sur-Seine, le 13/10/2023 en 4 exemplaires

Pour le maître d'ouvrage, Raphaële LANTHIEZ, Présidente de la CC du Nogentais	Pour l'État et l'Anah, Cécile DINDAR, Préfète de l'Aube et Déléguée de l'Anah dans le Département
Pour la Région Grand Est, Franck LEROY, Président du Conseil Régional	Pour le Département de l'Aube, Philippe PICHERY, Président du Conseil Départemental

ANNEXES

Annexe 1 – Périmètre de l'opération

L'opération concerne la totalité du territoire soit l'ensemble des 23 communes suivantes : Barbuise, Bouy-sur-Orvin, Courceroy, Ferreux-Quincey, Fontaine-Mâcon, Fontenay-de-Bossery, Gumery, La Louptière-Thénard, Marnay-sur-Seine, Le Mériot, La Motte-Tilly, Montpothier, Nogent-sur-Seine, Périgny-la-Rose, Plessis-Barbuise, Pont-sur-Seine, Saint-Aubin, Saint-Nicolas-la-Chapelle, La Saulsotte, Soligny-lès-Étangs, Traînel, Villenauxe-la-Grande et La Villeneuve-au-Châtelot.

Périmètre de l'OPAH de la Communauté de Communes du Nogentais

Réalisation : Urbam Conseil, 2022 (QGIS)- Source : Géofla

1. La Villeneuve-au-Châtelot



Annexe 2 – Récapitulatif des aides apportées par la CCN (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Propriétaires occupants		
Travaux d'amélioration de l'habitat	Niveau de ressources*	Intervention de la CCN
Logement indigne ou très dégradé	POTM et POM	Abondement de 20 % pour un logement indigne
		Abondement de 15 % pour un logement très dégradé
Travaux relevant de la sécurité ou de la salubrité	POTM et POM	Abondement de 10 %
Autonomie de la personne	POTM et POM	Abondement de 5 %
Amélioration énergétique	POTM	Abondement de 15 %
	POM	Abondement de 10 %

* POTM : propriétaires occupants aux ressources très modestes

* POM : propriétaires occupants aux ressources modestes

Propriétaires bailleurs	
Travaux d'amélioration de l'habitat	Intervention de la CCN
Logement indigne ou très dégradé	Abondement de 10 %
Logement moyennement dégradé	Abondement de 10 %
Amélioration énergétique	Abondement de 10 %

Copropriétés	
Travaux d'amélioration de l'habitat	Intervention de la CCN
Amélioration énergétique	Abondement de 5 %

Annexe 3 – Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Financier	Montant total du financement	Dont ingénierie	Ventilation du financement par année			
			2023	2024	2025	2026
Anah	1 605 055 €	112 110 €	111 284 €	535 018 €	535 018 €	423 735 €
CCN	276 839 €	16 890 €	19 195 €	92 277 €	92 277 €	73 090 €
RÉGION	111 407 €	0 €	7 724 €	37 135 €	37 135 €	29 413 €
DÉPARTEMENT	148 200 €	0 €	10 275 €	49 400 €	49 400 €	39 125 €

Annexe 4 – Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Objectifs	Années				Total
	2023	2024	2025	2026	
TOTAL PO	12	39	47	25	123
- PO LHI et LTD	0	2	6	1	9
- PO ENERGIE	4	22	26	17	69
- PO AUTONOMIE	4	15	15	11	45
TOTAL PB	0	3	5	1	9
TOTAL SDC	0	6	6	0	12
- AUTRES COPRO	0	6	6	0	12
- COPRO FRAGILES	0	0	0	0	0
- COPRO EN DIFFICULTÉ	0	0	0	0	0

Annexe 5 – Tableau de financement de l'opération

	Coût moyen par dossier (HT)	Objectifs				Subventions travaux Anah		Subventions travaux CCN seule et FCI				Subventions travaux CD		Subventions ingénierie Anah					Montant de travaux générés sur 3 ans	Coût global CCN		
						Anah		Taux	Montant total CCN et FCI	Part CCN seule	Part des dossiers cofinancés CCN / Région		Montant par dossier	Montant total	Dépense sur 3 ans	Anah					CCN	
		Année 1	Année 2	Année 3	3 ans	Montant moyen de subvention	Montant total				F2	CCN				Région	G	H = B x G				I
		A	B	C	D = B x C	E	F = A x B x E	F2	F3	F4	G	H = B x G	I	J	K	L = B x X	M = I - J - L	N = A x B			O = F2 + F3 + M	
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO)		37	39	47	123		1 293 114 €		322 619 €	161 309 €	64 524 €	96 786 €		139 800 €					60 840 €		2 553 888 €	
dont TRAVAUX LOURDS	très modestes	50 000 €			2	27 695 €	55 390 €	20 %	20 000 €	10 000 €	4 000 €	6 000 €	1 500 €	3 000 €				840 €	1 680 €		100 000 €	
dont TRAVAUX LOURDS vacants		50 000 €			1	27 695 €	27 695 €	15 %	7 500 €	3 750 €	1 500 €	2 250 €	1 500 €	1 500 €				840 €	840 €		50 000 €	
dont TRAVAUX LOURDS parcours BBC compatible		50 000 €			0	27 695 €	0 €	15 %	0 €	0 €	0 €	0 €	1 500 €	0 €				840 €	0 €		0 €	
dont TRAVAUX LOURDS	modestes	50 000 €			1	27 695 €	27 695 €	20 %	10 000 €	5 000 €	2 000 €	3 000 €	1 200 €	1 200 €				840 €	840 €		50 000 €	
dont TRAVAUX LOURDS vacants		50 000 €			1	27 695 €	27 695 €	15 %	7 500 €	3 750 €	1 500 €	2 250 €	1 200 €	1 200 €				840 €	840 €		50 000 €	
dont TRAVAUX LOURDS parcours BBC compatible		50 000 €			1	27 695 €	27 695 €	15 %	7 500 €	3 750 €	1 500 €	2 250 €	1 200 €	1 200 €				840 €	840 €		50 000 €	
dont SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ DE L'HABITAT	très modestes	20 000 €			3	10 000 €	30 000 €	10 %	6 000 €	3 000 €	1 200 €	1 800 €						300 €	900 €		60 000 €	
	modestes	20 000 €			0	10 000 €	0 €	10 %	0 €	0 €	0 €	0 €						300 €	0 €		0 €	
dont ÉNERGIE	très modestes	27 092 €			28	13 546 €	379 288 €	15 %	113 786 €	56 893 €	22 757 €	34 136 €	1 500 €	42 000 €				600 €	16 800 €		758 576 €	
dont ÉNERGIE parcours BBC compatible		27 092 €			13	13 546 €	176 098 €	15 %	52 829 €	26 415 €	10 566 €	15 849 €	1 500 €	19 500 €				600 €	7 800 €		352 196 €	
dont ÉNERGIE niveau BBC		27 092 €			1	13 546 €	13 546 €	15 %	4 064 €	2 032 €	813 €	1 219 €	1 500 €	1 500 €				600 €	600 €		27 092 €	
dont ÉNERGIE		27 092 €			15	13 546 €	203 190 €	10 %	40 638 €	20 319 €	8 128 €	12 191 €	1 200 €	18 000 €				600 €	9 000 €		406 380 €	
dont ÉNERGIE parcours BBC compatible		27 092 €			5	13 546 €	67 730 €	10 %	13 546 €	6 773 €	2 709 €	4 064 €	1 200 €	6 000 €				600 €	3 000 €		135 460 €	
dont ÉNERGIE niveau BBC	très modestes	27 092 €			1	13 546 €	13 546 €	10 %	2 709 €	1 355 €	542 €	813 €	1 200 €	1 200 €				600 €	600 €		27 092 €	
		modestes	27 092 €			3	13 546 €	40 638 €	15 %	12 191 €	6 096 €	2 438 €	3 657 €	2 300 €	6 900 €				600 €	1 800 €		81 276 €
dont AUTONOMIE / ÉNERGIE	très modestes	7 212 €			30	3 606 €	108 180 €	5 %	10 818 €	5 409 €	2 164 €	3 245 €	800 €	24 000 €				300 €	9 000 €		216 800 €	
	modestes	7 212 €			15	3 606 €	54 090 €	5 %	5 409 €	2 705 €	1 082 €	1 623 €	500 €	7 500 €				300 €	4 500 €		108 180 €	
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB)		1	3	5	9		142 723 €		38 516 €	19 258 €	7 703 €	11 555 €		8 400 €				6 120 €		404 287 €		
dont TRAVAUX LOURDS		58 254 €			2	20 389 €	40 778 €	10 %	11 651 €	5 825 €	2 330 €	3 495 €	1 200 €	2 400 €				840 €	1 680 €		116 509 €	
dont TRAVAUX LOURDS en ORT en parcours BBC compatible		58 254 €			1	20 389 €	20 389 €	10 %	5 825 €	2 913 €	1 165 €	1 748 €	1 200 €	1 200 €				840 €	840 €		58 254 €	
dont MOYENNEMENT DÉGRADÉS		38 254 €			3	20 389 €	61 167 €	10 %	11 476 €	5 738 €	2 295 €	3 443 €	1 200 €	3 600 €				600 €	1 800 €		114 762 €	
dont ÉNERGIE		38 254 €			2	20 389 €	40 778 €	10 %	7 651 €	3 825 €	1 530 €	2 295 €	1 200 €	2 400 €				600 €	1 200 €		76 508 €	
dont ÉNERGIE en ORT en parcours BBC compatible		38 254 €			1	20 389 €	20 389 €	5 %	1 913 €	956 €	383 €	574 €	1 200 €	1 200 €				600 €	600 €		38 254 €	
COPROPRIÉTÉS (SDC)		17 036 €	0	6	6	12	4 759 €	57 108 €	5 %	10 222 €	5 111 €	2 044 €	3 066 €								204 432 €	
TOTAL PO + PB + SDC					144		1 492 945 €		371 356 €	185 678 €	74 271 €	111 407 €		148 200 €	129 000 €	45 150 €		66 960 €	16 890 €	3 162 607 €	276 839 €	
% du financement des travaux							Anah		CCN + FCI	Dont CCN	Dont Région		CD									
							47,21 %		11,74 %	8,22 %	3,52 %		4,69 %									