



**OPAH-RU**  
**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat –**  
**Renouvellement Urbain**

Dans le cadre de l'ORT et du Dispositif "Petite Ville de Demain"  
**Communauté de Communes Serre-Ponçon Val d'Avance**

2024 - 2029

Convention signée le : ...../...../.....

Convention n° .....

Communauté de Communes



La présente convention est établie entre :

Entre la **Communauté de communes Serre-Ponçon Val d'Avance (CCSPVA)**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son président Joël BONNAFOUX ;

**l'État**, représenté par Monsieur le Préfet du département des Hautes-Alpes, Dominique DUFOUR,

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur le Préfet du département des Hautes-Alpes (05), Dominique DUFOUR, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Le **Département des Hautes-Alpes**, représenté par son Président, Jean-Marie BERNARD

La **Commune de Rousset**, représentée par Madame La Maire SAUMONT Catherine,

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 (Anah),

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 l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) des Hautes Alpes, en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du ...../...../2024,

Vu le Plan départemental d'action en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2022-2027, approuvé par le Préfet département et le Conseil départemental le 6 décembre 2021,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la Communauté de Communes Serre-Ponçon Val D'Avance en date du 28/03/2023,

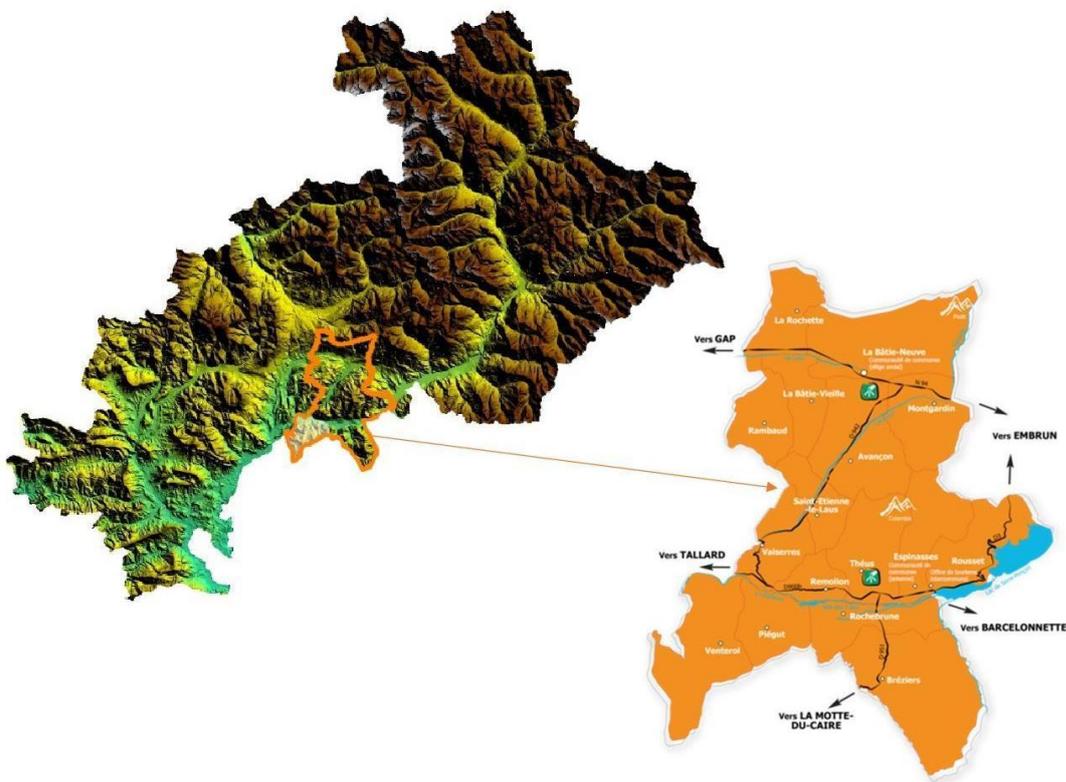
Vu la délibération du Conseil Communautaire de Serre-Ponçon Val D'Avance, assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération approuvant et autorisant la signature de la présente convention, n° ..... en date du ...../...../2024,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du ...../...../2024 au ...../...../2024 à la Mairie de la collectivité maître d'ouvrage en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

<b>Préambule</b>	<b>4</b>
<b>Chapitre I : Objet de la convention et périmètre d'application</b>	<b>9</b>
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
<b>Chapitre II – Enjeux de l'opération</b>	<b>10</b>
Article 2 – Enjeux	10
<b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération</b>	<b>11</b>
Article 3 – Volets d'action	11
3.1. Volet urbain et volet patrimonial	11
3.2. Volet foncier	12
3.3. Volet immobilier	16
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	18
3.5. Volet copropriété en difficulté	19
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	20
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	22
3.8 Volet social	23
Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation	24
<b>Chapitre IV : Financements de l'opération et engagements complémentaires</b>	<b>26</b>
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	26
5.1. Financement de l'ANAH	26
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage (Communauté de Communes Serre-Ponçon Val d'Avance)	26
5.3 Financement de la Commune de Rousset	27
5.4 Financement du Département des Hautes-Alpes	27
Article 6 – Engagements complémentaires	28
6.1 Action Logement	28
<b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.</b>	<b>31</b>
Article 7 – Conduite de l'opération	31
7.1 Pilotage de la mission	31
7.2 Suivi-animation de l'opération	32
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	34
<b>Chapitre VI – Communication.</b>	<b>38</b>
Article 8 - Communication	38
<b>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.</b>	<b>40</b>
Article 9 - Durée de la convention	40
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	40
Article 11 – Transmission de la convention	40

## Préambule

Le territoire de l'intercommunalité « Serre-Ponçon Val d'Avance » est situé dans le sud des Hautes-Alpes (14 communes) et sur le nord des Alpes de Haute Provence (2 communes). Allant de 500 à 2 500 mètres d'altitude, il s'agit d'un territoire rural, riche de natures et partagé entre deux influences, Provence et Dauphiné.



La Communauté de communes Serre-Ponçon Val d'Avance compte environ 7 700 habitants, dont 2 560 sur La Bâtie-Neuve et 820 sur Espinasses. A l'échelle intercommunale l'évolution annuelle de la population est positive (+1,1% en moyenne entre 2013 et 2019).

Selon les données Majic, la CC SPVA compte 4 655 logements, dont 38% sont localisés sur La Bâtie-Neuve et Espinasses. 30% des logements sont édifiés avant 1945 et 36% comptent 5 pièces et +. D'après les données du CERC PACA et les diagnostics DPE accessibles, 80% des logements sont potentiellement économes. Le parc de logement est composé à  $\frac{3}{4}$  de résidences principales, 17% de résidences secondaires et 8% de logements vacants.

Les copropriétés sont en minorité sur le territoire : 915 copropriétés (au sens multipropriétaire sur la parcelle Majic20).

Le marché de l'immobilier est majoritairement tourné vers l'achat de résidences principales. Les propriétaires occupants sont principalement des retraités et il n'est pas toujours évident pour de jeunes actifs, intéressés pour s'installer dans la région, d'accéder à la propriété. Le marché immobilier est tendu dans le sens où il y a une demande importante et peu de biens en vente.

La Bâtie-Neuve et Espinasses offrent un panel de services et de commerces de 1<sup>er</sup> niveau. L'ensemble du territoire de la CC SPVA est attractif car les communes, rurales et avec un cadre de vie préservé, restent proches de la ville centre Gap (centralité majeure avec une offre de services importante, commerces et emplois). La communauté de communes connaît un dynamisme économique depuis plusieurs années mais cette dynamique doit être confortée.

La CC SPVA compte un riche patrimoine naturel, notamment avec le lac de Serre-Ponçon, les demoiselles coiffées de Théus/Remollon et une belle diversité de paysages. Deux sites naturels protégés sont localisés au sein de la CC SPVA : le site classé salle de danse des demoiselles de Vallauria à Théus et le site inscrit de la retenue de Serre Ponçon Val d'Avance sur la commune de Rousset.

La Communauté de communes possède également un patrimoine bâti et un patrimoine archéologique intéressant. Plusieurs zones de présomption de prescription archéologique sont recensées sur le territoire et il existe une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architecturale, Urbain et Paysager) sur la commune de Remollon.

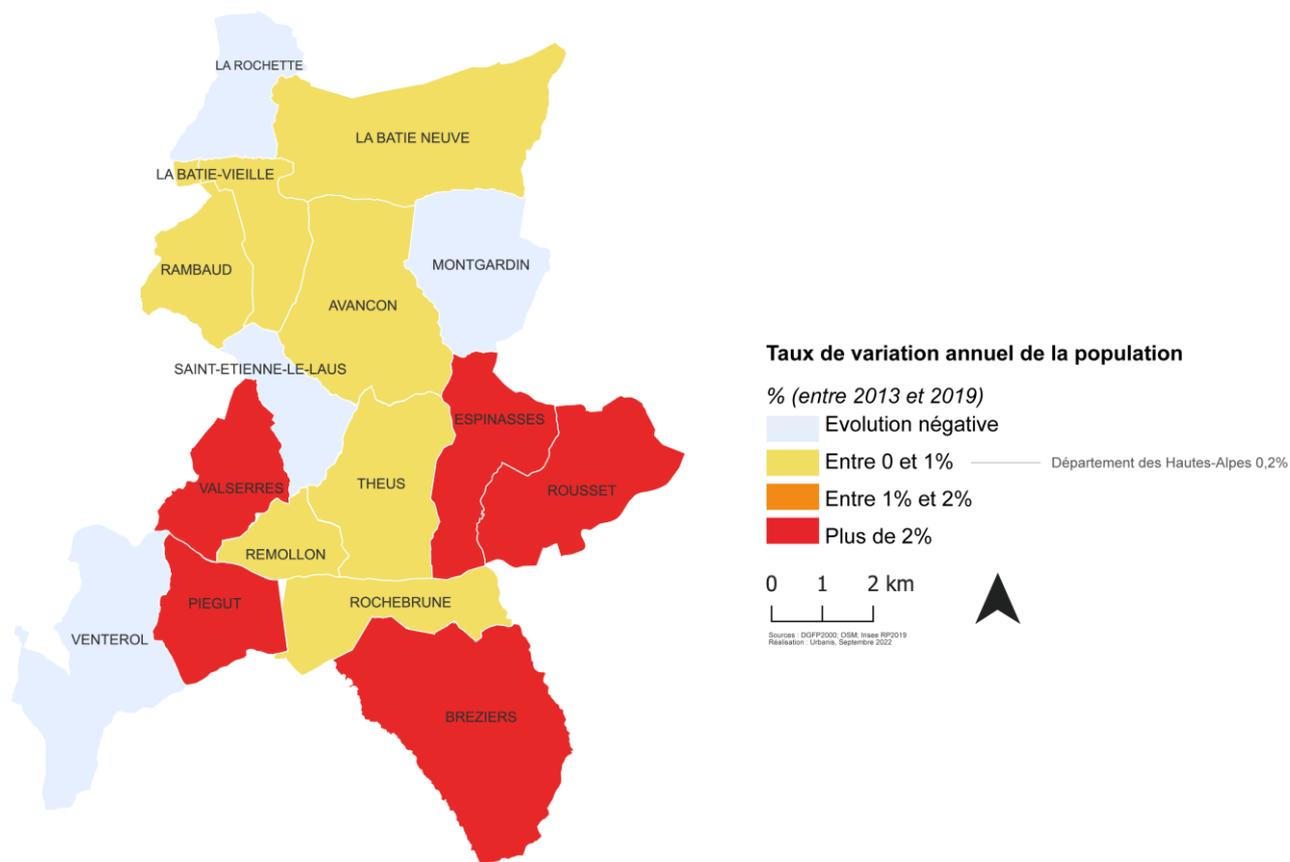
Le territoire de la Communauté de communes Serre-Ponçon Val d'Avance fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Aire Gapençaise, approuvé en 2013, actuellement en cours de révision. La Communauté de communes Serre-Ponçon Val d'Avance est engagée dans un projet global de redynamisation de son territoire formalisé via le programme "Petites Villes de Demain" pour les communes lauréates, La Bâtie-Neuve et Espinasses. Dans ce cadre, la Communauté de communes mène une réflexion intercommunale pour la réalisation d'un dispositif incitatif en faveur de l'habitat privé. Ainsi, en 2021, elle réalise un diagnostic habitat sur les communes de La Bâtie-Neuve et Espinasses puis une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain sur 7 des 16 communes de son territoire.

Une ORT (Opération de Revitalisation du Territoire), dispositif permettant d'accélérer la transformation des centres-villes pour améliorer les conditions de vie des habitants a été signée en 2023.

Ainsi, la présente OPAH-RU, cadre d'une action intercommunale sur l'habitat privé de l'ensemble de la CCSPVA, s'intègre et s'articule avec l'ORT Petite Ville de Demain en constituant le volet habitat de l'ORT. De plus, dans le cadre du nouveau Programme d'Intérêt Général PIG+, conduit par le département des Hautes-Alpes, les habitants de la CCSPVA bénéficient de conseils en ingénierie pour lutter contre la précarité énergétique et adapter le logement à l'âge et au handicap : accueil tous les 2<sup>ème</sup> mardis du mois à La Bâtie-Neuve par les opérateurs du PIG+. France Services, situé dans les locaux de la communauté de communes à La Bâtie-Neuve, accompagne également les habitants sur les dispositifs MaPrimeRénov et MaPrimeAdapt portés par l'Anah ainsi que dans les demandes de Chèque énergie.

- Des dynamiques démographiques variées

A l'échelle intercommunale l'évolution annuelle de la population est positive (+1,1% en moyenne entre 2013 et 2019). Des disparités géographiques importantes sont à souligner. Les communes de Bréziers, Espinasses, Rousset et Piégut affichent un taux de variation annuel moyen de la population supérieur à 2% entre 2013 et 2019, alors que les communes de La Rochette, Montgardin, Saint-Etienne-du-Laus et Venterol ont un taux de variation annuel moyen de la population négatif entre 2013 et 2019.



- Le vieillissement de la population // perte d'autonomie croissante de certains ménages

En 2020 l'indice de vieillissement (rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans) est de 0,85 sur la CC SPVA, valeur similaire à la moyenne nationale (0,84). Cependant cet indice a connu une forte augmentation sur les 30 dernières années. En effet, l'indice de vieillissement était de 0,52 en 1990 et 0,63 en 2009. Le vieillissement de la population est par conséquent une donnée importante à intégrer et qui est reliée à une perte d'autonomie croissante de certains ménages.

Le territoire de la CCSPVA est également attractif pour les jeunes ménages et pour les familles, avec plus de 30% de la population de l'intercommunalité âgée de moins de 30 ans et 50% de moins de 45 ans.

La part des ménages dont la famille principale est une famille monoparentale est d'un peu plus de 10% (pourcentage similaire à l'échelle nationale).

La part des ménages dont la famille principale est formée d'un couple avec enfants (28%) est plus élevée que la moyenne nationale (24,8%).

- Un pourcentage élevé de ménages d'une seule personne sur certaines communes du territoire

Le nombre de ménages sur la Communauté de communes Serre-Ponçon Val d'Avance est en augmentation ces dernières années : de 2 842 ménages en 2009, il est passé à 3 331 ménages en 2020.

La taille des ménages, en 2020, sur la CCSPVA est de 2,3 (2,2 à l'échelle nationale et 2 à l'échelle départementale). Bien que la part des ménages constitués d'une seule personne (29,8%) soit moindre sur la Communauté de communes qu'aux échelles nationale (37,4%) et départementale (39,7%) il n'en reste pas moins que certains ménages sur le territoire se trouvent en précarité économique et/ou énergétique. Ainsi 40% des personnes de 75 ans et plus de la CC SPVA, vivent seuls. Des disparités géographiques entre les

communes sont à souligner : les communes de Remollon et Saint-Etienne-le-Laus ont un taux de plus de 40% de ménages d'une personne.

- Des disparités socio-économiques au sein de la communauté de communes

Le taux de chômage de la Communauté de Communes est relativement faible : en 2020, 10,2% des 15-64 ans sont au chômage (9,7% à l'échelle départementale et 12,7% à l'échelle nationale).

En 2020, le revenu médian par unité de consommation sur le territoire est de 22 140 €. De plus, des disparités importantes existent entre les communes de la CC SPVA: le taux de chômage est de plus de 15% sur Espinasses, Piegut, Rochebrune et Remollon (18,5% sur cette commune), alors qu'il est en dessous de 9% pour les communes de La Rochette, La Bâtie-Vieille, Montgardin et Théus.

Sur l'ensemble du territoire, la catégorie socio-démographique la plus représentée est celle des retraités, avec 30 % pour la CC SPVA et 33 % pour les Hautes-Alpes. Les communes de La Bâtie-Vieille, Théus, Espinasses, Rousset et Bréziers ont une part de retraités de plus de 35 %.

- Un parc de logements assez ancien, notamment sur certaines communes // nécessaire interrogation sur la qualité énergétique d'une partie du parc

En 2020 la CC SPVA compte 4 655 logements (données Majic), dont 38% sont localisés sur La Bâtie-Neuve et Espinasses.

A l'échelle de la Communauté de communes, un tiers des logements ont été édifiés avant 1945. Sur certaines communes, comme Bréziers ou Remollon, c'est plus de la moitié du parc de logements qui date d'avant 1945. L'ancienneté du parc de logements peut ainsi interroger sa qualité énergétique. D'après les données du CERC PACA et les diagnostics DPE accessibles, 80% des logements sont potentiellement énergivores.

- Une majorité de logements en résidence principale

Le parc de logement est composé à 3/4 de résidences principales, 18% de résidences secondaires et 8% de logements vacants. La part des résidences secondaires (18%) est plus importante qu'à l'échelle nationale (10%) mais bien moindre que sur l'ensemble des Hautes-Alpes (45%). Le territoire de la CC SPVA ne comporte en effet pas de station de sport d'hiver avec de grands parcs de logements touristiques.

Des disparités sont présentes entre les communes: les communes situées au nord de la CC SPVA concentrent plus de résidences principales (plus de 80%) alors que celles du sud peuvent atteindre des taux de résidences secondaires importants (par exemple 37% à Rousset).

Les propriétaires occupants sont largement majoritaires à l'échelle de la Communauté de communes Serre-Ponçon Val d'Avance (72 % en 2020 pour 64% à l'échelle départementale et 59% à l'échelle nationale). La commune d'Espinasses se démarque sur ce point et enregistre une part de Propriétaire Occupant (PO) moins importante (40 %). Cette différence s'explique par un large parc locatif communal et donc une part élevée de locataires (28 %).

- Un potentiel de logements vacants à réintégrer dans le marché, notamment sur certaines parties du territoire

En 2020 le territoire de la CC SPVA enregistre 7,6% de logements vacants (8,2% à l'échelle nationale). L'étude pré-opérationnelle (effectuée sur 7 communes de la CC SPVA) a montré que la majorité des logements vacants sur les périmètres d'étude sont vacants depuis moins de 10 ans (LOVAC 21) et sont en

majorité en classes cadastrales 6 ou 7. La commune d'Espinasses est fortement touchée par la vacance (18% des logements en 2021), ceci est en lien avec la restructuration du quartier du Claps (requalification et démolition de certains bâtiments anciens et vétustes). L'étude pré-opérationnelle a également souligné que certains centres anciens accumulent une part importante de vacance (18% dans le centre ancien de Remollon, 15% dans celui de La Bâtie-Neuve) notamment dû à la vétusté du parc et du coût des travaux de rénovation en centre historique (acheminement des matériaux complexe, stationnement des bennes difficiles, prescriptions architecturales, etc.) .

- Une minorité de copropriétés sur le territoire mais qui concerne tout de même 16% des logements

En 2021, 915 copropriétés (au sens multipropriétaire sur la parcelle) se situent sur le territoire de la CC SPVA. Ce statut de propriété est peu répandu mais concerne tout de même 16 % du parc de logements.

**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 de communes Serre-Ponçon Val d'Avance, l'Etat et l'ANAH, décident de mettre en place, à la suite d'une étude pré-opérationnelle (réalisée sur 7 communes volontaires du territoire en 2021-2023), une OPAH-RU sur l'ensemble de son territoire, afin d'améliorer les conditions de vie des populations résidentes, en menant des actions pour lutter contre l'habitat indigne, la précarité énergétique, et favoriser le maintien à domicile.

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Au regard du diagnostic réalisé, les champs d'intervention de l'OPAH RU seront les suivants :

#### 1. sur l'ensemble du territoire intercommunal sur des problématiques générales de l'habitat :

- Améliorer la performance énergie des bâtiments d'habitation et lutter contre la précarité énergétique,
- Adapter les logements au vieillissement et au handicap et ainsi favoriser le maintien à domicile des ménages,
- Inciter à la rénovation des logements détenus par des propriétaires bailleurs et le développement d'un parc locatif conventionné.

#### 2. sur le périmètre des centre-bourgs autour d'enjeux plus marqués :

- Favoriser la réduction de la vacance, notamment en ciblant les logements et bâtiments très dégradés et accompagner les communes **dans l'exercice des pouvoirs de police du maire**,
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé voire présentant une situation d'insalubrité en offrant aux propriétaires occupants et bailleurs un accompagnement dans la réalisation de travaux lourds et de sortie d'insalubrité,
- Accompagner les copropriétés pour s'organiser et in fine les conduire à réaliser des travaux sur leurs parties communes.

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Il concerne l'ensemble des 16 communes de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon Val d'Avance, listées ci-dessous,

La Bâtie-Neuve	Espinasses	Remollon	Saint-Étienne-le-Laus
Avançon	Montgardin	Rochebrune	Théus
La Bâtie-Vieille	Piégut	La Rochette	Valserrès
Brézières	Rambaud	Rousset	Venterol

## Chapitre II – Enjeux de l'opération

### Article 2 – Enjeux

L'étude pré-opérationnelle menée entre 2023 et 2024 a révélé plusieurs axes fondamentaux pour une future programmation opérationnelle d'amélioration de l'habitat, témoignant d'une volonté commune de renforcer et d'optimiser le confort et la pérennité des habitations à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes de Serre Ponçon Val d'Avance. Cette démarche reflète également une ambition partagée d'améliorer la qualité urbaine et le cadre de vie de deux centres bourgs présentant des éléments de dégradation importants : ceux de Théus et de Remollon. Ces axes stratégiques constituent le fondement d'une palette d'actions variées, destinées à répondre aux besoins diversifiés du territoire et de ses résidents actuels et futurs en matière de logement.

1. **Améliorer l'habitabilité** du bâti et **rééquilibrer** le peuplement des centres vers plus de **mixité sociale**,
  - En planifiant et favorisant la réalisation de logements adaptés à la demande,
  - En soutenant l'arrivée de nouveaux investisseurs,
  - En mobilisant le parc vacant pour la production d'une offre de logements de qualité en centre ancien.
  -
2. **Lutter** contre la **précarité énergétique** et le **bâti énergivore**,
  - En incitant les réhabilitations qualitatives (rénovations thermiques complètes et performantes),
  - En menant des dispositifs adaptés aux ménages présents.
3. **Enrayer** le processus de **dégradation** de certains **cœurs de bourgs**,
  - En imposant la réhabilitation des immeubles dégradés,
  - En menant une politique de coercition au titre de l'habitat indigne,
  - En organisant et surveillant les copropriétés dégradées.
4. **Accompagner** pour permettre le **maintien à domicile**,
  - En conseillant et en incitant à l'installation d'aménagements adaptés et plus globalement à des réhabilitations qualitatives et cohérentes avec les besoins pour un maintien à domicile,
  - En menant des dispositifs adaptés aux populations locales vieillissantes.
5. **Requalifier** les **centres anciens** afin de les rendre plus attractifs
  - En poursuivant la recomposition et l'embellissement de l'espace public (projets déjà réalisés et études de programmation en cours),
  - En réhabilitant les bâtiments dégradés,
  - Action façades / devanture sur les axes commerçants (La Bâtie-Neuve).
  - **Préserver l'identité locale** en protégeant le **patrimoine**
  - En adaptant les documents de protection,
  - En menant une politique proactive concernant les infractions d'urbanisme (parasites) contrôle strict des travaux tout en cherchant un équilibre entre protection et faisabilité technique et financière.
6. **Améliorer la mobilité** et le **stationnement**
  - En travaillant l'offre de stationnement en cœur de bourg,

- En créant du jalonnement permettant une meilleure perception des distances vers les centres pour les personnes à mobilité réduite.
7. **Impliquer** les acteurs du territoire, **communiquer** et **informer**
- En formant et informant les élus des communes pour qu'ils puissent pleinement jouer un véritable rôle de vecteurs de communication auprès de la population,
  - En créant et en développant différents outils et supports de communication

Outre les précédents objectifs énoncés, le dispositif d'OPAH-RU vise à renforcer les moyens (aides aux travaux, ingénierie, outils opérationnels), sur les secteurs présentant le plus de difficultés.

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

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1. Volet urbain et volet patrimonial

##### 3.1.1 Descriptif du dispositif

L'objectif global de l'intervention publique sera d'améliorer les conditions d'habitabilité dans le parc de logements privés dans l'ensemble de la Communauté de Commune de Serre-Ponçon Val d'Avance et sur quelques points spécifiques de certains centre-bourgs. Ceci sera réalisé en lien avec l'offre et la demande en logements, et en cohérence avec la stratégie de chaque commune en matière d'urbanisme et d'habitat.

Cette ambition conduit à une stratégie opérationnelle visant à :

- accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de rénovation de leur habitat,
- créer une offre nouvelle et diversifiée de logements via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant, notamment dans les centres historiques des centres-bourgs,
- adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien de la population résidente et accueillir de nouveaux habitants,
- valoriser la qualité patrimoniale des centres-bourgs.

La réalisation de ce programme nécessite :

- d'intégrer différentes échelles d'intervention : au logement, à l'immeuble et à l'îlot afin d'obtenir un résultat cohérent et visible sur les plans urbains, sociaux et patrimoniaux ;
- de mobiliser des outils incitatifs complétés par des procédures coercitives afin de débloquent la rénovation d'immeubles délaissés,
- de mener des actions à destination des copropriétés visant aussi bien à la structuration administrative qu'à la programmation de travaux ambitieux et en cohérence avec les objectifs nationaux,
- de cibler et prioriser le volet urbain et foncier sur les points durs et les secteurs stratégiques pour la Communauté de commune afin de concentrer les moyens humains et financiers et de façon à créer une dynamique de requalification globale à l'échelle de la CC SPVA,
- de mener une veille afin de suivre l'évolution des dégradations et d'analyser l'impact de l'OPAH-RU.

### 3.1.2 Objectifs

La Communauté de communes Serre Ponçon Val d'Avance, dans le cadre de son ORT et du dispositif PVD a déjà identifié des secteurs à enjeux pour les communes lauréates, mais également des projets à enjeux intercommunaux.

Communes PVD :

- Requalification du quartier du Claps
- Réaménagement et végétalisation du centre bourg de la Bâtie Neuve

L'objectif est de mettre en valeur et revitaliser le centre-bourg par des actions de renouvellement urbain. Les actions envisagées sur le bâti convergent vers un projet pour l'ensemble de la commune et pour redonner de l'attrait au cœur historique.

Communauté de Communes Serre-Ponçon Val d'Avance :

Les actions qui seront développées et mises en œuvre s'inscrivent dans le cadre de politiques publiques déclinées sur le territoire avec les objectifs suivants :

- Conforter, développer et diversifier l'offre de logement
- Accueillir un développement démographique en maîtrisant l'usage de l'espace
- Dynamiser l'économie locale et asseoir le développement
- Restaurer l'attractivité des centres bourgs par leur identité
- S'engager dans la transition écologique et énergétique

## 3.2. Volet foncier

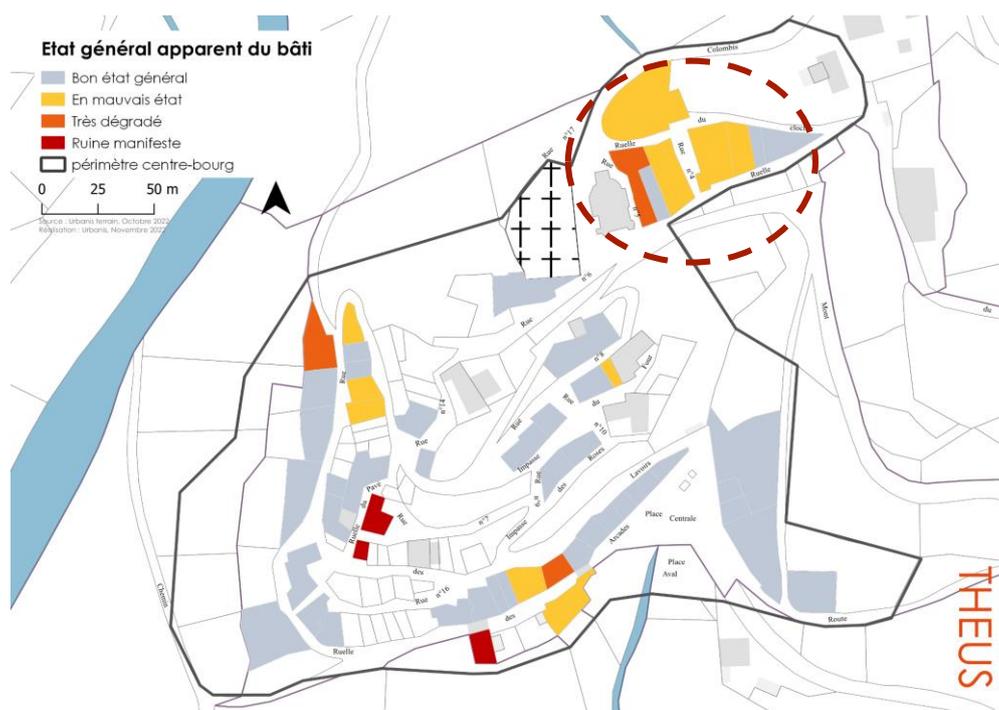
### 3.2.1 Descriptif du dispositif

Le volet incitatif peut s'avérer insuffisant avec une difficulté à mobiliser des propriétaires. Sur certains bâtis repérés par la Communauté de communes Serre Ponçon Val d'Avance et par le bureau d'étude, des problématiques habitat ont été soulevées et nécessitent un intérêt pour inciter à des travaux. En cas d'absence de projet dans un délai raisonnable, à définir à l'échelle de l'ensemble de l'ORT, il s'agira d'identifier les stratégies à mettre en place durant les premières années du dispositif incitatif.

Il s'agit dans ce volet de définir les îlots dégradés. Un premier travail de terrain a été réalisé sur la commune de Théus dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Une analyse de terrain a permis d'identifier des immeubles prioritaires et les secteurs à valoriser sur la base d'un relevé d'éléments concernant l'état du bâti, l'état des façades, la vacance potentielle des logements et enfin l'espace public, les projets d'aménagement et le fonctionnement urbain. Une étude d'éligibilité sera lancée en parallèle de la convention d'OPAH-RU afin de pouvoir valider l'éligibilité au financement THIRORI.

Ce premier îlot regroupant plusieurs immeubles a été validé par les élus. Ils feront l'objet d'études d'îlots approfondies pour la mise en place d'une action foncière et coercitive (études non prévues dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle pour la mise en place du dispositif OPAH-RU). Ces études prendront la forme d'études de faisabilité RHI-THIRORI. Les secteurs d'études sont les suivants (ci-après) :

Lors de l'étude pré-opérationnelle, il a été recensé plusieurs éléments listés ci-dessous :



### ILOT Théus

Parcelle B 861 - Ruelle du Château - Monopropriété - Occupé par des Locataire Modeste et Très modeste

- **Concernant les parties communes** : dégradation importante de la cage d'escalier et de la toiture.

→ **Etat initial** : Parties communes sont mal entretenues et dégradées. Très mauvais état des parements dans la cage d'escalier, traces d'humidité témoignant de fuites provenant des logements et ou de la toiture. Mauvaise étanchéité de la toiture, infiltrations, et présence de pigeons - tôle en fibrociment sans couverture tuiles. En façade, piquage des évacuations sur la descente d'eau pluviale. Le rez-de-chaussée est utilisé comme lieu de stockage. Le R+1 est habité par la maman du propriétaire. Le R+2 est un ancien logement vacant occupé de manière ponctuelle par le fils du propriétaire.

→ **Point d'alerte nécessitant une procédure de mise en sécurité** : Plusieurs désordres d'ordre structurel ont été recensés.

- Fissure importante sur la façade sur rue et le long de la cage d'escalier : partant du linteau de la porte d'entrée jusqu'au soubassement de la fenêtre R+2.
- Plusieurs marches de l'escalier sont déformées et présentent un risque de chute pour les personnes.
- Décollement du plancher (bas du R+1) avec la façade sur rue : déformation visible du plancher à l'endroit de l'entrée dans le logement, vétusté du parquet et de l'enfustage et risque de chute d'une partie de l'enfustage.
- Trace d'humidité importante autour de la fenêtre de la chambre au R+1 : infiltration d'eau, suspicion d'un problème d'étanchéité et d'isolation de la fenêtre et de la toiture.
- Trace d'humidité à plusieurs endroits dans le logement : mauvaise isolation et ventilation du logement.
- Trace d'humidité sur le plancher haut du R+2, suspicion de salpêtre : infiltration d'eau, suspicion d'un problème d'étanchéité de la toiture.
- Décollement des plâtres/peinture sur les plafonds dans l'ensemble du logement.

→ **Préconisation de travaux par l'Architecte d'Urbanis Aménagement :**

- Visite sur site d'un bureau d'étude spécialisé ou d'un expert dans les plus bref délais, réalisation d'un diagnostic structurel sur l'ensemble de l'immeuble et préconisation des travaux d'urgence avec une échéance à respecter pour les réaliser.
- Révision complète de la charpente et de la couverture risquée d'amiante sur la toiture donc traitement et évacuation en conséquence.
- S'assurer de la réparation des fuites d'eau dans les parties privatives et reprendre l'ensemble des parements dans la cage d'escalier.
- Mise aux normes électriques. Pose éclairage cage d'escalier.
- Ravèlement de façade ; dépose des évacuations des eaux usées en façade, reprise gouttière et descente d'EP.

● **Concernant les logements visités :**

→ **Etat initial : Logement du R+1**

- La maman du propriétaire habite exclusivement au R+1 dans un logement très dégradé et insalubre. Le seul moyen de chauffage est un four servant à la cuisine et au chauffage du salon / chambre.

→ **Préconisation de travaux par l'Architecte d'Urbanis Aménagement :**

- Réaliser un diagnostic technique et structurel pour l'ensemble de l'immeuble par un expert ou un bureau d'étude spécialisé et vérifier en priorité les planchers entre le R+1 et le R+2
- Mettre un arrêté de mise en sécurité sur une partie du plancher du R+1 et Signalement auprès de l'ARS.
- En dehors du confortement structurel, le logement nécessite des travaux de rénovation importants : reprise des revêtements de sol, parement et peinture des murs, isolation thermique, mise aux normes électriques... Mise en place de fenêtres double vitrage. Installation de radiateur électrique en complément du poêle et mise en place d'un cumulus électrique

→ **Etat initial : Logement du R+2**

- Le R+2 est un ancien logement vacant depuis plusieurs années. Plusieurs désordres d'ordre structurel ont été recensés. Passoire thermique, absence d'isolant.

→ **Préconisation de travaux par l'Architecte d'Urbanis Aménagement :**

- Réaliser un diagnostic technique et structurel pour l'ensemble de l'immeuble par un expert ou un bureau d'étude spécialisé et vérifier en priorité les planchers entre le R+1 et le R+2
- En dehors du confortement structurel, le logement nécessite des travaux de rénovation importants : reprise des revêtements de sol, parement et peinture des murs, mise aux normes électriques. Isolation du plancher de comble, mise en place de fenêtre double vitrage, installation d'une PAC air/air et mise en place d'un cumulus électrique.

**Parcelle B 1381 - Copropriété non organisée et sans syndic (ni professionnel, ni bénévole) d'après les fichiers fonciers 2022 - Occupé partiellement**

- **Concernant les parties communes :** pas d'accès à la cage d'escalier. En pied de façade, dégradation importante de la façade donnant sur le Route du Mont Colombis, avec décollement ponctuel de l'enduit ciment. Plusieurs fissures sont recensées notamment autour des tableaux des fenêtres et à proximité des balcons.
- **Concernant les logements :** aucun logement n'a pu être visité lors de l'étude pré opérationnelle.

**Parcelle B 864 et B 1380 - Route du Mont Colombis - Monopropriété - Vacant**

- **Concernant les parties communes et les logements :**

- **Etat initial** : Le propriétaire a un projet de réhabilitation complet avec la rénovation d'un logement et la création de 2 logements au 2nd étage. Seules certaines fenêtres sont dans un état correct, le reste nécessite une rénovation totale avec un budget travaux important. Décollement des plâtres/peinture sur les plafonds dans l'ensemble du logement, trace d'humidité importante autour des fenêtres. Aucun moyen de chauffage. Absence système ECS. Aucune ventilation
- **Points d'Alerte** : Logement vacant depuis une dizaine d'années avec potentiellement des problématiques liées à la vétusté du bien (infiltration de la toiture, planchers). Il sera préconisé dans le cadre d'un dossier de conventionnement ANAH de prendre un Maître d'Oeuvre et de faire réaliser des diagnostics (plomb, insectes, amiante).
- **Préconisation de travaux par l'Architecte d'Urbanis Aménagement** :
  - Réaliser un diagnostic technique et structurel pour l'ensemble de l'immeuble par un expert ou un bureau d'étude spécialisé.
  - En dehors des possibles confortements structurels, l'ensemble des logements nécessitent des travaux de rénovation importants : reprise des revêtements de sol, parement et peinture des murs, mise aux normes électriques. Isolation du plancher sous-face, Isolation des murs par l'intérieur. Mise en place de fenêtres double vitrage, installation PAC air/air. Installation d'un cumulus performant et d'une VMC hygro B

Les études d'éligibilité et de calibrage RHI-THIRORI permettront d'affiner le périmètre, d'identifier les immeubles nécessitant une intervention publique et coercitive et de définir les outils d'aménagement les plus appropriés tels que les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) ou les opérations de Résorption de l'Habitat Indigne (RHI). La volonté de la Communauté de Commune de Serre Ponçon Val d'Avance au travers de ces dispositifs est d'accompagner la réhabilitation ou restructuration d'immeubles patrimoniaux et vétustes et de travailler des produits de sorties répondant aux besoins actuels. Ils permettront également de débloquer des situations en particulier lorsque le volet incitatif ne permet pas à lui seul la réhabilitation de ces biens.

Enfin, en plus des îlots recensés, et au-delà des moyens incitatifs qui seront mobilisés, la requalification des secteurs RU et les objectifs à atteindre pourront nécessiter la mise en œuvre de procédures contraignantes et notamment **d'Opération de Restauration Immobilière (ORI)**. La complexité de traitement du bâti et la réalité de la demande en logements amènent nécessairement à favoriser le changement d'échelle d'intervention : la réhabilitation complète d'un immeuble.

L'OPAH-RU pourra ainsi s'articuler avec des procédures ORI, qui permettront de :

- renforcer les actions incitatives, en déclarant d'utilité publique les travaux de remise en état des immeubles concernés ;
- notifier des programmes de travaux obligatoires aux propriétaires concernés.

Elles constituent des actions volontaristes menées par la Commune (ou son opérateur) afin de traiter les îlots connaissant des problèmes structurels lourds ne pouvant être traités globalement par les autres dispositifs tels que les procédures d'insalubrité ou de péril.

Les bâtiments dégradés les plus stratégiques en termes de réinvestissement immobilier et d'intérêt patrimonial seront la cible privilégiée de ces dispositifs.

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

L'amélioration du parc privé et la production de logements sociaux sont inscrites parmi les objectifs prioritaires de la politique d'habitat des documents de planification qui couvre la Communauté de commune Serre-Ponçon Val d'Avance. Le volet immobilier de la présente convention vise à définir les actions à mettre en œuvre pour agir directement sur l'habitat existant, en augmentant l'offre locative sociale par la production de logements locatifs à loyers maîtrisés et la remise sur le marché de logements vacants depuis une longue durée.

Le premier objectif de ce volet d'action sera de **réaliser un travail de valorisation des logements occupés les plus dégradés et présentant des signes d'indécence**. Cette action se fera en lien avec l'étude pré-opérationnelle réalisée afin de mettre en avant les procédures, accompagner les communes dans l'exercice des pouvoirs de police du maire et prévoir le plan d'actions. L'opérateur de l'OPAH-RU doit permettre de s'assurer de la décence des logements en lien avec les partenaires (Service urbanisme des communes de la CC SPVA, ADIL 04/05, CAF, PDLHI, CCAS, etc.) et de repérer des logements potentiellement en situation d'habitat indigne. Une communication devra être faite auprès des acteurs de terrain et des partenaires sociaux pour identifier des situations de mal logement (précarité énergétique, habitat indigne) en prenant en compte les conséquences de la crise sanitaire sur certains ménages.

Le deuxième objectif concerne le parc de logements vacants et sa remise sur le marché. Ce volet d'action intègre également la question de la transformation d'usage des grandes remises existantes dans les centres-bourgs. La mobilisation des logements vacants est un enjeu important à l'échelle de chaque commune comprise dans la CC SPVA, puisque le diagnostic a montré que la majorité des logements vacants sur les périmètres d'étude sont vacants depuis moins de 10 ans. **Cette vacance représente un parc potentiel inutilisé très important**. Elle pose des difficultés en termes de dégradation du patrimoine, de vitalité et de l'image même des centres historiques.

L'OPAH-RU devra permettre de **remettre sur le marché des logements vacants en mobilisant des aides financières** et en menant une démarche proactive de repérage, en identifiant et en allant au-devant des propriétaires pour lever les potentiels blocages. Ceci en veillant à ce que les logements remis sur le marché soient décents et qu'ils répondent aux besoins des ménages du territoire, en adéquation avec le Programme d'Action Territorial de l'ANAH des Hautes-Alpes en cours.

De plus, et afin d'accompagner des biens vacants non considérés comme du logement, il s'agira d'accompagner la transformation de locaux à des fins de logement et la mise en place à titre exceptionnel **de la transformation d'usage**. Certaines situations pourraient justifier qu'un local autonome dont l'affectation d'origine n'est pas à usage d'habitation ou un local attenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que l'habitation puisse bénéficier d'aides aux travaux pour une transformation en logement. En effet, certains greniers et locaux au rez-de-chaussée pourraient bénéficier après travaux des conditions d'habitabilité. Par ailleurs, des anciens commerces pourraient devenir des parties communes d'immeubles, par exemple ou des logements adaptés et accessibles en rez-de-chaussée.

### 3.3.2 Objectifs

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les aspirations des ménages, ce volet se décline notamment par :

- la création d'une offre locative sociale, loyers conventionnés avec ou sans travaux : il s'agira de communiquer sur les aides possibles afin de mobiliser les propriétaires et les inciter à remettre leurs logements sur le marché et plus largement à les améliorer ;
- la remise sur le marché de logements vacants : les propriétaires de logements repérés comme vacants seront contactés par l'équipe de suivi-animation afin de les sensibiliser au dispositif incitatif proposé ;
- l'accompagnement des propriétaires bailleurs sur les plans technique, juridique, financier et fiscal dans leurs projets de réhabilitation ;
- la maîtrise de la qualité des logements loués au travers de la mise en place de la transformation d'usage à vocation sociale.

Sur 5 ans, les objectifs sont les suivants :

Améliorer la qualité de l'habitat existant en rénovant 87 logements avec les aides de l'ANAH. Sur ces 87 logements :

- 72 logements **appartiennent à des propriétaires occupants ou accédants** aux ressources modestes ou très modestes définis par l'ANAH ;
- Favoriser la mixité sociale en produisant **15 logements locatifs du parc privé. L'opérateur encouragera les propriétaires bailleurs au conventionnement des logements avec l'ANAH.**

Les indicateurs de résultats pour le volet immobilier sont les suivants :

- Réalisation quantitative à l'engagement des objectifs fléchés dans la présente convention,
- Nombre de logements vacants remis sur le marché,
- Niveaux de loyer des logements conventionnés produits,
- Nombre d'immeubles partiellement ou totalement réhabilités,
- Montant total et montant moyen au m<sup>2</sup> de travaux et des travaux induits,
- Montant total et montant moyen de subvention par financeurs.

La description des actions sera accompagnée d'objectifs mesurables. Sur la base de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation, des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés afin d'évaluer le programme.

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

### 3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle réalisée entre 2023 et 2024 a mis en évidence la présence de logements dégradés dans les centres bourgs de 7 communes de la CC SPVA.

La lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, péril, etc.) et la non décence est une des priorités de l'ANAH et de la CC SPVA. Dans ce cadre, l'ensemble des moyens seront mis en œuvre afin :

- d'identification des logements et immeubles fortement dégradés,
- le suivi régulier des situations identifiées,
- la mise en œuvre des procédures et l'exercice des pouvoirs de police du maire dans les cas relevés de dégradation avérée.

A l'initiative des communes et en lien avec le Comité Local de Lutte contre l'Habitat Indigne qui se réunira deux fois par an, des visites des biens signalés seront réalisées afin que l'équipe d'animation réalise un diagnostic complet des logements préalablement identifiés et émette des préconisations juridiques, techniques et financières. En effet, le repérage des ménages en situation d'habitat indigne est particulièrement complexe. Il est nécessaire de rassembler les acteurs de l'habitat et les acteurs sociaux afin de **multiplier les remontées d'information**. Aussi, il convient de régulièrement interroger les professionnels intervenant à domicile, les CCAS et les élus chargés de la politique de l'habitat des Communes, les Agences départementales des solidarités (ADS), les organismes tutélaires, etc.

En complément de ce repérage, et si nécessaire, l'opérateur pourra accompagner les communes de la CC SPVA dans la prise en compte des pouvoirs coercitifs.

- Si le **locataire** occupe le logement indigne, un travail de médiation sera mené par l'opérateur avec le propriétaire bailleur. Face à un propriétaire opposé à la mise aux normes de son logement (ou de son immeuble), les procédures coercitives liées aux pouvoirs de police du Maire et de l'Etat seront mobilisées, en cas d'atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants. L'opérateur devra accompagner la collectivité pour qu'elle prenne les dispositions nécessaires et guidera le propriétaire dans son éventuel projet de réhabilitation.
- Si le **propriétaire** n'engage pas les travaux définis dans l'arrêté (de mise en sécurité, de péril ou d'insalubrité) dans les temps impartis, l'opérateur accompagnera les communes en question dans la mise en œuvre des travaux d'office. Par ailleurs, certaines situations pourront nécessiter un relogement qui sera examiné au cas par cas en fonction des contraintes et possibilités de l'occupant. L'opérateur orientera le demandeur vers les services compétents en lien avec la Commune, la communauté de communes de Serre Ponçon Val d'Avance, les Bailleurs Sociaux, ou tout autres acteurs compétents dans ce domaine.

Le prestataire chargé de suivre et d'animer l'OPAH-RU devra être force de proposition, et sensibiliser les élus des Communes à l'instauration de certains leviers en cas de repérage avéré.

### 3.4.2 Objectifs

Durant les 5 années de l'OPAH-RU, il s'agira de traiter **24 logements** présentant des signes d'indignité ou de non-décence dans le cadre du dispositif "Ma Prime Logement Décent".

- Pour les **propriétaires occupants**, il s'agira de traiter sur la durée de l'opération, **18 logements indignes** ou très dégradés.
- Pour les **propriétaires bailleurs**, il s'agira de traiter sur la durée de l'opération, **6 logements indignes** ou très dégradés.

Parmi les situations qu'il est prévu de traiter avec les aides de l'ANAH :

Habitat indigne et très dégradé	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Propriétaires occupants	1	4	5	5	3
Propriétaires bailleurs	0	1	2	2	1
<b>Total logements indignes et très dégradés</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>4</b>

### 3.5. Volet copropriété en difficulté

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle révèle un certain nombre de copropriétés en très large majorité "copropriété de fait".

Une poursuite des repérages et des diagnostics de copropriété sera prévue pendant la phase opérationnelle du suivi animation.

Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, la prospection autour de ces copropriétés se constituera :

- contacts avec les copropriétaires afin de visiter les parties communes et d'évaluer les besoins en travaux ainsi que l'éligibilité aux aides des partenaires financiers,
- contacts avec les syndic bénévoles ou professionnels qui accompagnent ces copropriétés afin de faire connaître l'opération, lien avec l'ADIL04-05 pour les syndic bénévoles qui ont besoin d'organiser leur copropriété

*La rénovation énergétique des copropriétés au travers de l'aide MaPrimeRenov' Copropriété est traitée dans l'article 3.6.*

#### 3.5.2. Objectifs

Lors du démarrage du dispositif opérationnel, il s'agira pour l'opérateur et la collectivité maître d'ouvrage de dresser une liste des bâtiments en copropriété et le repérage des copropriétés à accompagner dans la réalisation de diagnostics multi-critères des copropriétés.

L'accompagnement des copropriétés retenues par l'OPAH-RU se traduira par :

- une aide à la structuration et à l'organisation administrative (mise en place d'un syndic, aide à la mise à jour d'un l'Etat Descriptif de Division (EDD), etc.);
- une aide à la formalisation technique des projets de rénovation (définition d'un programme de travaux) ;
- une aide à la mobilisation des financements et au montage de dossiers de subvention (participation aux AG, veille à l'implication des copropriétaires, etc.).

## 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

En s'appuyant sur les dispositifs de l'Anah, la Communauté de Communes Serre Ponçon Val d'Avance souhaite développer des services complémentaires, afin d'accentuer, sur son ressort territorial, la lutte contre la précarité énergétique, et améliorer les performances énergétiques globales des logements. Ainsi, la Communauté de Communes Serre Ponçon Val d'Avance décline ce volet de la façon suivante :

#### → **Mise en œuvre d'un partenariat renforcé pour repérer les situations de précarité énergétique.**

L'opérateur recruté par la CC SPVA dans le cadre de l'animation et le suivi de cette OPAH-RU mettra en synergie l'ensemble des acteurs et partenaires du territoire pouvant faire remonter l'information : les ADIL04/05-Espace Conseil France Rénov' des Hautes-Alpes, le Département des Hautes-Alpes, les Communes, les travailleurs sociaux, les fournisseurs d'énergies, les professionnels du bâtiment, et toute autre structure accompagnant les propriétaires dans la rénovation énergétique des logements. Un repérage sur le terrain régulier pourra être de mise. Afin de sensibiliser le public cible, des réunions publiques pourront être organisées et des articles de presse pourront être publiés.

#### → **Une cohérence entre rénovation énergétique et valorisation patrimoniale**

Les propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux d'économie d'énergie seront accompagnés par l'opérateur pour optimiser la réduction de leurs factures d'énergie tout en veillant à des réhabilitations de qualité et adaptées au bâti ancien, tout en étant conformes aux prescriptions des ABF. Pour bénéficier des participations financières majorées du programme "MaPrimeRenov'" les travaux doivent permettre un gain de 2 classes minimum pour un propriétaire occupant et pour un propriétaire bailleur. La bonne prise en compte des performances thermiques initiales du bâti ancien devra permettre des préconisations de travaux adaptés, évitant des désordres éventuels.

Une prime logement vacant d'un montant de 5.000 € par logement est destinée aux propriétaires bailleurs qui remettent sur le marché locatif des logements vacants depuis plus de deux ans, situés en zone rurale et tendue, dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Afin de favoriser la réalisation de travaux cohérents, l'opérateur veillera à vérifier, pour chaque projet, les possibilités de couplage des différents types de travaux. L'opérateur fera le lien avec les ADIL 04/05 - Espace conseil France Rénov' pour compléter l'accompagnement du propriétaire.

#### → **Un renforcement pour les copropriétés dans le cadre de Ma Prime Rénov' Copropriété**

De plus, l'ensemble des copropriétés peut désormais bénéficier d'une aide pour des projets de rénovation énergétique par l'aide Ma Prime Renov' Copropriété. Pour rappel, l'objectif de ce dispositif est la rénovation d'ampleur des parties communes et des parties privatives d'intérêts collectif.

### 3.6.2 Objectifs

Durant les 5 années de l'OPAH-RU, il s'agira de traiter des logements présentant des besoins en rénovation énergétique.

- Pour les propriétaires occupants, il s'agira de traiter sur la durée de l'opération, **32 logements**.
- Pour les propriétaires bailleurs, il s'agira de traiter sur la durée de l'opération, **9 logements**.
- Pour les copropriétés, il s'agira de traiter sur la durée de l'opération, **1 copropriété** de moins de 20 lots, soit environ 3 logements.

Rénovation énergétique	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Propriétaires occupants	3	6	8	10	5
Propriétaires bailleurs	1	2	2	3	1
<b>Copropriété de moins de 20 lots (moyenne de 3 logements par copro)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
- en nombre de logements touchés	0	0	0	3	0
<b>Total logements en rénovation énergétique</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>6</b>

Les indicateurs en matière de rénovation énergétique des logements et des copropriétés sont les suivants :

- Nombre de ménages repérés et origine des repérages,
- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention,
- Nombre d'évaluations énergétiques (PO/PB/Copropriété) réalisées par l'opérateur,
- Nombre de logements et copropriété bénéficiant du bonification "Sortie de passoire" à condition que l'étiquette D soit atteinte a minima à l'issue des travaux
- Nombre de copropriétés accompagnées,
- Nombre de logements bénéficiant d'une prime BBC de la Région Sud,
- Typologie des travaux,
- Répartition des logements par classes énergétiques (étiquettes DPE) : Avant et Après travaux,
- Gain énergétique moyen par logement (KWh/m<sup>2</sup>.an) et gain énergétique cumulé (KWh/an),
- Montant total et montant moyen de travaux d'amélioration énergétique et des travaux induits,
- Montant total et montant moyen de subvention par financeurs,
- Nombre de projets n'ayant pu aboutir et nature des blocages,
- Nombre de contacts liés à cette thématique.

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

#### 3.7.1 Descriptif du dispositif

L'objectif est ici l'adaptation des logements à l'âge et au handicap, problématique centrale avec le vieillissement de la population constatée sur le territoire de Serre Ponçon Val d'Avance. Une partie non négligeable des subventions aux propriétaires occupants est destinée à cette problématique par le biais d'aides incitatives.

#### → **Coordination partenariale**

La Communauté de communes et ses partenaires contribueront au repérage des besoins en travaux. L'opérateur organisera les visites de logements et s'appuiera sur les diagnostics ainsi établis (adaptation du logement et accessibilité de l'immeuble) pour proposer des scénarios de travaux et des montages financiers adaptés. Les partenariats avec les services concernés (Opérateur du PIG+, Conseil Départemental, CCAS, MDPH, CAF, etc.) et les caisses de retraite seront mobilisées en tant que besoin.

#### → **Compétences de l'opérateur**

L'opérateur devra disposer d'une ingénierie technique sociale et financière adaptée qui accompagnera les propriétaires et les locataires éligibles vers les financements de l'ANAH :

- la diffusion de conseils pratiques destinés à prévenir et à diminuer les risques pour une personne âgée au sein de son logement,
- la réalisation d'un diagnostic technique et des propositions d'aménagement permettant de fonder la cohérence des interventions,
- l'accompagnement du ménage dans le montage du dossier et le bouclage du plan de financement.

En termes de repérage, les différents signalements, seront transmis à l'équipe de suivi-animation :

- En lien avec les caisses de retraite, la réalisation et la diffusion d'un ensemble de conseils pratiques destinés à prévenir et à diminuer les risques « habitat » pour une personne âgée ;
- La réalisation d'un diagnostic technique et des propositions d'aménagement permettant de fonder la cohérence des interventions.

De plus, et au regard des données socio-démographiques et du besoin potentiellement important dans l'adaptation des logements, le dispositif de l'OPAH-RU s'attachera à sensibiliser les propriétaires modestes et très modestes et les locataires éligibles aux possibilités d'améliorer leurs logements et encourager la réalisation de travaux d'adaptation et d'accessibilité auprès :

- Dès 70 ans, sans condition de GIR
- Dès 60 ans avec condition de GIR (1 à 6),
- Des personnes en situation de handicap (taux d'incapacité 50% ou bénéficiaire PCH)
- des propriétaires dont l'un des occupants justifie d'un handicap reconnu.

### 3.7.2 Objectifs

Durant les 5 années de l'OPAH-RU, il s'agira de traiter des logements présentant des besoins en matière d'adaptation du logement.

- Pour les **propriétaires occupants ou les locataires**, il s'agira de traiter sur la durée de l'opération, **22 logements**.

<b>Adaptation</b>	<b>Année 1</b>	<b>Année 2</b>	<b>Année 3</b>	<b>Année 4</b>	<b>Année 5</b>
Propriétaires occupants ou locataire	2	4	6	7	3
<b>Total logements Adaptation</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>3</b>

Les indicateurs en matière d'autonomie de la personne sont les suivants :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précisés dans la présente convention,
- Nombre de visites et de rapports "Autonomie",

- Montant total et montant moyen de travaux d'adaptation et des travaux induits,
- Montant total et montant moyen de subvention par financeurs,
- Nombre de contacts liés à cette thématique,
- Nombre de rapports techniques réalisés par l'opérateur,
- Typologie des travaux.

## 3.8 Volet social

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

L'accompagnement et le maintien des résidents actuels au sein de l'intercommunalité est un volet important pour la Communauté de Communes Serre Ponçon Val d'Avance. En lien avec l'action de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des occupants, ce volet social constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH-RU.

L'opérateur ne saurait néanmoins se substituer aux services compétents en la matière (services logements/urbanisme, CCAS, service social départemental, CAF, Action Logement) mais sera en charge de l'orientation et du signalement de ces ménages auprès de ces services, afin :

- De repérer les populations occupant des logements indignes, insalubres ou en situation de précarité énergétique sévère,
- D'établir un diagnostic social approfondi et juridique du ménage,
- D'informer et de sensibiliser le ménage sur ses droits et obligations, notamment en matière de paiement des loyers et des charges,
- De sensibiliser le propriétaire à ses droits et devoirs,
- De jouer un rôle de médiation locataire / propriétaire, et éventuellement, un appui juridique,
- D'inciter les propriétaires à réaliser des travaux sur leurs logements afin de remédier à ces situations et de les informer sur les dispositifs d'intermédiation locative existantes,
- D'inciter à la réalisation de travaux visant à l'adaptation des logements pour personnes âgées ou handicapées,
- De trouver des solutions économiques pour permettre à tous les propriétaires, même ceux en difficulté économique, de monter un projet financièrement réalisable. Il sera notamment demandé d'accompagner les ménages dans la recherche d'accompagnement de leur reste à charge : prêts bancaires (prêt Zéro, etc.)
- D'orienter et de mettre en place un suivi avec les services adaptés (Centre communal d'action sociale (CCAS), Maison des solidarités départementales (MSD)), et la transmission à ces services du diagnostic,
- D'assurer la liaison avec les partenaires pour des mesures de droit commun d'accompagnement dans le logement si besoin de prise en charge,
- De maintenir la décence des logements,
- De faire le lien avec les structures pouvant accompagner sur la mise en œuvre des mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire, si le maintien dans le logement n'est pas possible,
- De mobiliser les dispositifs existants via le PDALHPD.

### 3.8.2 Objectifs

Tout ménage nécessitant un accompagnement.

**Indicateurs de résultats :**

- Nombre des ménages accompagnés dans le cadre du volet LHI ;
- Profil des ménages accompagnés.

## Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à **95 logements** minimum, répartis comme suit :

- **72** logements occupés par leur propriétaire,
- **17** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- **3** logements inclus dans 1 copropriété rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne,
- **3** logements inclus dans 1 copropriété initiant des travaux de rénovation énergétique.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>Nombre de logements PO</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>22</b>	<b>11</b>	<b>72</b>
Dont Habitat Indigne et très Degradé	1	4	5	5	3	18
Dont Rénovation énergétique	3	6	8	10	5	32
Dont Adaptation	2	4	6	7	3	22
<b>Nombre de logements PB</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>17</b>
Dont loyer intermédiaire Loc'1	0	1	1	1	0	3
Dont loyer conventionné social Loc'2	1	2	3	3	2	11
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	1	2	0	3
<b>Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

## Chapitre IV : Financements de l'opération et engagements complémentaires

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

#### 5.1. Financement de l'ANAH

##### 5.1.1. Règles d'application

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

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

##### 5.1.2. Montants prévisionnels maximums

Les montants prévisionnels maximum des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **2 469 851 €**, selon l'échéancier suivant :

ANAH	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>AE prévisionnels</b>	187 651 €	499 369 €	652 380 €	746 590 €	383 861 €	2 469 851 €
<b>dont aides aux travaux</b>	158 176 €	428 419 €	559 892 €	639 965 €	329 449 €	2 115 901 €
<b>dont aides à l'ingénierie : - Part fixe</b>	17 475 €	34 950 €	43 688 €	52 425 €	26 212 €	174 750 €
<b>dont aides à l'ingénierie : - Part variable</b>	12 000 €	36 000 €	48 800 €	54 200 €	28 200 €	179 200 €

#### 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage (Communauté de Communes Serre-Ponçon Val d'Avance)

##### 5.2.1. Règles d'application

La participation financière de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon Val d'Avance est détaillée dans son règlement (délibération n°20/2024 en date du 05/06/2024) et relève d'un engagement financier dans le cadre du budget voté pour la construction de sa politique d'habitat et de la revalorisation des centres anciens et de l'amélioration de l'habitat à l'échelle de la Communauté de Communes.

## 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 174 751 €, selon l'échéancier suivant :

CC SPVA	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>AE prévisionnels</b>	17 475 €	34 950 €	43 688 €	52 425 €	26 213 €	174 751 €
dont aides aux travaux	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
dont aides à l'ingénierie	17 475 €	34 950 €	43 688 €	52 425 €	26 213 €	174 751 €

## 5.3 Financement de la Commune de Rousset

### 5.3.1.Règles d'application

La participation financière de la Commune de Rousset est détaillée dans son règlement (délibération n°20-2024 en date du 30/05/2024) et relève d'un engagement financier dans le cadre du budget voté pour la construction de sa politique d'habitat et de la revalorisation des centres anciens et de l'amélioration de l'habitat à l'échelle de la commune de Rousset.

Afin d'apporter une aide complémentaire aux habitants de Rousset, la commune apportera une aide financière selon les modalités suivantes :

- Public concerné : propriétaires occupants et propriétaires bailleurs
- Classe de revenus des propriétaires : l'ensemble des habitants de la commune peuvent prétendre à cette aide peu importe leur niveau de revenu
- Type de travaux éligible : travaux de rénovation et ou de maintien à domicile
- Montant forfaitaire de l'aide : 2 000€ par dossier déposé et validé par l'ANAH
- Enveloppe annuelle maximum affecté par la commune : 10 000€ (la commune s'engage donc à financer au maximum 25 dossier sur la durée du programme)
- Durée des aides : 5 ans à compter de la signature de la convention d'OPAH RU par l'Etat

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 10 000 € maximum annuel, soit 50 000€ sur l'ensemble de l'opération.

Commune de Rousset	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>AE prévisionnels</b>	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	50 000€
dont aides aux travaux	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	10 000€	50 000€

## 5.4 Financement du Département des Hautes-Alpes

### 5.4.1. Règles d'application

#### **Aides aux travaux**

Le Département des Hautes-Alpes accorde, pour soutenir les particuliers bénéficiant d'une aide à la rénovation énergétique, une prime de 1 000 € / logement (Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs) dans le respect des critères d'éligibilité de l'Anah. Cette prime est cumulable avec les autres subventions accordées par le Département.

#### **Aide pour la lutte contre l'habitat indigne (Propriétaires Occupants) :**

Le Département des Hautes-Alpes subventionne la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité (indice d'insalubrité entre 0,35 et 1), de réhabilitation de logement indigne au regard de la grille d'évaluation Anah (indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,55).

Modalités de calcul :

- 5 % du montant des travaux HT retenus par l'ANAH

#### **Aide aux Propriétaires Bailleurs :**

Le Département des Hautes-Alpes subventionne les propriétaires bailleurs qui s'engagent à pratiquer des loyers maîtrisés après travaux.

Modalités de calcul :

- 5% du montant HT retenu par l'Anah pour les logements à « loyer intermédiaires ».
- 10% du montant HT retenu par l'Anah pour les logements à « loyer conventionné social ».
- 15% du montant HT retenu par l'Anah pour les logements à « loyer conventionné très social ».

Concernant la thématique "adaptation du logement au handicap et au vieillissement", le Département n'apporte aucune aide aux travaux.

### 5.4.2 Montants prévisionnels maximums du Département des Hautes-Alpes

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le département des Hautes-Alpes à l'opération est de **114 936 €**, selon l'échéancier suivant :

Departement des Hautes Alpes	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>AE prévisionnels</b>	11 494 €	22 987 €	28 734 €	34 481 €	17 240 €	114 936 €
<b>dont aides aux travaux</b>	11 494 €	22 987 €	28 734 €	34 481 €	17 240 €	114 936 €

## Article 6 – Engagements complémentaires

Afin de compléter les plans de financement, l'opérateur devra identifier et solliciter l'ensemble des financeurs potentiels et notamment :

- Les aides de droit commun de la Caisse d'allocations familiales (CAF) et de la Mutualité sociale agricole (MSA),
- Les aides de droit commun des Caisses de retraites (notamment AG2R),

- Les aides des Sociétés anonymes coopératives d'intérêts collectifs pour l'accession à la propriété (SACICAP), dans le cadre de leurs aides pour les financements complémentaires sous la forme de prêts à taux zéro et d'un préfinancement à taux zéro des subventions.

## 6.1 Action Logement

Depuis plus de soixante ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022 et de l'avenant du 15 février 2021 demeurant en vigueur jusqu'au 31 décembre 2022, Action Logement mobilisera ses produits et services dans le respect de ces textes qui régissent ses interventions :

Différents prêts peuvent être accordés par Action Logement aux salariés d'entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus : financement des travaux d'amélioration, d'agrandissement, de la performance énergétique, d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap...

- **Prêt Accession (dont PSLA et Bail Réel Solidaire)**
  - Montant maximum : 40 000 €
  - Prêt à taux fixe de 0,5 % hors assurance
  - Prêt ne pouvant pas dépasser 40 % du coût total de l'opération (assurances et frais de notaire inclus)
  - Cette quotité de 40 % ne s'applique pas sur les ventes HLM, PSLA. Durée : libre dans la limite de 25 ans, sans différé.
- **Prime Accession**
  - 10 000 € de prime pour financer l'achat de la résidence principale
  - Pour la construction ou l'acquisition dans le neuf, y compris l'accession sociale à la propriété (dont PSLA et Bail Réel Solidaire)
- **Prêt Travaux**
  - Montant du prêt : 10 000 € maximum
  - Prêt au taux de 1 % hors assurance
  - Assurance conseillée mais non obligatoire
  - Prêt pouvant réaliser 100 % du coût total du projet. L'achat des matériaux peut être pris en charge à 100% si la pose est effectuée par un professionnel.
  - Durée : libre dans la limite de 10 ans
- **Aides en faveur des copropriétés dégradées**
  - Copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une OPAH
  - Montant : 10 000 €
  - Prêt au taux de 1 % hors assurances
  - Assurances conseillées mais non obligatoires
  - Montant : 100 % du coût total de l'opération dans la limite de 10 000 euros
  - Durée : libre dans la limite de 10 ans
  - Sans frais de dossier ni garantie hypothécaire
- **Prêt Agrandissement**
  - Prêt au taux de 0,5 % hors assurance

- Assurance : conseillée mais non obligatoire
  - Montant : de 20 000 euros maximum
  - Durée : 25 ans maximum (préconisée 15 ans)
- 
- **Prêt travaux adaptation du logement des personnes handicapées**
    - 10 000 € pouvant représenter 100 % du coût total de l'opération
    - Prêt au taux de 1 % hors assurances
    - Assurance conseillée mais non obligatoire
    - Durée : libre dans la limite de 10 ans

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1 Pilotage de la mission

##### 7.1.1. Mission de la maîtrise 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.

L'animation de ce programme devra permettre d'atteindre les objectifs définis dans le cadre de l'OPAH-RU et validés par l'ensemble des partenaires.

##### 7.1.2. Instances de Pilotage

L'ensemble des signataires de la présente convention s'entendent pour participer conjointement au suivi de l'opération.

Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

À cet effet seront donc constitués :

**Le comité de pilotage**, qui a pour objectif la coordination et l'animation des partenaires. Au vu des rapports réalisés par l'opérateur, le comité de pilotage sera chargé d'apprécier le déroulement et l'état d'avancement de l'opération et se prononcer sur les réorientations stratégiques si elles s'avèrent nécessaires. Réuni au moins 1 fois par an à l'occasion du bilan annuel de l'opération, le comité de pilotage réunira des représentants de l'ensemble des cosignataires de la présente convention et tous les partenaires associés à l'opération. Il associera les élus ou représentants de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon Val d'Avance, de la Région, du Conseil Départemental des Haute-Alpes, de l'ANAH, les partenaires des dispositifs France Rénov' ainsi que du pôle LHI. Pourra s'y adjoindre toute personne ayant compétence dans les domaines concernés et sera présidé par le Président(e) de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon.

**Le comité technique** se réunira au moins tous les 3 mois. Il pourra être amené à rendre un avis d'opportunité sur certains dossiers devant faire l'objet d'un arbitrage, en particulier se déterminer sur la forme d'action publique à mobiliser pour le traitement des logements indignes. En fonction des thèmes traités, des représentants des institutions, structures et personnes concernées pourront y être associés en tant que de besoin. Il associera les techniciens référents la Communauté de Communes de Serre-Ponçon Val d'Avance, impliqués dans l'opération, de la Région, du Conseil Départemental des Haute-Alpes, de l'ANAH, des partenaires des dispositifs France Rénov' et du pôle LHI et tout autre partenaire en tant que de besoin.

**Une commission locale de lutte contre l'habitat indigne** sera mise en place sur la thématique « lutte contre l'habitat indigne » (examen des situations, orientation à prendre, actions à engager en matière de relogement, d'accompagnement social...) et se réunira a minima une fois par an.

## 7.2 Suivi-animation de l'opération

Le maître d'ouvrage désignera l'équipe opérationnelle chargée du suivi animation de l'OPAH-RU. Cette équipe pluridisciplinaire de suivi animation accompagnera les propriétaires dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation. Cette mission sera confiée à un opérateur sur la base d'un marché unique. Des compétences fiscales, juridiques, sociales et techniques dont thermiques seront exigées.

Il confiera les missions suivantes à l'opérateur durant toute la durée de l'opération :

- Information et mobilisation des propriétaires ;
- Information et animation des partenariats ;
- Mise en œuvre du plan de communication ;
- Mise en place d'un dispositif d'animation dynamique ;
- Conseil et assistance aux propriétaires et locataires (dispositifs d'aides, dispositifs fiscaux, conseils techniques, etc.) ;
- Visite de logements, évaluation des projets, montage de l'ensemble des dossiers de subvention, réalisation des évaluations
- Contribution aux actions de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique dans le cadre du suivi-animation ;
- Coordination de l'opération avec les actions d'accompagnement des villes et animation de ces actions complémentaires (façade, accession, prime vacance) ;
- Suivi et évaluation de l'opération ;
- Participation aux instances de pilotage et suivi.

**Les compétences recherchées et nécessaires pour l'animation sont les suivantes :**

- Compétences architecturales et patrimoniales en intervention sur bâtiments existants, et en particulier dans les domaines de l'adaptation du logement, des économies d'énergie et du traitement de l'insalubrité,
- Compétences financières pour le suivi et l'orientation des ménages (élaboration de plans de financement),
- Compétences techniques dans le domaine de l'insalubrité, notamment dans la réalisation de rapport d'évaluation de la dégradation de l'habitat, et de rapport d'évaluation de l'insalubrité du logement,
- Compétence en réhabilitation de qualité en secteur historique ancien (mission de coordination d'une opération façade),
- Compétences juridiques,
- Compétences en copropriété,
- Compétences administratives pour le montage des dossiers de demande de subvention,
- Compétences en urbanisme réglementaire et en projet urbain,
- Compétences dans le domaine social.

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

Au-delà des missions spécifiques détaillées dans chaque volet thématique, l'opérateur assurera de manière générale les missions suivantes sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU :

**Actions de repérage, d'animation, d'information et de coordination :**

Le prestataire aura à charge l'accompagnement de la collectivité pour mettre en œuvre le plan de communication qui sera validé par le comité de pilotage.

Les opérations d'information, de communication et de coordination seront menées en collaboration avec les services urbanisme et les CCAS des communes de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon Val d'Avance. .

Ainsi, l'opérateur sera associé à la mobilisation des partenaires et des acteurs de l'habitat privé, par exemple : les maîtres d'œuvre et les artisans, les agences immobilières, les notaires, les banques, les syndicats de copropriétés, etc. Il participera à l'information sur les différents financements et les actions pouvant être menées dans le cadre de l'OPAH-RU notamment avec la parution régulière d'articles dans la presse locale, bulletins communautaires et communaux et la tenue d'un site internet. Il interviendra également à la coordination des différents partenaires mobilisés et participera à l'organisation des réunions d'information et de sensibilisation, à la préparation et distribution de flyers, etc.

*A minima et selon le cadre en vigueur de l'ANAH, le prestataire devra :*

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels, accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération, coordination des acteurs ;
- Diagnostic : diagnostic technique, diagnostic social et juridique, diagnostic de gestion en cas de copropriété, proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social, accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité, hébergement et relogement ;
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire, assistance administrative et financière, assistance à l'autorité publique ;
- Aide à la valorisation des CEE ;
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

*En matière de missions d'information :*

- Information des propriétaires : tenue des permanences d'accueil du public, participation aux réunions publiques, édition de documents d'information générale sur l'opération, mailings,....
- Information et la mobilisation des acteurs du logement et des différents partenaires (conseillers France Renov', travailleurs sociaux, travailleurs familiaux, professions médicales, artisans, notaires, agences immobilières, banques ...).
- Réalisation avec la délégation locale de l'ANAH et les signataires de tous les supports de communication ;
- Diffusion des documents d'information générale ou technique conçus par l'ANAH à destination du public ;
- Collaboration étroite avec la délégation locale de l'ANAH en amont des réunions d'information destinées à présenter les financements ;

*En matière de missions de repérage :*

- Prospection et mobilisation des propriétaires et des partenaires sur l'ensemble du territoire, en s'appuyant notamment sur :
  - le travail des conseillers France Renov'
  - les informations recueillies par les acteurs et partenaires de terrain du territoire.

Par ailleurs, l'opérateur aura une démarche proactive de repérage sur les périmètres opérationnels et d'actualisation du repérage terrain effectué pendant l'étude pré-opérationnelle.

### **Analyse des résultats et présentation :**

Afin d'informer le maître d'ouvrage et le comité de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération, d'assurer le suivi de l'OPAH-RU et le bon déroulement du dispositif, l'opérateur rédigera et présentera des bilans annuels et intermédiaires.

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

La Communauté de Communes de Serre-Ponçon Val d'Avance facilitera la coordination de l'ensemble des acteurs intervenant dans la mise en œuvre des actions sur le périmètre de l'opération notamment entre :

- L'opérateur,
- Le service Urbanisme de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon Val d'Avance,
- Les services de l'Etat, l'ANAH et l'ARS,
- Les services et élus des communes,
- L'Architecte des Bâtiments de France (UDAP 05)
- Les acteurs du secteur social (Le Département, CCAS, MDPH, caisses de retraite)
- Les services de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
- Les services du Département des Hautes Alpes,
- Le cas échéant, les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques : ADIL, Espace info Energie, CARSAT, SACICAP, etc.
- Les espaces Conseil France Renov',
- Les partenaires dans le cadre du volet de lutte contre le bâti dégradé et indigne, et de la précarité énergétique,
- Tous les autres acteurs en cohérence avec les futurs dispositifs.

### **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

#### **7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

##### **Indicateurs de fonctionnement :**

- Nombre et origine des contacts ;
- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Ratio de transformation des contacts en réalisations ;
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîitage...
- Evaluations techniques et rapports présentés
- Points de blocage identifiés par l'opérateur

##### **Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique :**

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non-décence (plaintes, signalements CAF et partenaires, etc.) réalisées ;
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux

- subventionnés ou non.
- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ; nombre de nouveaux accédants sur la Communauté de communes avec demande d'aide ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux estimée et réelle après envois de questionnaires) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages.

#### **Effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie :**

- Actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité et/ou de ses partenaires
- Nombre de remise sur le marché de logements vacants,
- Nombre d'immeubles totalement réhabilités / Nombre de réhabilitations partielles
- Nombre de façades rénovées ;
- Nombre de toiture rénovées
- Nombre de Devanture rénovées
- Nombre de prime mobilisées
- Nombre de réunions organisées avec le CAUE ou l'ABF dans le cadre de l'OPAH-RU
- Efficacité de la coordination des acteurs en charge du relogement, de la réhabilitation, du recyclage, de l'aménagement de l'espace public
- Avancement des actions coercitives : mises en demeure, arrêtés, injonctions, travaux d'office
- Sorties d'insalubrité, de péril ou de saturnisme réalisés

#### **Indicateurs de résultats (économiques et sociaux)**

- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées, effets bancaires spécifiques : accessions aidées, prêts spécifiques pour la réalisation de travaux ;
- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : provenance des entreprises de travaux, masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'Opération, localisation des entreprises et équivalent emplois créés
- Impact de l'OPAH-RU sur le marché immobilier (niveau des transactions observées, des loyers avant et après travaux)
- Niveau des loyers avant et après travaux
- Bilan spatial et qualitatif des dossiers de réhabilitation déposés, financés et réalisés
- Typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel
- Évolutions sociales observées
- Nombre de relogements provisoires ou définitifs réalisés.

Cette liste d'indicateurs n'est pas exhaustive. Ils mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnelle qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et l'extraction de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité, etc. Il établira des bilans statistiques pré formatés pour les réunions.

L'opérateur assurera la saisie sur la plateforme mise à disposition par l'Anah. Les indicateurs d'animation et de résultats seront alors élaborés sur la base de la saisie sur cette plateforme.

### 7.3.2. Bilans et évaluation finale

- **Bilan annuel**

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.

Les bilans seront présentés au Comité de Pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place. Ces bilans devront également faire l'objet de rendus cartographiques, notamment lorsque cela permet de visualiser des tendances.

Ce rapport annuel devra notamment faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale,
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement, plan et financement prévisionnel, points de blocage.

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

Les bilans feront le point sur les différentes actions menées et proposeront des pistes de réflexion et d'actions pour la suite. Au-delà des indicateurs de suivi, il abordera :

- la partie prospective de l'opération,
- les opérations de communication et de mobilisation menées,
- une analyse détaillée du niveau d'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs,
- une analyse synthétique du processus opérationnel, des atouts et des freins de l'opération, accompagnée de propositions d'actions complémentaires (en cours de programme et en fin d'opération).
- l'impact sur l'activité des entreprises locales du bâtiment.

- **Bilan final**

Une évaluation finale de l'OPAH-RU sera engagée sur initiative du maître d'ouvrage 6 mois avant l'échéance elle aura pour finalité d'examiner la reconduction de l'OPAH-RU et son réajustement éventuel.

L'opérateur pourra être sollicité à cet effet. Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Ce rapport final devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs,
- exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre;
- présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.

- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises; maîtrise des coûts; dispositifs spécifiques ou innovants.
- recenser les solutions mises en œuvre,
- état du potentiel restant à traiter,
- synthétiser l'impact du dispositif dans les domaines de l'habitat, du secteur économique et de la vie sociale,
- comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

## Chapitre VI – Communication.

### Article 8 - Communication

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

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

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

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

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 DDT05 (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

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

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

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

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

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

## 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 ..... (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au .....

### 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.

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

Fait en ..... exemplaires à ....., le .....

Pour le maître d'ouvrage, la **Communauté de Commune Serre-Ponçon Val d'Avance**,

Le Président, Joël BONNAFOUX

Pour l'Etat,

Le Préfet des Hautes-Alpes, Dominique DUFOUR

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Le Préfet des Hautes-Alpes, Dominique DUFOUR

Pour le Département des Hautes-Alpes,

Le Président du Conseil Départemental des Hautes-Alpes, Jean-Marie BERNARD