



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA COHESION DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain multi - sites

Villes de Nogent-le-Rotrou et Authon-du-Perche

2021-2025

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE D'EFFET DE LA CONVENTION :

La présente convention est établie :

Entre :

La Communauté de Communes du Perche, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, M. Harold HUWART,

La Commune de Nogent-le-Rotrou, représenté par son Maire, Harold HUWART,

La Commune d'Authon-du-Perche, représenté par son Maire, Eric GIRONDEAU,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Françoise SOULIMAN, déléguée locale de l'Anah habilité agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

La Banque des Territoires, représentée par La Directrice régionale Centre-Val de Loire, Madame Julie-Agathe BAKALOWICZ

Le groupe Action Logement, représenté par le Directeur Régional Action Logement Centre-Val de Loire, Monsieur Hubert HERVET

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 16 novembre 2020 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat d'Eure-et-Loir, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 18 décembre 2020,

Vu l'avis du Préfet de la région Centre-Val de Loire, du 17 décembre 2020,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 10/12/2020 au 15/01/2021 à Nogent-le-Rotrou en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération	9
Article 2 – Enjeux	9
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	10
Article 3 – Volets d'action	10
3.1. Volet urbain	10
3.2. Volet foncier et immobilier	11
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	14
3.4. Volet copropriété fragiles / dégradées	17
3.5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	19
Indicateurs de résultats du volet précarité énergétique :	20
3.6. Volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	20
3.7. Volet social	21
3.8. Volet patrimonial	22
3.9. Volet économique et développement territorial	23
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	24
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	26
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	26
5.1. Financements de l'Anah	26
5.2. Financements de la CC du Perche	27
Article 6 – Engagements complémentaires	30
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	34
Article 7 – Conduite de l'opération	34
7.1. Pilotage de l'opération	34
7.2. Suivi-animation de l'opération	34
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	36
Article 8 – Evaluation et suivi des actions engagées	37
8.1. Indicateurs de suivi des objectifs	37
8.2. Bilans et évaluation finale	38
Chapitre VI – Communication	39
Article 9 - Communication	39
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	40
Article 10 - Durée de la convention	40
Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention	40
Article 12 – Transmission de la convention	40
Annexes	42
Annexe 1. Périmètre de l'opération	42
Annexe 2. Tableau récapitulatif des aides	44

Préambule

La Communauté de Communes du Perche, située dans le département de l'Eure-et-Loir, compte 18 404 habitants (INSEE 2017). Elle comprend 20 communes dont la ville-centre est Nogent-le-Rotrou. Sous-préfecture du département, la ville de Nogent-le-Rotrou qui compte aujourd'hui 9 940 habitants anime une zone d'emplois de 59 communes et dispose de services et équipements qui lui confèrent un rôle de centralité.

Pour autant, la ville est confrontée à une déprise démographique amorcée dans les années 1980 et peine aujourd'hui à retenir les familles qui lui préfèrent des communes périphériques malgré un taux d'équipements conséquent et un dynamisme économique avéré.

Pôle relais au niveau de l'intercommunalité par sa dotation en équipements structurants, la ville d'Authon-du-Perche, à l'image de sa voisine, fait face à une baisse démographique bien qu'il s'agisse d'un phénomène plus récent, ainsi la ville compte au recensement 2016, 1 519 habitants, une population en légère baisse par rapport aux années précédentes.

Ce phénomène se traduit par une désaffection des cœurs de villes et une augmentation de la vacance aussi bien des logements que des commerces. Par ailleurs, la présence de bâti ancien, énergivore, parfois dégradé, voire indigne et pas toujours adapté aux besoins actuels des ménages pousse ces derniers à délaisser les logements du centre-ville au profit de l'habitat développé en périphérie qui offre plus de confort et correspond davantage à leurs attentes.

Au regard de ces évolutions récentes, la Communauté de Communes du Perche a souhaité réaliser une étude Habitat en 2018 pour connaître les grandes tendances du territoire et poser les jalons d'une redynamisation à amorcer.

Dans la continuité de cette étude habitat, une étude pré-opérationnelle a été réalisée afin de définir une stratégie d'intervention sur les centres anciens de Nogent-le-Rotrou et d'Authon-du-Perche en déterminant un ou des périmètres opportuns assortis d'objectifs de réhabilitation et d'actions éventuelles plus localisées à conduire sur des îlots dégradés

Aussi, la rénovation du parc privé constitue une priorité pour la Communauté de Communes du Perche en parallèle des actions menées sur les espaces publics et les espaces dédiés à la nature, ou encore le stationnement de manière à déployer une action globale à même d'endiguer ce phénomène.

Ces actions ont été mise en œuvre dans le cadre du Contrat de ruralité ainsi que des opérations Cœur de bourg et Cœur de Village à Authon-du-Perche. A Nogent-le-Rotrou, les différentes initiatives ont abouti à la signature, en juillet 2018, d'une convention cadre Action Cœur de Ville.

La Communauté de Communes du Perche souhaite ainsi poursuivre ses efforts en lançant une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites sur la période 2021 – 2025 permettant de :

- Proposer des biens plus attractifs pour les ménages et futurs habitants
- Remobiliser les logements vacants pour accueillir de nouveaux habitants dans le centre-ville
- Rééquilibrer la mixité sociale en attirant des ménages actifs et des familles par la diversification de l'offre résidentielle et la montée en gamme des logements
- Mieux mobiliser les investisseurs potentiels avec les aides d'Action-Logement et le dispositif Denormandie
- Mieux accompagner les propriétaires occupants modestes
- Accompagner les copropriétés fragiles et dégradées
- Prioriser certaines actions en sectorisant
- Mener des actions d'ensemble pour améliorer la qualité de vie

Etat des lieux des secteurs

Un habitat ancien, dégradé et peu attractif

Depuis les années 1980, la ville de Nogent-le-Rotrou connaît un déclin démographique. Dans ce contexte, l'habitat ancien du centre-ville est délaissé et le phénomène de vacance s'est accentué au cours des dernières années. Le développement d'une offre résidentielle neuve en périphérie et sur les communes alentour contribue au délaissement du bâti ancien du centre-ville qui attire de moins en moins les habitants : typologies qui ne correspondent plus aux besoins et aux souhaits des ménages, aménagements intérieurs confinés, absence de luminosité naturelle sur des parcelles étroites mono-orientées, logements énergivores entraînant des charges élevées pour les occupants. Le marché de l'habitat s'est progressivement détendu et une hausse de la vacance, déjà élevée, est constatée.

Le parc est ancien puisque 71%¹ des logements du centre-ville ont été construits avant 1971 et 30% avant 1920, la première réglementation thermique datant de 1974. Près de la moitié des ménages du périmètre sont propriétaires de leur logement (54%) tandis que les ménages locataires sont essentiellement logés dans le parc privé (44%).

Les petites copropriétés sont nombreuses dans le secteur ; elles sont majoritairement composées de moins de 12 lots et 53 copropriétés sont qualifiées de copropriétés fragiles cumulant divers indicateurs de fragilité : bâti ancien, présence d'occupants à faibles ressources, présence de familles monoparentales, majorité de bailleurs, présence de logements vacants.²

À l'image de Nogent-le-Rotrou, la commune d'Authon-du-Perche possède un parc de logements anciens (plus de 60% construits avant 1970) avec une plus grande proportion (26%) de logements datant d'avant 1920 ce qui pose avec beaucoup plus d'acuité la question de leur réhabilitation et de l'amélioration de la performance énergétique.

Le taux de vacance est de 6% mais il s'agit pour la plupart de situations de vacance de type conjoncturel, c'est-à-dire de courte durée. La proportion de propriétaires (65%) est nettement supérieure à celle des locataires (26%), l'offre locative sociale est par ailleurs très réduite (7 %).

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier différentes problématiques : l'importance de la vacance nuit à l'image des villes et à leur dynamisme, la précarité énergétique et les besoins de travaux exprimés par les propriétaires et les professionnels de l'immobilier, la présence d'habitat dégradé, voire indigne ainsi que, pour la ville de Nogent-le-Rotrou, un nombre conséquent de copropriétés non gérées avec parfois un taux d'impayés élevé qui peuvent être des facteurs de blocage à l'engagement de travaux et engendrer un retard d'entretien de ces immeubles.

Contexte social : vieillissement de la population et diminution de la taille des ménages

Le centre-ville de Nogent-le-Rotrou est composé de 2 353 ménages, un nombre et une taille des ménages en baisse, traduisant un phénomène de desserrement. Ainsi, les ménages d'une personne seule constituent la majorité de ménages de la commune (43%), et se concentrent principalement dans le centre-ville. Cela peut s'expliquer entre autres par la présence dans le centre-ville d'une population âgée, les plus de 60 ans représentent 36% de la population du centre-ville de Nogent-le-Rotrou, mais également par la part plus importante de petites typologies de logements par rapport aux autres quartiers.

Les mêmes phénomènes de vieillissement et de réduction de la taille de ménages s'observent également à l'échelle de la commune d'Authon-du-Perche avec notamment une progression de la tranche des 60-74 ans.

La ville de Nogent-le-Rotrou et son centre-ville affichent un nombre conséquent de ménages sous le seuil de pauvreté comparé au reste de l'intercommunalité (18% contre 14%). Une précarité qui s'observe particulièrement chez les locataires (31 %) alors que seulement 5% des ménages propriétaires sont concernés.

Pour autant, le centre-ville semble attractif pour les catégories socio-professionnelles plus aisées. En effet, les cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires y sont plus représentées que sur le reste de la commune.

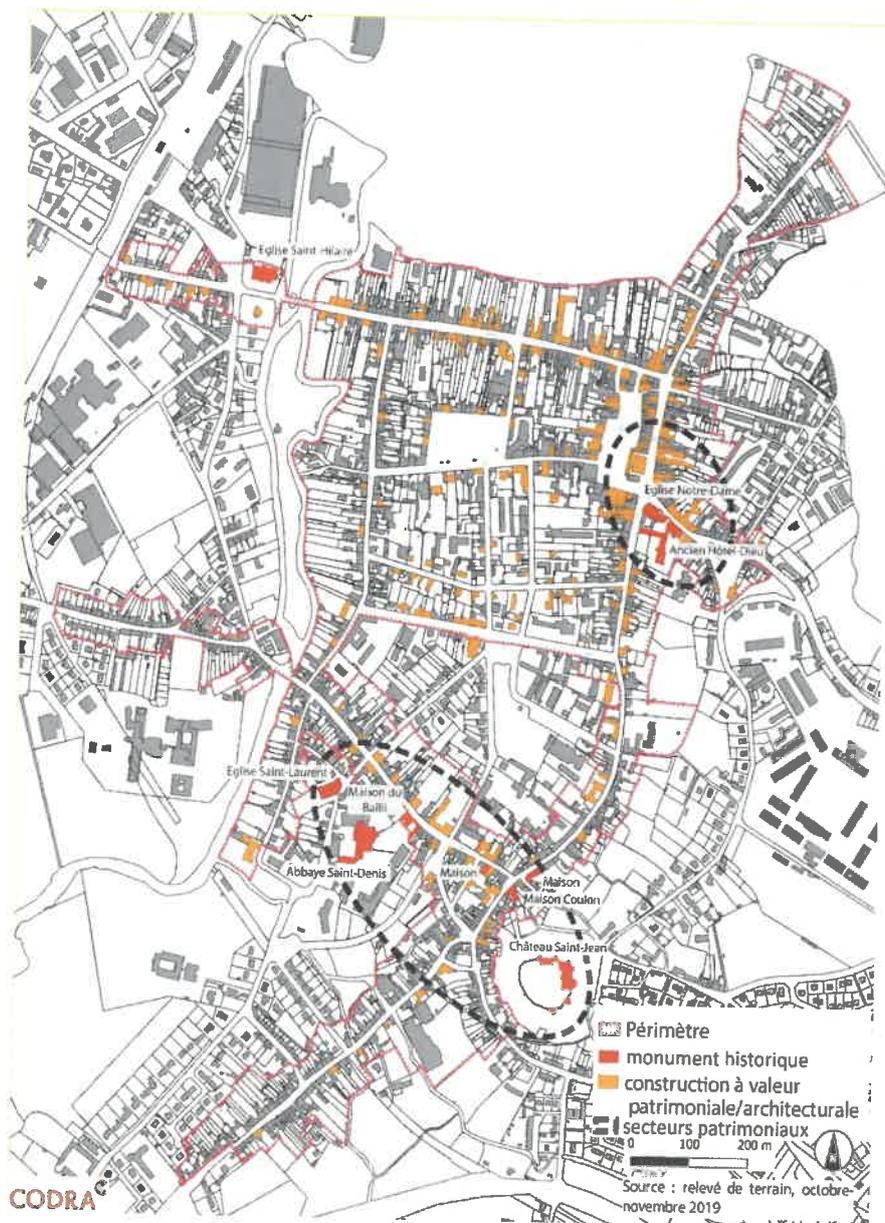
Contexte patrimonial : une qualité et une diversité architecturale à mettre en valeur

¹ Données issues de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU

² Données issues de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, à partir du fichier des copropriétés fragiles de 2018

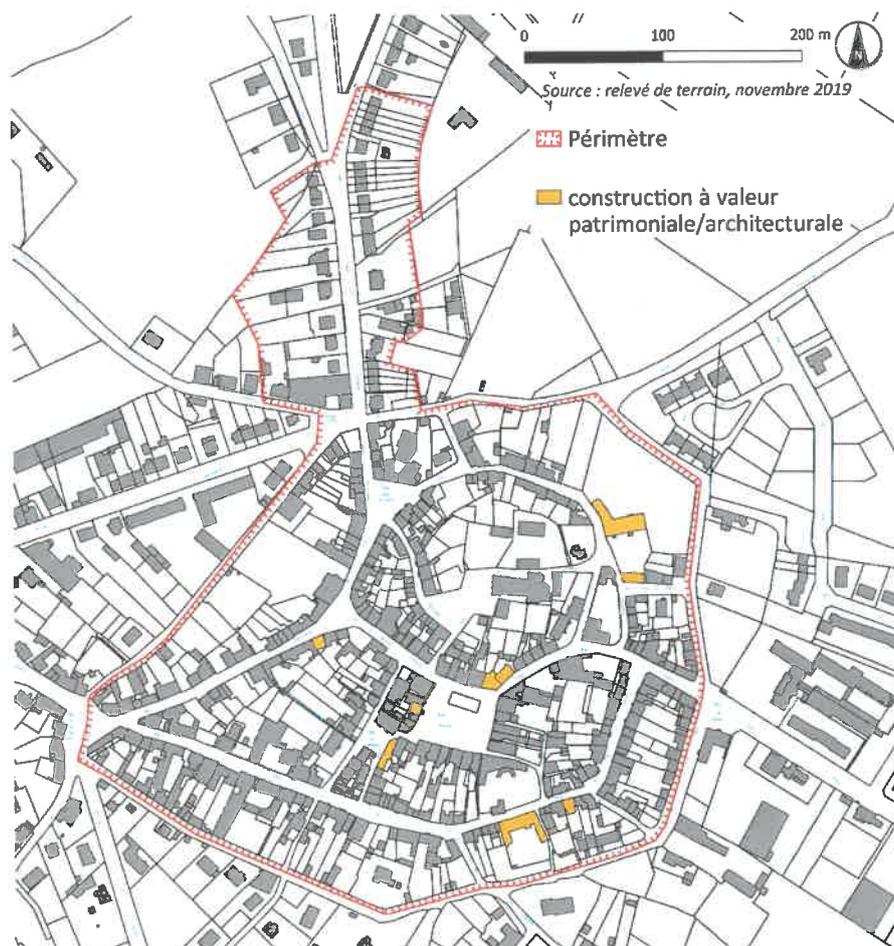
La ville de Nogent-le-Rotrou compte onze monuments historiques dont dix situés en centre-ville. A l'échelle départementale, Nogent-le-Rotrou se place derrière Châteaudun et Chartres en termes de nombre d'édifices protégés. Cette concentration importante place la totalité du centre-ville dans les périmètres des abords qui entourent les monuments historiques et nécessitent l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

A ceux-ci s'ajoutent de nombreuses constructions ayant une valeur architecturale remarquable : typologies, composition des façades, détails architecturaux. Les logements du tissu ancien ont notamment un caractère patrimonial avec des typologies architecturales et urbaines variées en fonction de l'époque de construction : maisons bourgeoises, petit manoirs, maisons de ville mitoyennes, immeubles, etc. On remarque aussi des caves antérieures au XIXème siècle. L'ensemble forme un centre-ville plutôt qualitatif et identitaire avec deux secteurs qui se distinguent en particulier : l'un autour de l'ancien Hôtel-Dieu et de la place de l'hôtel de ville (rue Villette-Gâté et de Sully), l'autre autour du Paty à proximité du château (Rue du Paty, rue Bourg-le-Comte, rue Saint-Laurent). Toutefois une part de ce patrimoine est peu entretenu, avec des logements peu ou mal rénovés par leurs propriétaires.



Authon-du-Perche est un bourg important mais moins développé que Nogent-le-Rotrou. Il s'organise de façon concentrique autour d'un promontoire naturel sur lequel est implantée l'église Saint-André. Le bâti ancien, généralement de type individuel, est implanté à l'alignement et généralement en mitoyenneté. Il en résulte un tissu urbain dense, avec des fronts bâtis et des cœurs d'îlots verts, qui intègre peu d'espaces de stationnement privés. Entre les places du marché et du puits de la Botte, les rues Marie Thibault et du sous-lieutenant Germond, les constructions intègrent des rez-de-chaussée actifs formant le cœur de bourg plus animé.

Comme pour Nogent-le-Rotrou, les bâtiments et logements anciens sont de typologies souvent peu adaptées aux modes de vie actuels et régulièrement mal ou non rénovés.



À l'issue de ce constat, il est convenu ce qui suit :

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes du Perche, les communes de Nogent-le-Rotrou et Authon-du-Perche, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain multisites.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'OPAH-RU sera conduite dans le centre-ville de Nogent-le-Rotrou, périmètre d'intervention prioritaire de l'ORT, ainsi que dans le centre-bourg d'Authon-du-Perche, les cartographies précisant les périmètres sont annexées (annexe 1).

La présente convention est annexée à la fiche action relative à l'OPAH-RU de la convention cadre du programme « Action Cœur de Ville » (ACV) sur Nogent le Rotrou, signée le 27/09/2018 et de l'avenant de projet à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville, valant opération de revitalisation de territoire, signé le 13 décembre 2019.

Concernant Authon du Perche, la commune a été sélectionnée parmi le programme « Petites villes de Demain » et pourra bénéficier du dispositif ORT.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Les principaux enjeux identifiés se déclinent de la façon suivante :

Enjeux repérés à l'échelle du territoire :

- Lutter contre l'habitat indigne et le logement très dégradé chez les propriétaires occupants et bailleurs,
- Lutter contre la précarité énergétique,
- Proposer une nouvelle offre de logement locatif, accessible financièrement et de qualité,
- Anticiper le vieillissement de la population et assurer le maintien à domicile des populations âgées/ handicapées,
- Développer et/ou soutenir l'économie locale liée aux travaux de réhabilitation et d'amélioration.

Enjeux immobiliers :

- Remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants,
- Améliorer l'attractivité du parc des logements en traitant, entre autres, les logements insalubres et/ou très dégradés,
- Favoriser la production d'une offre locative à loyers maîtrisés de qualité et adaptée à la demande
- Permettre le recyclage immobilier : transformations d'usage d'immeubles à vocation commerciale par exemple
- Accompagner les copropriétés à se structurer et éviter les situations de fragilité,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable.

Enjeux urbains

- Conforter la qualité urbaine et le cadre de vie des résidents, en place et à venir, des centres anciens,
- Redynamiser les centres anciens par des actions transversales,
- Mettre en valeur le patrimoine et encadrer la qualité des réhabilitations,
- Traiter les espaces publics afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.

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

Les objectifs du dispositif sont de :

- Combattre le mal logement et l'habitat indigne et/ou très dégradé,
- Lutter contre la vacance de façon à se réapproprier les centres anciens,
- Maintenir une mixité sociale et générationnelle en diversifiant les typologies, les types de loyers et en anticipant le vieillissement de la population et la demande en logements adaptés
- Requalifier et adapter le parc de logements (thermique, vieillissement à domicile, mises aux normes, ...),
- Conforter et développer la qualité urbaine et le cadre de vie des centres anciens

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, la Ville de Nogent-le-Rotrou poursuit la dynamique engagée et met en place un ensemble de projets urbains pour reconquérir son centre historique et développer l'attractivité de son territoire. L'OPAH-RU renforce des espaces déjà en mutation et appuie les projets d'aménagement futurs. Cette reconquête est basée sur la requalification de plusieurs espaces publics, l'accueil de nouveaux équipements et services, l'amélioration des mobilités douces et des cheminements.

- Aménagement des espaces urbains centraux (Place du 11 août et Place Saint - Pol ainsi que les rue adjacentes)
- Reconversion de certains bâtiments emblématiques inoccupés (Leader Price, Baléo, friche EDF, etc.)
- Restructuration et mise en valeur de l'Hôtel Dieu
- Achèvement du plan vert afin d'offrir un accès à la nature en lien avec la valorisation patrimoniale de la ville
- Aménagement du quartier gare afin de favoriser les connexions entre les différents modes de transports
- Mise en place d'un plan vélo
- Mise en place d'une nouvelle signalétique, y compris patrimoniale
- Apaisement de la circulation en cœur de ville : élargissement des trottoirs, réduction la vitesse des véhicules motorisés, sécurisation des traversées piétonnes,
- Création d'un Office du commerce et du tourisme et recrutement d'un manager du commerce
- Utilisation de commerces vacants pour des opérations telles que « les boutiques à l'essai »
- Mise à disposition d'un designer pour aider dans la rénovation des vitrines commerciales
- Amélioration de la lisibilité des équipements et des services publics du centre-ville
- Développement d'une offre de service adaptée aux évolutions démographiques population en place (ex : création d'un accueil pour les personnes en perte d'autonomie)

La commune d'Authon-du-Perche s'est engagée dans plusieurs actions pour développer l'attractivité de son territoire, notamment dans son projet de revitalisation « opération bourg-centre » :

- La commune a été intégrée dans le dispositif bourg-centre du département et retenue dans l'opération Petites villes de demain
- Réaménagement de la place de l'église et des rues historiques adjacentes
- Démarche en cours de labellisation « Petite cité de caractère » (inventaire patrimonial en cours, réalisé par le CAUE)
- Projet de réaménagement de la place de la Mairie afin d'optimiser le stationnement et favoriser les cheminements doux vers le centre historique
- Une étude de redynamisation commerciale et tourisme est en cours : redynamisation commerciale, création de tiers-lieux et réaménagement du camping
- Projet de création d'une liaison majeure entre les deux centralités que sont la mairie et ses services administratifs et le centre historique (axe de la rue Jean Moulin)

- Aménagement d'un parcours touristique patrimonial reliant à l'intérieur du centre -bourg historique
- Existence de services de centralité : espace France-services, Maison de santé, collège, écoles, accueil de loisirs, gendarmerie, centre de secours.

3.2. Volet foncier et immobilier

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence un nombre élevé de logements vacants (près de 400 sur le centre-ville de Nogent-le-Rotrou et 52 dans le centre-bourg d'Authon-du-Perche) dont certains de longue durée et des logements très dégradés. Aussi, les questionnaires adressés aux propriétaires ont permis de recueillir 34 réponses : 15 réponses de propriétaires bailleurs et 19 de propriétaires occupants, constituant ainsi un potentiel à mobiliser en début d'opération de suivi-animation.

L'OPAH-RU vise :

- La réhabilitation de 50 logements locatifs privés, dont un objectif ambitieux de remise sur le marché de 25 logements vacants (avec pour objectif de réduire de 7% la vacance dans le centre-ville),
- La réhabilitation d'immeubles entiers par le biais des nouveaux outils de l'ANAH à destination des bailleurs sociaux, SEM ou EPF lorsque l'initiative privée sera inopérante ou insuffisante,
- Si nécessaire, la réhabilitation d'immeubles ou d'îlots sous la contrainte en mobilisant notamment la procédure d'ORI si elle s'avère adaptée à l'issue d'une étude de faisabilité.

3.2.1 Lutte contre la vacance et la dégradation

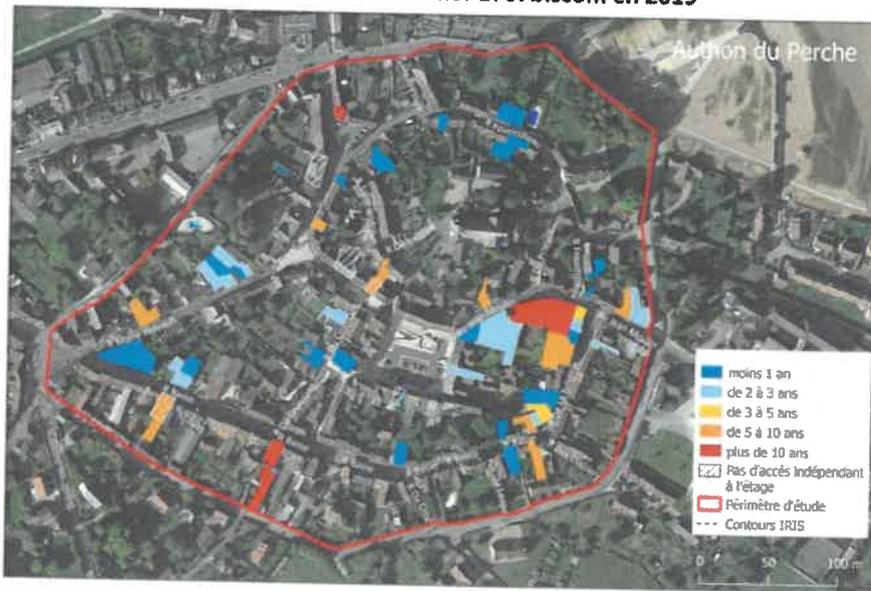
La lutte contre la vacance constitue un objectif majeur de l'OPAH-RU. Le périmètre opérationnel compte environ 450 logements vacants. Sur ces logements, 116 sont vacants depuis plus de 5 ans et se concentrent dans certaines rues (rue du Gouverneur à Nogent-le-Rotrou, avenue Jean -Moulin et rue Basse à Authon-du-Perche). Cette vacance de type structurel laisse supposer une dégradation importante de ces biens.

Par ailleurs, de nombreux bâtiments (73) concentrés dans l'hypercentre (place de l'hôtel de ville, rue de la Herse, rue Vilette Gâté) ne comportent pas d'accès indépendants entre les locaux en rez-de-chaussée et les étages résidentiels. Toutefois, on ne constate pas de corrélation forte entre l'absence d'accès aux étages et la vacance des rez-de-chaussée, en effet, sur les 73 immeubles recensés sans accès indépendant, 17 présentent de la vacance.

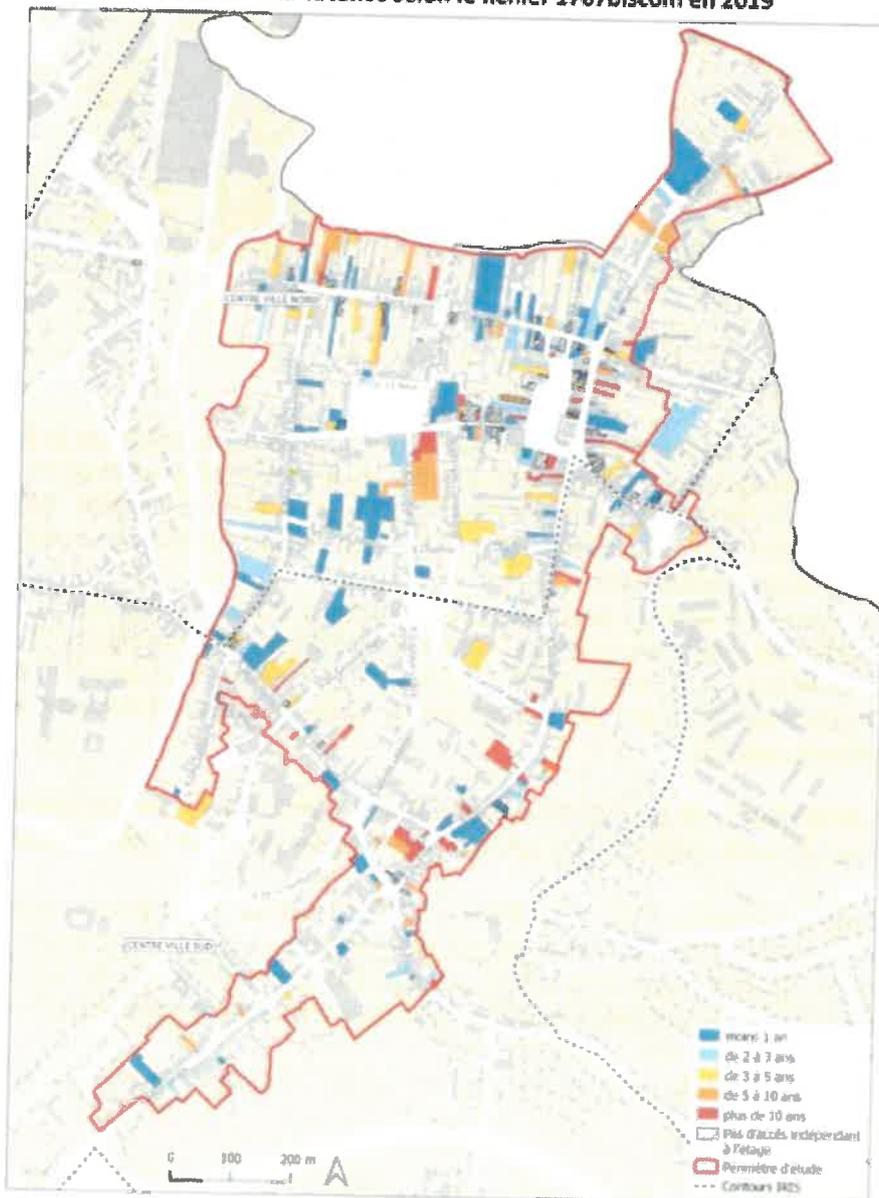
33 immeubles (20 sur Nogent-le-Rotrou et 13 sur Authon-du-Perche) sont recensés comme très dégradés. Cette dégradation nuit à l'image des centres-villes et à son attractivité. L'objectif est de réduire cette vacance vers un taux plus modéré.

L'OPAH-RU cible les logements vacants de longue durée et dégradés ayant un potentiel résidentiel. L'objectif est de remettre sur le marché 25 logements vacants durant les 5 ans de l'opération. A cet effet la collectivité a décidé de mettre en place une prime de sortie de vacance (cf.5.2.1).

La vacance selon le fichier 1767biscom en 2019



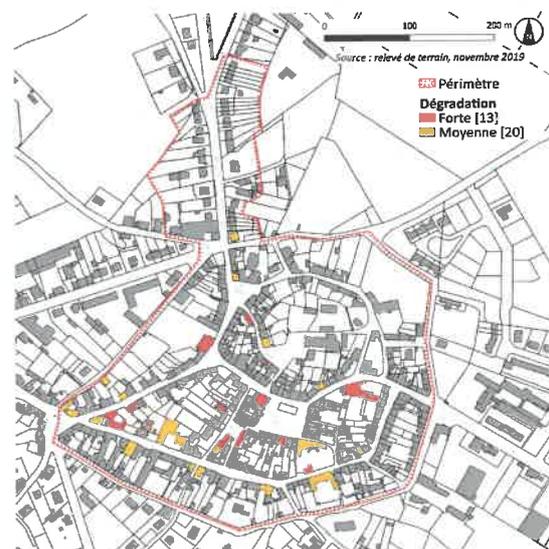
La durée de la vacance selon le fichier 1767biscom en 2019



NOGENT-LE-ROTROU : Etat du bâti



AUTHON-DU-PERCHE : Etat du bâti



3.2.2 La production de logements locatifs de qualité

Les immeubles et les logements avec un besoin de travaux lourds devront faire l'objet d'une attention particulière du fait des montants de travaux à engager et de la visibilité future des opérations. En effet, les opérations importantes seront à sécuriser financièrement pour les porteurs de projets et devront mobiliser les différentes aides disponibles. Elles constitueront des opérations emblématiques pour attirer des investisseurs et opérer un changement d'image à même d'inciter de nouveaux ménages à s'installer dans les centres-villes.

À travers son volet incitatif, l'OPAH-RU poursuivra le repérage des immeubles et logements dégradés et accompagnera les porteurs de projets sur les volets techniques, juridiques, financiers, fiscaux (Denormandie, Louer Abordable, TVA réduite sur certains travaux). L'OPAH-RU facilitera la production d'une offre locative de qualité via l'engagement de travaux grâce aux avantages fiscaux mobilisables, aux subventions et aux primes mises à disposition notamment en matière de remise sur le marché de logements vacants.

L'OPAH-RU vise le conventionnement de **50 logements dont 22 loyers intermédiaires et 28 loyers sociaux ou très sociaux**. Par ailleurs, afin d'équilibrer une éventuelle opération mixte, un objectif de **4 logements en loyer libre** est fixé.

À travers son volet curatif, l'OPAH-RU mobilisera les nouveaux dispositifs de l'ANAH pour des opérations complexes qui ne pourront pas être portées par des propriétaires privés, notamment en monopropriétés. La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) et le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) pourront ainsi être mobilisés. La VIR pourra également s'appliquer pour de l'accession sociale à la propriété et permettre à des propriétaires occupants de conditions modestes de s'installer dans le centre-ville.

L'OPAH-RU aura une démarche pro-active de repérage d'immeubles où une cession serait possible pour ce type d'opérations.

Les opérateurs de portage potentiels pourraient être l'office de l'habitat, l'EPFL, une société d'économie mixte ou un organisme de type foncière de redynamisation.

L'OPAH-RU vise un objectif de réhabilitation de 50 logements locatifs, dont 40 dans le centre-ville de Nogent-le-Rotrou et 10 dans le centre-bourg d'Authon-du-Perche, correspondant à :

- 13 logements avec travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé
- 11 logements avec travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat
- 12 logements avec travaux portant sur une moyenne dégradation
- 8 logements avec travaux d'amélioration des performances énergétiques
- 2 logements avec travaux à la suite d'une procédure RSD ou un contrôle de décence
- 4 logements à loyers libres intégrés dans des projets mixtes pour équilibrer une opération et introduire de la mixité sociale.

3.2.3 Volet coercitif : l'opération de Restauration Immobilière (ORI)

Une Opération de Restauration Immobilière (ORI) pourra être envisagée à l'issue d'une étude de faisabilité ciblée sur certains secteurs ou îlots dégradés et pour lesquels l'initiative privée ne permet pas d'envisager une réhabilitation. L'injonction de travaux par déclaration d'utilité publique permettrait d'engager une réhabilitation globale des immeubles, voire des restructurations plus lourdes permettant d'améliorer les conditions d'habitabilité des logements (espace, luminosité), et mieux répondre ainsi aux attentes des ménages. Quelques immeubles ont été pré-repérés pour bénéficier d'une étude de faisabilité à même d'évaluer la pertinence de l'outil et l'effet fiscal du dispositif Malraux sur des immeubles sous DUP dans un secteur sauvegardé pour attirer des investisseurs en cas de recours au droit de délaissement ou d'expropriation.

Les adresses potentielles :

Authon :

4 et 19 rue Jean Moulin
8, rue de la Juiverie
1 place du Puits de la Botte
29 rue Basse
Place du marché
13 rue Marie Thibault

Un travail de repérage sur Nogent le Rotrou a permis d'identifier quelques adresses potentielles. Ce travail sera à confirmer par une étude de faisabilité.

45, 49, 51 rue Saint-Hilaire
90 et 92, rue Deschanel
2, 4, 8, rue Saint Laurent

Les indicateurs de résultat sur le volet foncier et immobilier sont :

- La remise sur le marché de logements vacants,
- La production de logements locatifs de qualité
- Le nombre de logements conventionnés avec ou sans travaux,
- Les opérations de restructuration immobilière

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

Bien qu'il y ait peu de procédures en cours (RSD, insalubrité, péril, accessibilité au plomb...), l'étude pré-opérationnelle a permis de relever un certain nombre de situations préoccupantes. A Nogent-le-Rotrou : 40 suspicions de péril et 44 suspicions d'insalubrité et à Authon-du-Perche : 12 suspicions de péril et 18 suspicions d'insalubrité.

L'OPAH-RU est un cadre pour traiter les situations connues, repérer de nouveaux cas et engager le cas échéant les

actions nécessaires au traitement de l'habitat indigne, notamment en présence de propriétaires indécents. Le bâti ancien est très présent dans les deux centres-villes, et plus particulièrement à Authon-du-Perche. Ce bâti peut présenter des désordres plus ou moins importants qu'il s'agira de résorber.

Le présent programme définit la lutte contre l'habitat indigne et non décent comme l'un des axes à traiter. Un travail étroit avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne (PDLHI) sera à mener. Pour ce faire, la CC du Perche désignera un technicien-référent, qui participera aux réunions du pôle, utilisera les outils mis en place par le pôle (relevé d'observation du logement, compte-rendu de visite, ...), supervisera l'organisation des comités techniques et sociaux pour l'examen des signalements et la recherche de solutions avec l'ensemble des partenaires du pôle, et suivra les situations recensées.

Dans le cadre de ses missions de pilotage de l'OPAH-RU, la CC du Perche s'engage à contribuer aux actions de sensibilisation, de repérage, d'accompagnement et de traitement des situations d'habitat indigne et non décent mises en place dans le cadre du PDLHI.

L'OPAH-RU sera l'opération support pour la détection des situations d'habitat indigne et la formalisation de propositions concrètes et financièrement acceptables pour les occupants comme pour les propriétaires.

En effet, à la suite des signalements, une visite systématique des logements concernés sera effectuée par l'équipe d'animation avec l'accord de l'occupant. Les signalements et les comptes-rendus de visite seront examinés lors des comités techniques et sociaux qui se réuniront environ tous les deux mois (la fréquence des comités pourra être réévaluée en fonction du nombre de signalements et de l'urgence de certaines situations).

Le réseau départemental mis en place à cet effet sera sollicité autant que de besoin pour rechercher des solutions adaptées à chaque situation rencontrée. Les besoins en accompagnement social et en relogement seront évalués au cas par cas.

Ce volet comporte notamment :

- La mise en place d'un comité technique et social, bimestriel, en présence des acteurs de la LHI (DDT, Anah, ARS, DDCS, CAF, MSA, ADIL, Action sociale du Conseil Départemental, CCAS, CLIC, service d'aide à domicile...). Cette instance d'échange et de coordination veillera à présenter les situations, mettra en place leur traitement et assurera leur suivi,
- L'enregistrement des signalements via l'application ARIANE, partagé avec les membres du PDLHI. Dans le cas de signalement de situation de péril ou d'insalubrité, les acteurs (mairie/EPCI, PDLHI...) auront l'obligation d'agir."
- La mise en place d'un accompagnement sanitaire, technique et social des ménages pour permettre la réalisation des travaux indispensables :
- L'aide à l'établissement du programme de travaux et à la consultation et à la coordination des artisans,
- La réalisation des diagnostics nécessaires (grille d'insalubrité ou grille d'évaluation de la dégradation), ainsi que les études de qualification de la remédiabilité de l'insalubrité,
- La recherche de financements adaptés au budget du ménage,
- La constitution des dossiers de demandes de subvention,
- La recherche d'un relogement si nécessaire, et éventuellement un accompagnement pour le déménagement dans certains cas,
- L'information et sensibilisation des occupants et des propriétaires sur leurs droits et leurs devoirs,
- L'assistance des communes dans la mise en place des procédures relevant du pouvoir de police du maire,
- La mise en place d'un accompagnement juridique et technique auprès des maires lors de l'exercice de leurs pouvoirs de police (phase de médiation, procédures coercitives, travaux d'office, ...),

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

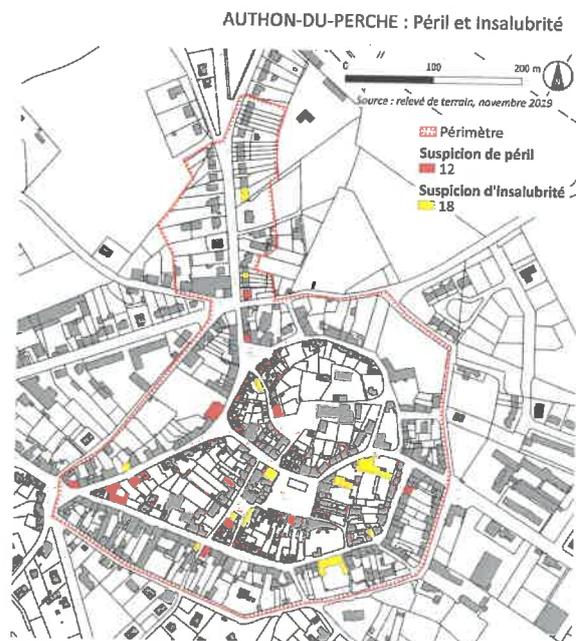
L'OPAH-RU offre la possibilité de solliciter les aides de l'ANAH en matière de lutte contre l'habitat indigne et une assistance auprès de la commune pour la mise en œuvre de travaux d'office le cas échéant (en cas de péril).

La CC du Perche, par cette opération, s'engage si nécessaire dans une politique active en réalisant une étude de faisabilité d'ORI sur des secteurs à enjeux et des immeubles pré-identifiés en vue d'évaluer la pertinence de cet outil qui vise à contraindre les propriétaires à faire des travaux sous DUP.

3.3.2. Objectifs

Durant les 5 années de l'OPAH-RU, l'objectif est de traiter 31 logements indignes ou très dégradés (13 de propriétaires bailleurs, 18 logements de propriétaires occupants), 1 copropriété très dégradée (2 rue Thibault Meyniel - Angle de rue Rue Deschanel à confirmer) et une possibilité d'intervenir à l'îlot selon les conclusions des études de faisabilité menées pour des ORI. Ces objectifs ont été déterminés en fonction :

- Des bâtiments faisant l'objet d'une procédure ou présentant un coefficient d'insalubrité supérieur ou égal à 0,40 sur la grille de l'ARS ou un indice de dégradation supérieur ou égal à 0,55 sur la grille de l'ANAH
- Des immeubles sous injonction de l'ARS ou dont le diagnostic plomb se révèle positif (immeubles d'avant 1949)
- Des immeubles très dégradés et les suspicions d'insalubrité et/ou de péril recensées lors de l'étude pré-opérationnelle et au fur et à mesure du suivi-animation
- Les immeubles repérés pour des ORI



Indicateurs de résultats du volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

- Nombre de signalements enregistrés avant/durant l'OPAH-RU
- Nombre de ménages repérés et source du signalement (dont ceux émanant de l'opérateur)
- Nombre de logements visités par l'opérateur après signalement pour la réalisation d'un diagnostic technique et social, nombre de logements déclarés indignes pendant l'OPAH-RU,
- Nombre de situations suivies et éventuelles procédures engagées, nombre de dossiers clôturés (avec ou sans subventions) après prise de contact avec le propriétaire par l'opérateur dans le cadre de l'OPAH-RU.

3.4. Volet copropriété fragiles / dégradées

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a relevé lors de la phase de repérage de terrain, 10 immeubles en copropriétés présentant un état de dégradation dont 1 seul immeuble avec des signes de forte dégradation.

Par ailleurs 53 copropriétés du centre-ville de Nogent-le-Rotrou sont qualifiées de copropriétés fragiles au sens de l'ANAH. La majorité de ces copropriétés (64%) sont de petite taille (entre 2 et 12 lots d'habitation) et ont été construites avant la première réglementation thermique. 13 d'entre-elles sont classées en catégorie D ce qui correspond au plus fort niveau de fragilité. L'étude a mis également en évidence un faible taux d'enregistrement au Registre National des Copropriétés (RNC), seulement 55 copropriétés sont enregistrées, dont 36 situées dans le périmètre d'étude, sur un total de 83 copropriétés comportant de l'habitation.

Une seule copropriété n'a plus de mandat en cours après expiration fin 2019 et 7 copropriétés du périmètre d'étude n'ont pas mis en place de fonds de travaux pour anticiper les dépenses d'entretien alors que pour 5 d'entre elles il est obligatoire par rapport à la taille de l'immeuble. Globalement, parmi les copropriétés enregistrées qui ont communiqué des informations sur leur situation financière, peu présentent une situation préoccupante à l'exception d'une copropriété située rue des Bouchers pour laquelle le taux d'impayés représente 84% du budget annuel et aucune procédure de mandataire ad hoc est en cours.

Lors de l'étude pré-opérationnelle, il n'a pas été possible de rencontrer le principal syndic pour affiner la connaissance des différentes situations. Un travail préalable avec le(s) syndic(s) sera donc à réaliser pendant la phase de suivi-animation.

Le diagnostic a aussi révélé 12 copropriétés ayant au moins 25% d'impayés, dont 8 ayant plus de 50% d'impayés, sans aucune procédure de mandataire ad hoc engagée. L'absence de gestionnaire ou représentant légal pour certaines pouvant également entraver la mise en place de procédures à l'encontre des débiteurs et augmenter le taux d'impayés.

La thématique des copropriétés fragiles et dégradées sera traitée dans l'OPAH-RU, la CC du Perche s'engage sur les actions suivantes :

- Repérer les copropriétés susceptibles d'être éligibles à travers l'analyse du Registre National des Copropriétés (RNC), complété par un travail de terrain et des entretiens avec les syndics et conseils syndicaux
- Réaliser le diagnostic multicritère pour les copropriétés éligibles (analyse des documents de la copropriété, relevés sur site, enquête sociale...) pour définir et hiérarchiser les besoins d'intervention (accompagnement sur la gestion, définition d'un programme de travaux et phasage éventuel, constitution du dossier de subventions, suivi jusqu'au paiement des aides dans le temps imparti de l'OPAH-RU).
- Animer le partenariat avec les syndics pour informer sur les aides mobilisables au travers de réunions d'informations et la participation aux assemblées générales le cas échéant.

Dans une mesure préventive, il conviendra d'accompagner les copropriétés fragiles sans gestionnaire avec un besoin de travaux dans la recherche d'un syndic, d'aider à la constitution d'un conseil syndical et à la mise en place de la première assemblée générale (AG). L'OPAH-RU permet de disposer d'aides à la gestion qu'il conviendra de solliciter : création ou remise à jour du règlement de copropriété et de l'Etat Descriptif de Division (EDD), financement des procédures à l'encontre des débiteurs pour assainir la situation financière, etc.

Pour les copropriétés dégradées, le diagnostic multicritère (technique, énergétique, social, financier, juridique) permettra de définir le programme de travaux. Des réunions de travail préalables aux AG avec le syndic et le conseil syndical, ou des échanges avec le maître d'œuvre le cas échéant seront organisées. L'opérateur de l'OPAH-RU assistera aux assemblées générales des copropriétés afin de proposer un plan de financement tenant compte des aides mobilisables pour les travaux, des prêts éventuels (avance de subventions ou financement du reste à charge) et calculera le reste à charge pour faciliter le vote des travaux en AG. Il sera également en mesure de proposer un montage en aides mixtes le cas échéant, c'est-à-dire un cumul d'une aide individuelle pour les propriétaires éligibles (occupant ou bailleur) et d'une aide au syndicat des copropriétaires. L'opérateur sera chargé de constituer les dossiers de demande de subventions, de mobiliser les acomptes en cours de chantier si nécessaire pour permettre le bon déroulement des travaux, puis d'effectuer une visite de contrôle pour vérifier la bonne exécution du projet et solliciter le paiement des aides auprès des différents financeurs. Enfin, l'opérateur sera chargé de suivre les dossiers jusqu'au paiement de l'ensemble des subventions dans le temps imparti de l'opération.

3.4.2. Objectifs

L'OPAH-RU vise un objectif de **5 copropriétés accompagnées** :

- 1 copropriété très dégradée ou indigne ou sans administration provisoire
- 2 copropriétés présentant uniquement un risque saturnin
- 2 copropriétés moyennement dégradées

L'ensemble de ces copropriétés seront également accompagnées sur la gestion.



Par ailleurs, dans le cadre du dispositif expérimental de l'ANAH, un repérage d'immeubles en copropriété disposant d'un RDC vacant, à usage autre qu'habitation, sera effectué en vue de procéder à des travaux de transformation en local à usage collectif. Les périmètres d'intervention pour la transformation des RDC des immeubles de copropriétés seront situés en dehors de la zone disposant des linéaires commerciaux à protéger.

Ce dispositif expérimental est prévu jusqu'au 31/12/2023. Une instruction précisant les modalités de mise en œuvre est à paraître.

L'OPAH-RU vise un objectif de **3 transformations de RDC**.



Indicateurs de résultats du volet copropriétés :

- Nombre de copropriétés dont les parties communes ont été améliorées,
- Nombre de copropriétés dont la performance énergétique a été améliorée
- Nombre de copropriétés dont la gestion a été améliorée
- Nombre de réunions en assemblées générales

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

Le parc de logements du périmètre représente environ 2 500 logements potentiellement énergivores qui nécessiteraient une rénovation énergétique. L'amélioration énergétique de ces logements constitue un moyen décisif pour réduire les factures et/ou charges de copropriétés ou revenir à un niveau de confort thermique minimal notamment pour les ménages en situation de privation de chauffage pour limiter les impayés de factures.

Dans le centre-ville, une centaine de propriétaires occupants sont considérés comme modestes ou très modestes au regard des critères de l'ANAH et pourraient donc bénéficier de subventions pour réaliser des travaux.

Plus spécifiquement, les ménages éligibles pourront bénéficier d'une aide dans le cadre du programme Habiter Mieux.

3.5.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre du programme Habiter Mieux, la collectivité et l'opérateur s'engagent à coordonner les actions permettant d'identifier et d'accompagner les ménages modestes du périmètre pour réaliser les travaux prioritaires permettant un gain énergétique de 25% ou 35% selon les cas et ouvrant droit aux aides de l'ANAH dont l'aide « Habiter Mieux » et à accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques. Ils auront pour mission :

- Mise en place des outils de repérage :
 - En instaurant un partenariat avec les services sociaux, travailleurs sociaux et fournisseurs d'énergie afin de repérer les situations préoccupantes,

- En se rapprochant d'ENEDIS pour récupérer les consommations annuelles de références électriques au niveau des parcelles cadastrales et établir des seuils d'alerte,
- En repérant avec les syndics, les copropriétés susceptibles d'être éligibles aux aides du programme « Habiter Mieux »,
- En coordonnant l'action avec l'ADIL et l'Espace Info Energie qui dispensent un conseil de premier niveau et peuvent réorienter les ménages du secteur vers l'OPAH-RU pour le montage d'un dossier de subvention.
- **Accompagnement**
 - En dispensant des conseils techniques auprès des propriétaires lors de visites sur site. L'opérateur réalisera les évaluations énergétiques avant travaux et des simulations après travaux en fonction des scénarios de travaux préconisés, afin d'établir une estimation des gains énergétiques et des aides mobilisables lors du projet (primes Habiter Mieux, subventions, éco-prêt, crédit d'impôt),
 - En mobilisant le Plan d'Investissement Volontaire (PIV) d'Action Logement permettant de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique portant sur l'isolation des combles et planchers ainsi que l'isolation des murs extérieurs ou intérieurs
 - En permettant un accompagnement des ménages dans le montage de leur dossier de demandes de subventions auprès des différents partenaires (ANAH, CC du Perche, Action-Logement, Caisses de retraite...) et de rechercher des financements complémentaires pour réduire le reste à charge des plus modestes,
 - En réalisant des demandes d'avances ou d'acomptes en cours de chantier afin de garantir le bon déroulement du projet.

3.5.2 Objectifs

L'OPAH-RU fixe les objectifs suivants :

- 8 logements locatifs avec un gain énergétique d'au moins 35%
- 21 logements de propriétaires occupants avec au moins 25% de gain énergétique, dont 7 avec sortie de précarité énergétique
- ✓ 42 primes Habiter Mieux pour les propriétaires bailleurs
- ✓ 30 primes Habiter Mieux pour les propriétaires occupants
- ✓ 18 primes Habiter Mieux pour les logements en copropriétés

Indicateurs de résultats du volet précarité énergétique :

- Nombre de logements occupés par leurs propriétaires dont la performance énergétique a été améliorée,
- Nombre de logements locatifs dont la performance énergétique a été améliorée,
- Etiquette énergétique avant et après travaux,
- Gain énergétique moyen,
- Type de travaux

3.6. Volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.6.1. Descriptif du dispositif

Les communes de Nogent-le-Rotrou et Authon-du-Perche sont confrontées à un phénomène important de vieillissement de la population. Ce phénomène et d'une manière générale la volonté des personnes âgées de rester le plus longtemps possible dans leur logement et de se rapprocher des commerces et services de proximité encouragent les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Pour ce volet, il s'agira de repérer, avec les services sociaux (CCAS et Maison Départementale de l'Autonomie), les ménages âgés en perte d'autonomie ou en situation de handicap. L'opérateur de l'OPAH-RU aura la charge de dispenser des conseils tels que les aménagements possibles pour le maintien à domicile ou l'adaptation au handicap et les simulations financières des aides mobilisables (ANAH, CC du Perche, caisses de retraite, MDPH...) pour réduire au

maximum les restes à charges des ménages les plus modestes afin d'encourager la réalisation des travaux. Aussi, des solutions de préfinancement et de financement des restes à charges (SACICAP, PROCIVIS, ...) seront proposées pour faciliter l'engagement de travaux auprès des ménages fragiles. L'OPAH-RU permettra de mobiliser le Plan d'Investissement Volontaire (PIV) d'Action-Logement, qui prévoit des subventions à destination des retraités salariés aux revenus modestes.

3.6.2. Objectifs

L'OPAH-RU a pour objectif l'adaptation de **11 logements de propriétaires occupants** :

- 6 dossiers de propriétaires modestes
- 5 de propriétaires très modestes.

Indicateurs de résultats du volet autonomie :

- Nombre de logements de propriétaires occupants ou assimilés adaptés,
- Type et niveau de handicap ou d'autonomie accompagné,
- Type de travaux,
- Typologie des logements adaptés
- Mobilisation des partenaires liés à la dépendance, le handicap, le vieillissement,

3.7. Volet social

3.7.1. Descriptif du dispositif

La CC du Perche et ses partenaires s'engagent à encourager le conventionnement du parc privé en communiquant sur les aides et les avantages fiscaux associés à la pratique d'un loyer en-deçà du prix du marché. Pour faciliter le conventionnement et l'accès au logement des locataires modestes, l'opérateur informera les bailleurs privés et les propriétaires de logements vacants rétifs à l'idée de (re)louer leur logements des dispositifs de sécurisation locative tels que l'intermédiation locative, les outils existants dans le PDALHPD ainsi que la garantie VISALE d'Action-Logement qui prend en charge le paiement du loyer et des charges locatives de la résidence principale en cas de défaillance de paiement.

Différentes simulations financières seront proposées en fonction des loyers envisagés après travaux. L'opérateur assurera un accompagnement social des ménages en difficulté et une mise en contact avec les services sociaux de proximité (CCAS notamment).

Plus précisément, le programme mettra en œuvre toutes les mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur et dans le respect de leur droit d'occupation :

- Mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire,
- Mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité,
- Mobilisation des dispositifs existant dans le PDALPD,
- Mesures propres aux copropriétaires en difficulté,
- Mobilisation du FSL et FSE,
- Offre de logements adaptés à des populations spécifiques (jeunes, gens du voyage, ...),
- Réhabilitation de logements vacants,
- Mise aux normes d'adaptabilité des logements inconfortables, non-décents, voire indignes,
- Adaptation des logements et immeubles pour les personnes en situation de handicap et pour les personnes âgées dans le cadre du maintien à domicile.

3.7.2. Objectifs

L'OPAH-RU vise le conventionnement de **46 logements de propriétaires bailleurs**, dont :

- 19 logements à loyer social,
- 5 logements à loyer très social

- 22 logements à loyer intermédiaire.

Indicateurs de résultats du volet social :

- Nombre de logements conventionnés avec ou sans travaux,
- Accompagnement social réalisé
- Aide au relogement (temporaire ou définitive) réalisé,
- Nombre de logements remis sur le marché à la suite d'une vacance longue,
- Mobilisation des partenaires sociaux pour le traitement des situations de logement indigne

3.8. Volet patrimonial

3.8.1 Descriptif du dispositif

La CC du Perche met en place une opération de ravalement de façades en lien avec l'OPAH sur le périmètre des centres-anciens. Il s'agit de renforcer cette opération sur des axes stratégiques et secteurs à enjeux comme les entrées de ville, les rues commerçantes et les places. Pourront bénéficier des aides, les interventions entreprises sur les façades visibles de la rue et conformes au guide « Les couleurs du bâti percheron ».

Parallèlement, il est prévu de poursuivre l'opération de modernisation des devantures de commerces dans le cadre du dispositif « Perche Ambition » qui propose une aide à l'investissement en direction des PME, plafonnée à 3000€ de subvention.

Les dossiers relatifs aux ravalements de façades d'immeuble (habitat et commerce) seront constitués par la personne en charge de ce dossier au sein de la CC du Perche.

Par ailleurs, cette opération pourra bénéficier, selon certaines conditions, de l'aide de l'ANAH créée à titre expérimental pour soutenir la rénovation des façades, cela à travers l'identification d'un périmètre géographique limité ciblant les linéaires ayant vocation à être valorisés.

3.8.2. Objectifs

L'OPAH-RU vise le ravalement de **83 immeubles** situés dans les périmètres OPAH-RU (Nogent-le-Rotrou et Authon-du-Perche) dont 66 à Nogent-le-Rotrou et 17 à Authon-du-Perche.

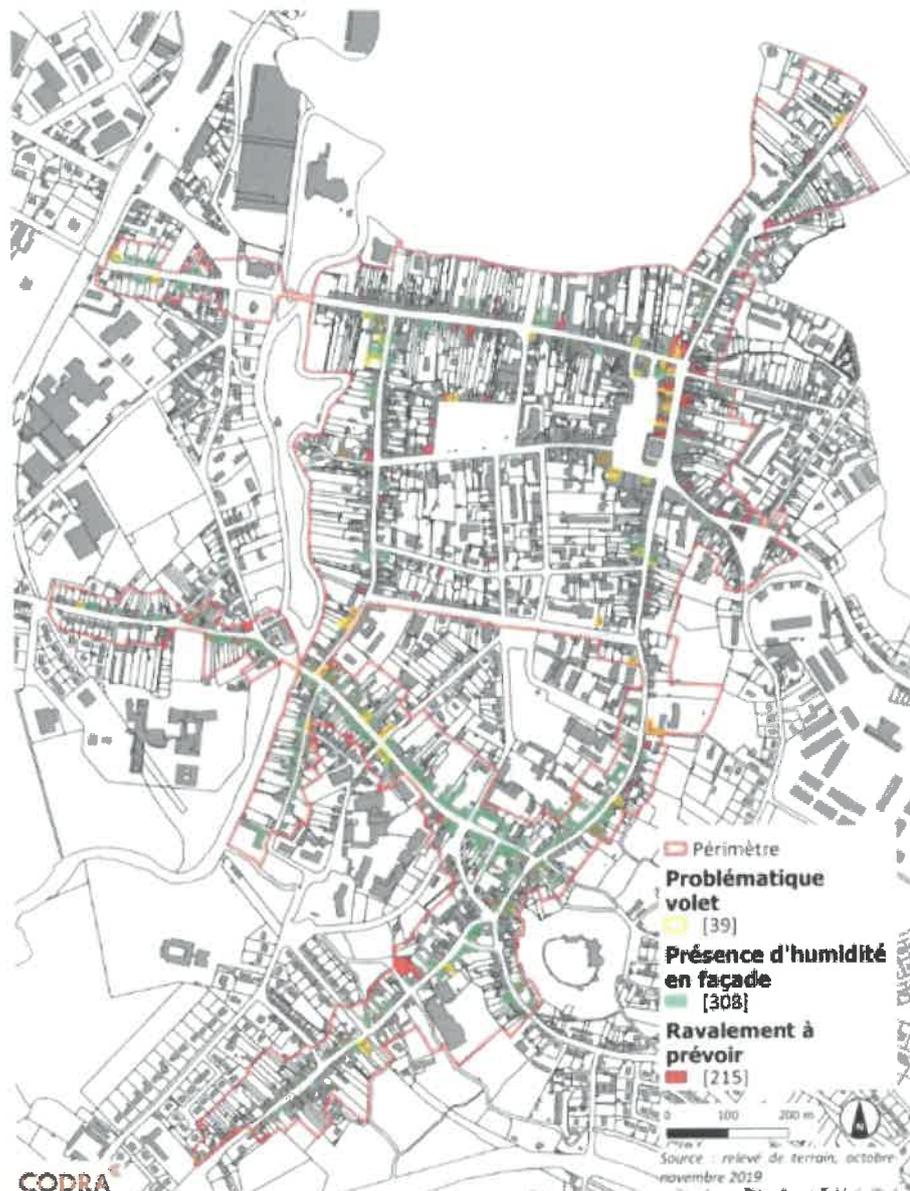
Il est à prendre en compte que l'Anah a mis en place en 2020 un programme d'aides à la rénovation de façades à titre expérimental, qui sera déployé sur le périmètre de l'ORT. L'aide de l'Anah est égale à 25% maximum d'un plafond de 5000€ HT selon les conditions définies dans la délibération n°2020-25 du CA du 17/06/2020 et son instruction à paraître. Il est nécessaire par ailleurs que l'aide minimale de la collectivité soit à hauteur de 10% dans la limite d'un plafond de travaux subventionnable de 5000€ HT. Ce programme est proposé jusqu'au 31/12/2023.

Un avenant à la convention viendra préciser le cadre d'intervention de l'Anah.

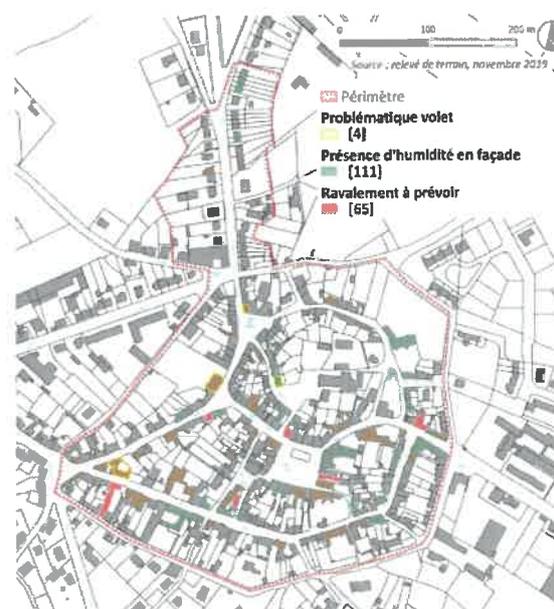
Indicateurs de résultats du volet patrimonial :

- Nombre de ravalements de façade effectués.

NOGENT-LE-ROTROU : Etat des façades



AUTHON-DU-PERCHE : Etat du bâti



3.9. Volet économique et développement territorial

3.9.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU pourra participer à la redynamisation économique du secteur. A ce titre, les subventions apportées par les différents partenaires permettront de créer un réel effet levier, incitant les propriétaires à réaliser des investissements dans leur logement.

En partenariat avec les acteurs du territoire agissant pour la revalorisation commerciale, l'OPAH-RU permettra de traiter les étages vacants au-dessus des commerces. Pour cela, l'équipe de suivi-animation devra réaliser une sensibilisation pro-active auprès des artisans, commerçants et propriétaires de locaux.

Par ailleurs, l'OPAH-RU favorisera la remise en marché de logements vacants et dégradés. Le développement de cette nouvelle offre locative et l'installation de nouveaux ménages constituera un afflux de population dans le centre-ville dont l'évolution de la population est aujourd'hui à la baisse. Ce réinvestissement du centre participera à la redynamisation des commerces et services de proximité en constituant de nouvelles opportunités pour les commerçants et en mettant en place un cercle vertueux augmentant l'attractivité du secteur.

La CC du Perche participe activement à la redynamisation économique du centre en contribuant à la rénovation et à l'extension des devantures commerciales (3 000 € par commerce max.). De même, le recrutement d'un manager du commerce, prévu dans le cadre de la convention Action Cœur de Ville, contribuera à renforcer cette redynamisation.

Aussi, à travers la mise en valeur d'éléments patrimoniaux du centre-ville comme l'Hôtel Dieu, le tombeau de Sully et le Château des Comtes du Perche ainsi que l'aménagement du Parc Daupeley, la ville participe à la valorisation de l'identité de son territoire, contribuant à le promouvoir et y attirer des visiteurs.

En parallèle, Authon-du-Perche souhaite s'appuyer sur son capital patrimonial en développant dans son projet de revitalisation l'aménagement d'un parcours touristique patrimonial.

Il s'agirait ainsi d'offrir de nouvelles possibilités de découvertes aux touristes déjà drainés par le passage de la Vélocénie à une quinzaine de kilomètres au Nord et un réseau dense de circuits de randonnée pédestre, équestre et VTT balisés qui prennent départ dans le bourg.

La démarche en cours de labellisation « Petite cité de caractère » a permis de renforcer l'ambition de cet enjeu stratégique.

Une étude de redynamisation commerciale et tourisme est en cours.

3.9.2. Objectifs

Sur le volet économique, commercial et développement territorial, les objectifs sont les suivants :

- Soutenir l'activité commerciale et les services de proximité
- Diminuer la vacance au-dessus des commerces
- Valoriser le territoire afin de s'inscrire dans un développement touristique

Les indicateurs de résultats sont les suivants :

- Variation du nombre de commerces et services implantés dans le secteur
- Mesure de l'activité générée pour les entreprises locales
- Nombre de logements réhabilités au-dessus des commerces

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 140 logements, répartis comme suit :

- 60 logements occupés par leurs propriétaires, dont 10 hors plafond de ressources ANAH
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 4 en loyer libre
- 30 logements répartis dans 5 copropriétés

Objectifs de réalisation de la convention

	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL	Dont Nogent le Rotrou	Dont Authon du Perche
Logements de propriétaires occupants	8	11	13	16	12	60	38	22
• Dont logements indignes ou très dégradés	2	3	4	5	4	18	13	5
• Dont logements amélioration performance énergétique	3	4	5	5	4	21	17	4
• Dont aide pour l'autonomie de la personne	2	2	2	3	2	11	8	3
• <i>Dont logements propriétaires hors plafonds ANAH</i>	1	2	2	3	2	10	8	2
Logements de propriétaires bailleurs	4	7	15	16	8	50	40	10
• Dont logements indignes ou très dégradés	1	2	4	4	2	13	10	3
• Dont logements moyennement dégradés	1	2	3	4	2	12	9	3
• Dont logements sécurité/salubrité	1	2	3	3	2	11	8	3
• Dont logements amélioration performance énergétique	1	1	2	2	2	8	6	2
• Dont logements procédure RSD			1	1		2	1	1
• <i>Dont projets mixte (loyer libre non éligible)</i>			2	2		4	3	1
Copropriétés						5	5	
• Dont copropriétés LHI, très dégradées				6		6	6	
• Dont copropriétés moyenne dégradation				6	6	12	12	
• Dont copropriétés risque saturnin				6	6	12	12	
• <i>Dont copropriétés accompagnées sur la gestion</i>	1	1	1	1	1	5	5	
Autres travaux copropriétés - Transformation des RDC des copropriétés			1	1	1	3	3	
Primes Habiter Mieux	8	13	19	21	16	84	69	15
• Dont PO	4	6	7	7	6	30	24	6
• Dont PB	4	7	11	12	8	42	33	9
• Dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC				12	6	18	18	
Primes sorties de vacance PB (dispositif de la Collectivité)	3	5	6	6	5	25	20	5
Action d'accompagnement								
Ravalement des façades (dispositif collectivité)	9	18	18	19	19	83	66	17
Travaux d'office		1	1			2	1	1
VIR/DIIF			1			1	1	

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 890 808 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Travaux	163 454 €	258 372 €	470 390 €	463 640 €	263 772 €	1 619 628 €
Dont aides aux travaux	144 134 €	227 112 €	341 690 €	404 440 €	214 512 €	1 331 888 €
<i>Dont primes Habiter Mieux</i>	19 320 €	31 260 €	41 200 €	51 700 €	41 760 €	185 240 €
<i>Dont expérimentale RDC copro</i>			7 500 €	7 500 €	7 500 €	22 500 €
<i>Dont aides VIR/DIIF</i>			80 000 €			80 000 €
Ingénierie	55 740 €	51 600 €	55 860 €	56 420 €	51 560 €	271 180 €
Part fixe	37 000 €	37 000 €	37 000 €	37 000 €	37 000 €	185 000 €
Part variable	6 240 €	9 600 €	13 860 €	14 420 €	9 560 €	53 680 €
<i>Dont aides à la gestion SDC</i>	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	25 000 €
<i>Dont aides étude ORI</i>	7 500 €					7 500 €

5.2. Financements de la CC du Perche

5.2.1. Règles d'application

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la CC du Perche est maître d'ouvrage de l'opération et complète les subventions de l'ANAH pour les projets de propriétaires bailleurs privés portant sur :

- Des travaux de réhabilitation de logements indignes et très dégradés
- Des travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat, la réhabilitation de logements moyennement dégradés
- Des travaux faisant suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence
- Des travaux d'amélioration de la performance énergétique
- Les projets portant sur la réhabilitation de copropriétés moyennement et très dégradées.

Le montant des aides est calculé en fonction des taux de subvention suivants basés sur le montant HT des travaux retenus par l'ANAH.

Travaux des propriétaires occupants					
Nature des travaux	Conditions		Objectif (en nb de logements)	% subvention de la CdC	Plafond de subvention
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	Gain énergétique >25%	Propriétaires très modestes	7	10%	2 500 €
		Propriétaires modestes	7	10%	2 100 €
	Sortie de précarité énergétique	Propriétaires très modestes	4	15%	3 200 €
		Propriétaires modestes	4	15%	2 700 €
Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé ou indigne	Habitat très dégradé (selon grille ARS>0,40, ANAH>0,55)	Propriétaires très modestes	2	15%	7 500 €
		Propriétaires modestes	2	10%	5 000 €
	Habitat indigne (selon grille ARS>0,40, ANAH>0,55)	Propriétaires très modestes	3	15%	7 500 €
		Propriétaires modestes	2	10%	5 000 €
Travaux pour la sécurité et la salubrité	Selon la grille de l'ARS comprise entre 0,30 et 0,40 ou arrêté de péril, d'insalubrité ou de risque plomb	Propriétaires très modestes	4	10%	2 000 €
		Propriétaires modestes	5	5%	1 000 €
Travaux pour l'autonomie	Justificatif de perte d'autonomie	Propriétaires très modestes	4	10%	600 €
		Propriétaires modestes	6	5%	300 €
Travaux lourds ou travaux pour la sécurité et la salubrité	cf. conditions ci-dessus	Propriétaires dépassant les plafonds de ressources de l'ANAH, de 10% au maximum	10	10%	1 500 €
TOTAL			60		

Travaux des propriétaires bailleurs				
Nature des travaux	Conditions	Objectif (en nb de logements)	% subvention de la CdC	Plafond de subvention
Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé ou indigne <i>Plafonds à 1000€ de travaux/m², 80 000€ de travaux/logement</i>	Loyer intermédiaire	5	10%	8 000 €
	Loyer conventionné social	5	15%	12 000 €
	Loyer conventionné très social	3	15%	12 000 €
Travaux pour la sécurité et la salubrité <i>Plafonds à 750€ de travaux/m², 60 000€ de travaux/logement</i>	Loyer intermédiaire	5	10%	6 000 €
	Loyer conventionné social	5	15%	9 000 €
	Loyer conventionné très social	1	15%	9 000 €
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	Loyer intermédiaire	5	10%	4 000 €
	Loyer conventionné social	6	15%	6 000 €
	Loyer conventionné très social	1	15%	6 000 €
Travaux d'amélioration des performances énergétiques	Loyer intermédiaire	5	10%	2 000 €
	Loyer conventionné social	3	15%	3 000 €
	Loyer conventionné très social	0	15%	3 000 €
Travaux à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence	Loyer intermédiaire	2	10%	1 000 €
	Loyer conventionné social	0	15%	1 300 €
	Loyer conventionné très social	0	15%	1 300 €
Projet mixte pour équilibrer une opération	Loyer libre	4	10%	4 000 €
	TOTAL	50		

Travaux des copropriétés				
Nature des travaux	Conditions	Objectif (en nb de copropriétés)	% subvention de la CdC	Plafond de subvention
Copropriétés très dégradées/indigne	Selon grille ARS>0,40, ANAH>0,55	1	5%	5 000 €
Copropriétés moyennement dégradées	Selon la grille de l'ARS comprise entre 0,30 et 0,40	2	5%	2 500 €
Risque saturnin (peinture au plomb accessible)	Mise en demeure ARS - diagnostic plomb positif	2	10%	1 200 €
Aide à la gestion	Subvention de l'ANAH uniquement	5	0%	
Transformation des rez-de-chaussée	Hors périmètre de préservation des commerces défini par la Mairie	3	10%	3 000 €
	TOTAL	13		

Aide aux opérateurs d'aménagement et de portage foncier				
Nature des travaux	Conditions	Objectif (en nb d'immeubles)	% subvention de la CdC	Plafond de subvention
Vente d'immeubles à rénover (VIR) <i>Plafonds à 1000€ de travaux/m² ou 900 000€ de travaux /immeuble</i>	Immeuble entier d'habitat, gain énergétique (saut de 2 étiquettes, atteinte de l'étiquette D)	1	10%	32 000 €
	TOTAL	1		

Actions coercitives				
Nature des travaux	Conditions	Objectif (en nb d'immeubles)	% subvention de la CdC	Plafond de subvention
Aides aux travaux d'office	Arrêté non exécuté par les propriétaires dans le délai imparti et risque avéré pour les occupants/passants	2	0%	
Aide au financement d'études de faisabilité ORI/RHI	Aide à l'ingénierie	1	50%	7 500 €
	TOTAL	3		

En cas de travaux d'office, la collectivité prendra une délibération spécifique en lien avec l'opération concernée.

Ravalement de façades

La CC du Perche interviendra également pour aider aux ravalements de façades d'immeubles sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU (Nogent-le-Rotrou et Authon-du-Perche).

Les travaux doivent porter sur des façades visibles depuis le domaine public et être situés dans les périmètres et les axes concernés précisés sur les plans « périmètres de l'action façade » de chaque commune.

- 25% montant HT des travaux plafonnés à 3 000 € d'aide par immeuble
- Plafond augmenté à 4 000 € d'aide pour des ravalements « lourds » ou concernant des immeubles « patrimoniaux ».

Prime de sortie de vacance

La CC du Perche met également en place une prime de sortie de vacance d'un montant de 2 000 € par logement. Un objectif de 25 logements a été fixé.

VIR/DIIF

Dans le cadre de nouveaux dispositifs VIR (vente d'immeuble à rénover) et DIIF (Dispositif d'intervention immobilière et foncière), la CC du Perche abondera les aides de l'ANAH à hauteur de 10% dans la limite d'un plafond de 32 000 €.

5.2.2 Montants prévisionnels

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

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	200 000 €	1 000 000 €				
Dont aides aux travaux, primes sorties de vacance	110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	550 000 €
Dont aide aux ravalements de façades d'immeubles	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	300 000 €
Dont aides à l'ingénierie (compris études ORI)	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	150 000 €

Le cout du suivi-animation inclut la prestation en régie suite au recrutement en cours d'un chargé d'opération et d'un Prestataire technique. L'ensemble est évalué à 150 000 € sur les 5 ans de l'OPAH-RU.

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Action Logement Services

Fort de la création du Groupe voulue par les partenaires sociaux, **Action Logement** est devenu aujourd'hui un acteur incontournable dans le domaine de la politique de l'habitat au service des entreprises et des salariés. Le Groupe, acteur de premier plan de l'économie sociale, dispose désormais d'outils complémentaires et puissants :

- Un pôle « services » dédié aux besoins des salariés pour rapprocher le logement de l'emploi, et financer le logement et les politiques publiques du logement. Ce pôle regroupe Action Logement Services (ALS), ses filiales et l'APAGL.
- Un pôle « immobilier » qui produit directement une offre de logement diversifiée pour loger les salariés (premier bailleur social français avec son million de logements sociaux et intermédiaires). Ce pôle est composé d'Action Logement Immobilier (ALI), de ses filiales immobilières ainsi que de l'Association Foncière Logement (AFL). S'appuyant sur la force du Groupe ainsi constitué, les partenaires sociaux ont souhaité qu'il se positionne résolument comme initiateur des politiques à déployer pour faciliter l'emploi par le logement, au plus près des territoires.

L'ancrage territorial est en effet un axe fondateur du déploiement du Groupe.

- Il est porté par les Comités régionaux et territoriaux (CRAL et CTAL) qui sont la représentation politique des partenaires sociaux dans les régions et territoires.

- Il détermine la pertinence et l'agilité des actions au service des besoins diversifiés des salariés et des entreprises sur les territoires, en interaction avec les collectivités qui conduisent localement les politiques de l'Emploi et du Logement.

Les engagements de la convention quinquennale :

La convention quinquennale représentant au total plus de 15 milliards d'euros de fonds issus de la PEEC sur les années 2018-2022 permet à Action Logement de contribuer à l'amélioration de la situation du logement en France au moyen de trois principaux axes de financement :

- 5 milliards d'euros d'aides directes aux ménages pour favoriser l'accès au logement ;
- 5,5 milliards d'euros de financement des organismes de logement social et intermédiaire et de soutien à l'investissement des organismes de logement social ;
- 5 milliards d'euros de cofinancement des politiques nationales.

En s'inscrivant dans les politiques locales de l'habitat, tant sur le parc privé que sur le parc social, en locatif comme en accession à la propriété, Action Logement agit ainsi concrètement sur le logement au bénéfice des salariés et de l'emploi.

Action Logement Services accompagnera les villes de Nogent-le-Rotrou et Authon-du-Perche dans le cadre de la Convention quinquennale et dans la limite de la réglementation en vigueur.

Dans le cadre de l'OPAH-RU de Nogent-le-Rotrou et Authon-du-Perche, Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

L'intervention d'Action Logement dans l'OPAH-RU sera complémentaire à la convention tripartite entre Action Logement, la Ville de Nogent-le Rotrou et la CC du Perche qui s'inscrit dans le cadre du dispositif national « Action Cœur de Ville », et confirme également la volonté de flécher ses aides dans la revitalisation du centre ancien, afin de le rendre plus attractif et d'améliorer le confort de vie des habitants

Pour les propriétaires bailleurs

Des dispositifs de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire sont proposés : la Garantie VISALE, l'Avance Loca-Pass®, les dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®

En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE®: service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services.

Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique peut être proposé : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville

Action Logement mobilisera également ses produits et services spécifiques afin de soutenir les opérations de production de logements locatifs privés :

Financement des opérations d'acquisition-amélioration ou réhabilitation d'immeubles entiers, affectés à usage d'habitat en résidence principale après travaux (à l'exception du bail mobilité) ou à un usage mixte d'habitation à titre accessoire des commerces, activités, services ou équipements.

Les immeubles et parcelles doivent être situés dans la ville de Nogent-le-Rotrou éligible au plan national Action Cœur de Ville, et être inclus :

- Soit dans les périmètres définis dans les conventions cadres pluriannuelles Action Cœur de Ville,
- Soit dans les secteurs d'intervention des opérations de revitalisation territoriale (ORT) citées à l'article L.303-2-1 du CCH.

Le financement est principalement composé d'un prêt long terme qui pourra être complété par une subvention. Le financement en prêt long terme et/ou subvention financent les travaux sur les parties privatives et communes et est plafonné au montant des travaux éligibles (y compris honoraires y afférents), dans la limite de 1 000 € TTC par m² de surface habitable. La quotité de subvention sera appréciée par Action Logement Services au regard de la présence d'un financement Anah et des caractéristiques intrinsèques de l'opération.

En contrepartie, Action Logement Services obtient du maître d'ouvrage des réservations locatives localisées sur le bien financé, à hauteur de 75% minimum des logements de l'opération. Le bailleur s'engage par ailleurs à louer pendant 9 ans les logements à des plafonds de loyers et de ressources définis dans le cadre des aides de l'Anah. Cependant, les programmes financés pourront comprendre un maximum de 20% de logements à loyer libre (logements dont les loyers et les ressources des locataires dépassent les plafonds du logement locatif intermédiaire) qui pourront également faire

l'objet de réservations. Les financements apportés par Action Logement Services au titre du dispositif Action Cœur de Ville sont exclusifs des autres financements Action Logement Services.

Pour les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé

Plusieurs prêts peuvent être proposés :

- Prêt complémentaire pour l'acquisition d'un logement ancien destiné à la résidence principale
- Prêt agrandissement par addition ou surélévation, ou la transformation en surface habitable de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation
- Prêt travaux pour l'amélioration de l'habitat
- Prêt travaux d'accessibilité et/ou d'adaptation liés au handicap
- Prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés dégradées ciblées par l'OPAH-RU, pour les propriétaires occupants salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Pour les futurs acquéreurs ou les propriétaires réalisant des travaux

Action Logement propose un service d'ingénierie financière avec des conseils d'expert pour sécuriser les projets, des études personnalisées, la restructuration de crédits pour dégager de la capacité d'emprunt, l'optimisation du financement, l'accompagnement dans les démarches.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires prévues dans la Convention Quinquennale signée avec l'Etat le 16 janvier 2018 et du Plan Investissement Volontaire.

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants, Action Logement Services participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage mis en place.

La collectivité, maître d'ouvrage, s'assure que l'opérateur de l'OPAH-RU informe les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé sur les avantages proposés par Action Logement Services. L'opérateur intégrera dans ses simulations financières les aides d'Action Logement Services pour apprécier l'équilibre des opérations. Il mettra ensuite les propriétaires bailleurs et occupants en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

6.2. Banque des Territoires, Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)

La Caisse des Dépôts est un établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L518-2 et suivants du Code monétaire et financier. La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et ses filiales constituent un groupe public, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique des territoires.

Dans le cadre de la Banque des Territoires, la Caisse des Dépôts accompagne le développement local en apportant des financements aux collectivités locales, en aidant à la conception de projets et en conseillant les collectivités.

La Banque des Territoires intervient à plusieurs titres dans le champ du développement économique des territoires, en tant que partenaire institutionnel, financier et opérationnel de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), en tant qu'investisseur d'intérêt général dans l'immobilier d'activité, de commerce, de tourisme et de services et en tant que partenaire des politiques locales de soutien à la création et la reprise des petites entreprises.

La Caisse des Dépôts et des Consignations s'engage à subventionner à hauteur de 25% maximum le coût d'animation HT de l'équipe opérationnelle mise en place par la CC du Perche (pour Nogent-le-Rotrou).

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

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 du suivi-animation.

Aussi, pour assurer une gouvernance adaptée et cohérente, plusieurs niveaux de pilotage sont envisagés :

- Un comité de pilotage
- Un comité technique de mise en œuvre et de suivi du projet

Le pilotage de chaque comité est assuré par la CC du Perche, maître d'ouvrage de l'opération.

Le Comité de Pilotage est présidé par le Président de la CC du Perche ou son représentant et se réunit autant que nécessaire (au moins une fois par an).

Il est composé de :

- Membres du Conseil Communautaire
- Membres des Conseils Municipaux
- Représentants des services de la CC du Perche
- Représentants des services municipaux dont le chef de projet action Cœur de Ville
- Représentant de l'Etat
- Délégué local de l'ANAH ou son représentant
- Représentant d'Action-Logement
- Représentant de la Banque des Territoires
- Représentant de la CAF
- Représentant de l'ARS
- Représentant de l'ADIL
- ABF
- CAUE
- Toute autre personne ayant compétence dans les domaines concernés.

Il est constitué en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération et de garantir le respect des objectifs. L'équipe opérationnelle de suivi-animation est chargée de porter à la connaissance du Comité de pilotage le bilan du dispositif mis en place, en évaluer les effets positifs, faire état des difficultés rencontrées et proposer le cas échéant des solutions, voire des réorientations stratégiques. En cas de réorientation, et sur la base objective de résultats commentés, les partenaires signataires de la convention pourront acter d'amendements à la présente convention.

Le Comité technique, constitué de techniciens des institutions, structures et organismes signataires de la convention, se réunira au moins une fois par trimestre pour suivre l'avancée du dispositif et préparer les décisions d'arbitrage à soumettre au Comité de Pilotage

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Equipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage a opté pour la réalisation d'un suivi-animation en régie, avec l'appui d'un prestataire pour certaines missions plus techniques.

L'équipe d'animation en régie sera chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage et suivi

administrative des dossiers, ainsi que du suivi de l'OPAH-RU. Elle se composera de :

- Un(e) chargé(e) de mission habitat (poste à créer)
- Le responsable de service urbanisme-habitat
- Une assistante administrative (opération façades)

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

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

Animation, sensibilisation,

- Communication autour du programme, en lien avec le service communication de la ville de Nogent-le-Rotrou, de l'Anah et les autres partenaires,
- Animation du réseau d'acteurs (collectivités partenaires, services sociaux, associations d'aides à domicile, artisans...);
- Elaboration d'un plan de communication (développement de différents supports, organisation de journées portes ouvertes, ...);
- Accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ;
- Mise en place d'outils et d'actions pour faciliter le repérage des projets potentiels et les contacts avec les propriétaires et locataires.

Conseil, soutien administratif des porteurs de projets

- Coordination des différents intervenants : Espace Info Energie, ADIL...
- Accompagnement sanitaire et social des ménages, en lien avec les organismes partenaires (CCAS...);
- Accompagnement renforcé dans le cas d'arrêtés d'insalubrité ; hébergement et relogement ;
- Assistance administrative ;
- Constitution et suivi des dossiers de demandes d'aides auprès des différents financeurs ;
- Montage des dossiers Anah et Action Logement ;
- Elaboration des conventionnements.

Suivi global du dispositif

- Constitution et analyse des indicateurs de résultat pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération ;
- Suivi des éléments administratifs et financiers de la convention ;
- Bilan et évaluation annuelle du programme ;
- Animation des Comités de Pilotage et Comités Techniques ;
- Rédaction des avenants en lien avec l'Anah ;
- Gestion des plannings d'intervention.

Missions confiées à un prestataire :

Afin de répondre aux objectifs définis dans le cadre de la convention, certaines missions seront confiées à un prestataire après consultation dans le cadre d'une procédure adaptée encadrée par le Code des marchés publics. Le contenu de cette mission consiste, en la réalisation des prestations suivantes :

Diagnostic technique, conseils et aides à la décision

- Conseil technique : visite des biens, cadrage, évaluation de la dégradation ou de l'insalubrité ;

- Diagnostic technique du logement (énergétique, autonomie, etc), définition d'un programme de travaux et phasage éventuel de ceux-ci, proposition d'une stratégie et des outils adaptés, simulations financières (coûts des travaux) ;
- Assistance et montages financiers (analyse des financements mobilisables) ;
- Assistance à maître d'ouvrage technique au propriétaire (analyse des devis), recommandations et conseils techniques.

Mission renforcée sur les copropriétés :

- Diagnostic multicritère, proposition de stratégies et outils adaptés et définition d'un programme de travaux
- Diagnostic multicritère des copropriétés (technique, énergétique, social, financier, juridique), définition et phasage du programme de travaux, proposition de stratégie et d'outils adaptés,
- Accompagnement des instances de gestion
- Appui à l'organisation de copropriétés non organisées

ORI

- Diagnostic approfondi sur un immeuble ciblé (études de faisabilité)
- Constitution de dossier auprès de la préfecture (montage dossier DUP)

En outre, elle participera :

- Aux comités techniques,
- Aux comités de pilotage chaque année,
- Aux actions de communication.

L'équipe d'animation en prestation

Il est conseillé que l'équipe soit composée de :

- Un chargé d'opération,
- Un technicien/thermicien,
- Une architecte-urbaniste
- Un expert copropriété et habitat indigne
- Un ergothérapeute

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

- Les services compétents des communes et de la CC du Perche,
- Les services instructeurs des différents financeurs,
- Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne : pour la mise en place de procédures, notamment coercitives,
- L'ADIL et l'Espace Info Energie : pour ses compétences juridiques et pour promouvoir la prise en compte des économies d'énergie, des éco-matériaux, des énergies renouvelables,
- L'ABF et le CAUE : pour le respect de règles architecturales,
- Les travailleurs sociaux du secteur, les CCAS : afin d'étudier les situations d'habitat indigne ou de précarité énergétique,
- Les intervenants sociaux les services d'aide à domicile : pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées,
- Les agences immobilières, les banques, les notaires et Action Logement Services : pour favoriser une très large diffusion de l'information auprès des propriétaires ou des futurs acquéreurs et des locataires,

- Les artisans et leurs groupements professionnels, notamment la CAPEB et la FFB : pour sensibiliser les entreprises artisanales du secteur au développement durable et à la préservation de la qualité architecturale,
- Action Logement pour ses actions spécifiques.

7.2.4 Communication

Afin que l'OPAH-RU puisse atteindre ses objectifs, il est important de diffuser son existence en alternant communication auprès du grand public pour faire connaître l'opération au plus grand nombre et communication ciblée selon les thématiques à traiter.

C'est pourquoi différents canaux de diffusion devront être combinés et échelonnés, voire renouvelés tout au long de l'OPAH-RU : édition de plaquettes d'informations et affiches, communiqués sur les sites internet de la CC du Perche et des deux communes, les réseaux sociaux et dans les bulletins communaux. L'OPAH-RU sera l'occasion de créer un lieu dédié à l'accueil du public avec une permanence d'accueil, de conseil et d'aide au montage de dossiers de subventions. Aussi, la CC du Perche organisera une réunion publique d'information générale au lancement de l'opération qui pourra être renouvelée à l'issue d'un bilan annuel pour présenter des exemples de réhabilitation finalisée avec l'OPAH-RU.

Afin d'instaurer une communication efficace autour du dispositif, une communication plus ciblée sera mise en place : réunions d'information, mailings, organisation de sessions de sensibilisation ciblées sur un sujet ou les aides disponibles ou la fiscalité applicable (syndics, agents immobiliers, travailleurs sociaux, associations d'aide à domicile, personnel soignant à domicile...) pour que les professionnels soient des relais d'information auprès des porteurs de projets et potentiels investisseurs.

La Communauté de Communes développera une démarche prospective afin que le dispositif soit le plus efficace possible : prise de contacts avec des propriétaires d'immeubles dégradés pour de la préemption ou de l'acquisition à l'amiable par voie de négociation (suivi des DIA, ciblage des monopropriétés pour des opérations d'acquisition-amélioration).

Article 8 – Evaluation et suivi des actions engagées

8.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

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

Des indicateurs permettront également d'évaluer le fonctionnement de l'OPAH-RU avant que des dossiers soient déposés, tel que :

- Le nombre de contacts éligibles au dispositif ;
- Le nombre de rencontres avec les propriétaires et de visites de logements ;
- Le repérage terrain effectué par le prestataire.

Le suivi pourra également se faire par d'autres indicateurs de l'OPAH-RU, qui seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement annuels et dans le rapport final.

8.2. Bilans et évaluation finale

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

Ces rapports devront notamment :

- Faire part de l'activité en cours d'année, des résultats qualitatifs et quantitatifs obtenus comparés aux objectifs prévus pour l'année en cours et la fin de l'OPAH-RU : nombre de logements réhabilités suivant le type d'occupation, les consommations de subventions et les travaux relatifs aux aides
- Mesurer l'impact de l'opération sur le plan social, sur le marché immobilier et sur l'attractivité des communes.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) : sensibilisation des propriétaires et locataires, ainsi que les 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.
- Analyser l'impact de l'OPAH-RU sur l'économie du bâtiment, sur les consommations énergétiques (évaluation des kW/h que les réhabilitations des logements auront permis d'économiser)

Le rapport final devra :

- Rappeler les objectifs, exposer les moyens mis en œuvre et présenter les résultats globaux obtenus
- Analyser les difficultés rencontrées, les points de blocage
- Fournir un récapitulatif des projets réalisés, voire une fiche de synthèse présentant les montants de travaux engagés, les aides accordées/perçues (dossiers agréés/dossiers soldés)
- Synthétiser l'impact de l'opération sur l'habitat, le commerce, le cadre de vie et la vie sociale en centre-ville, les activités économiques

Ce document pourra présenter de nouvelles propositions d'actions à mener pour poursuivre la dynamique enclenchée par cette OPAH-RU, ainsi que les solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication.

Article 9 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

Tous les supports de communication élaborés, indiqueront l'origine des subventions allouées par l'Anah.

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

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

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

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter le maître d'ouvrage et l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

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

Article 10 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années à partir de la date de signature de la convention. Elle portera ses effets pour les demandes de subventions déposées auprès des services de l'Anah à compter de la signature de la convention par tous les contractants.

Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant. Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant. La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

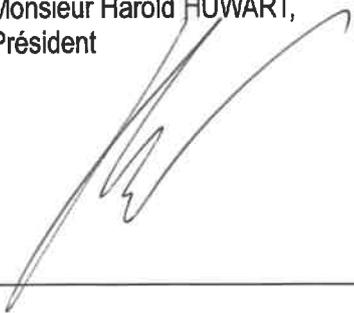
Article 12 – Transmission de la convention

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

Fait en 2 exemplaires à Nogent-le-Rotrou, le 15/03/21

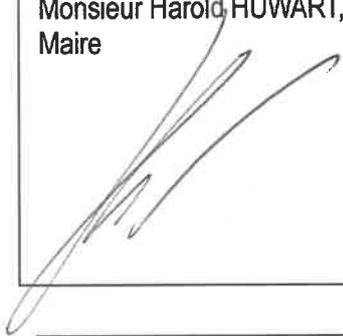
Pour la CC du Perche,
Maître d'ouvrage

Monsieur Harold HUWART,
Président



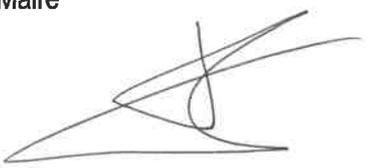
Pour la Ville de Nogent-le-Rotrou,

Monsieur Harold HUWART,
Maire



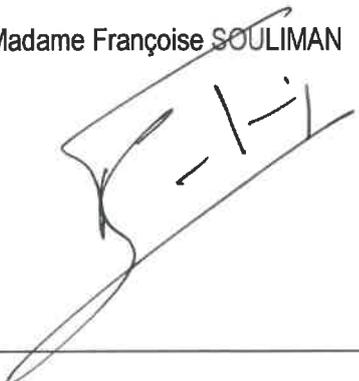
Pour la Ville de Authon-du-Perche,

Monsieur Eric GIRONDEAU
Maire



Pour l'Etat et l'Anah en Eure-et-Loir,

Madame Françoise SOULIMAN



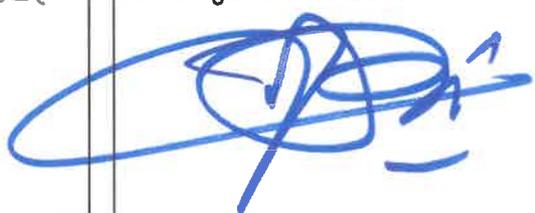
Pour Action Logement Services

Le Directeur régional
Action Logement
Monsieur Hubert HERVET



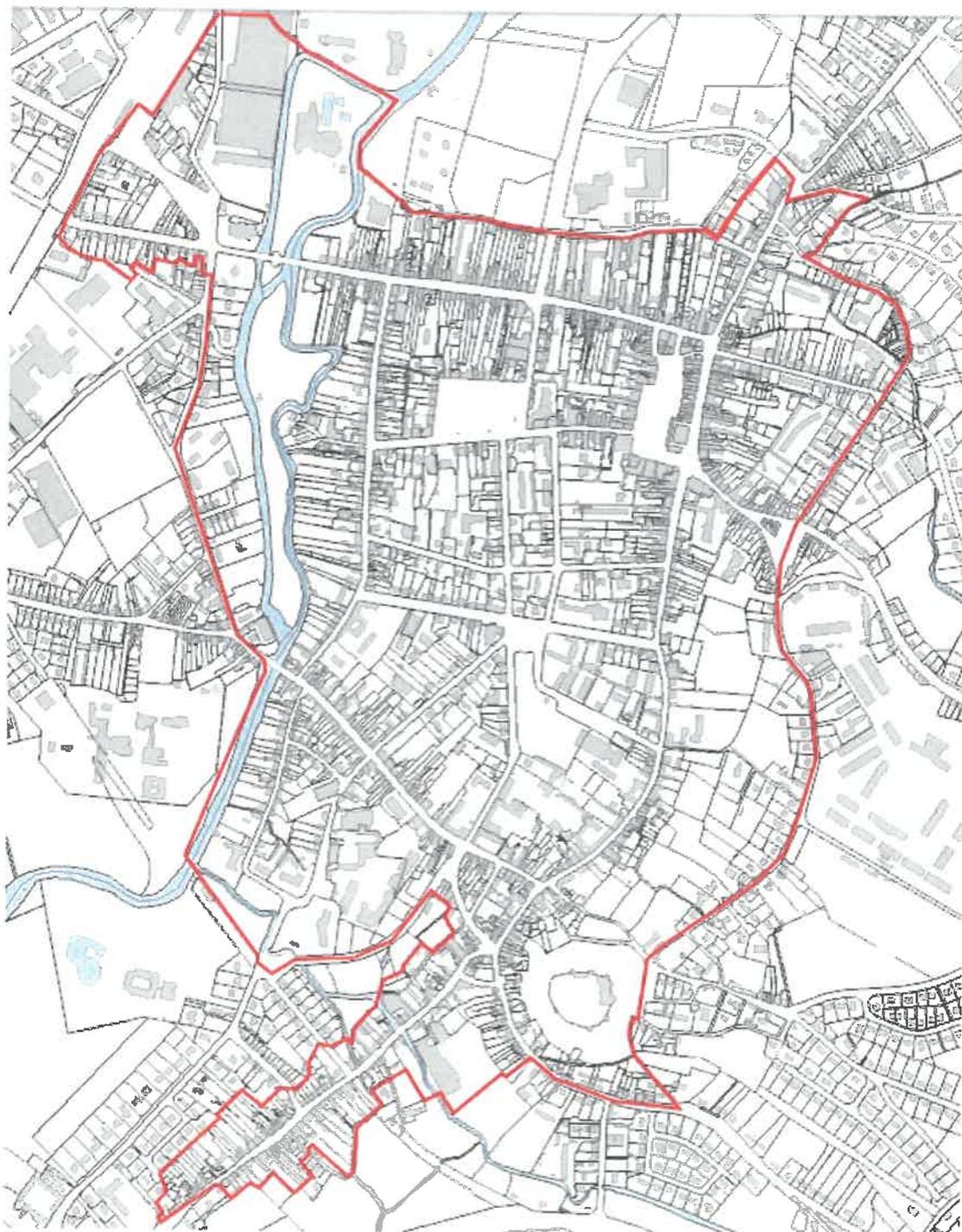
Pour la Banque des Territoires

La Directrice régionale Centre-Val
de Loire
Julie-Agathe BAKALOWICZ

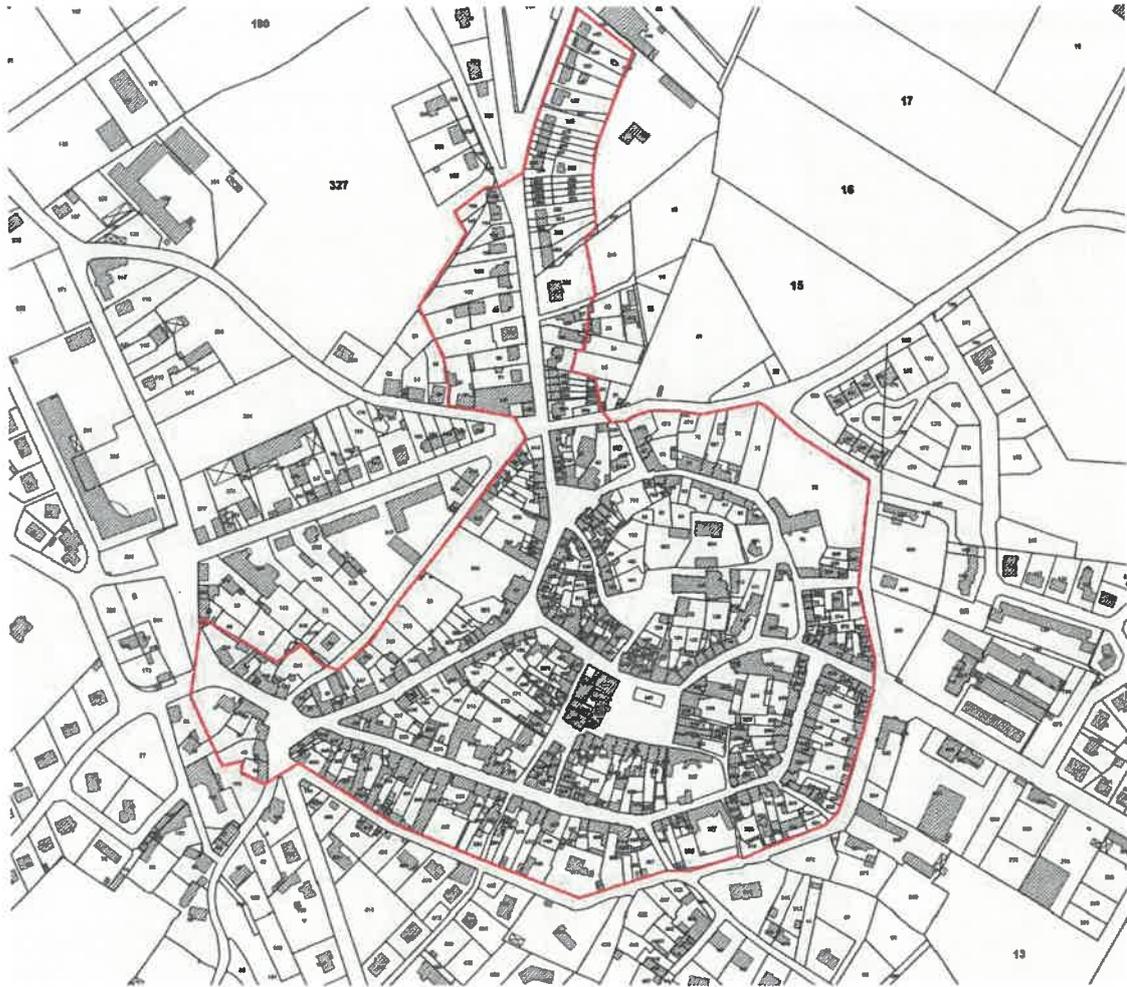


Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération



PERIMETRE OPAH-RU – NOGENT-LE-ROTROU



PERIMETRE OPAH-RU – AUTHON-DU-PERCHE

Annexe 2. Tableau récapitulatif des aides

	ANAH 2020	CC DU PERCHE
Propriétaires Occupants		
<u>PO LHI - très dégradé</u>		
PO très modestes	<p>50% Dépense plafonnée à 50 000 € HT</p> <p>+ si gain énergétique de 25%, prime de 10% du montant des travaux HT retenus par l'ANAH maxi = 2 000 € OU</p> <p>+ si gain énergétique de 35% et sortie de précarité énergétique*, prime de 20% du montant des travaux HT retenus par l'ANAH maxi = 4 000 €</p>	15% - plafond de subv. : à 7 500 €
PO modestes	<p>50% Dépense plafonnée à 50 000 € HT</p> <p>+ si gain énergétique de 25%, prime de 10% du montant des travaux HT retenus par l'ANAH maxi = 1 600 € OU</p> <p>+ si gain énergétique de 35% et sortie de précarité énergétique*, prime de 20% du montant des travaux HT retenus par l'ANAH maxi = 2 000 €</p>	10% - plafond de subv. : à 5 000 €
<u>PO sortie de précarité énergétique*</u>		
PO très modestes	<p>50% Dépense plafonnée à 30 000 € HT</p> <p>+ prime de 20% du montant des travaux HT retenus par l'ANAH maxi = 4 000 €</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 10% - plafond de subv. : à 2 500 € • 15% - plafond de subv. : 3 200 € si sortie précarité énergétique
PO modestes	<p>35% Dépense plafonnée à 30 000 € HT</p> <p>+ prime de 20% du montant des travaux HT retenus par l'ANAH maxi = 2 000 €</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 10% - plafond de subv. : 2 100 € • 15% - plafond de subv. : 2 700 € si sortie précarité énergétique
<u>PO HABITER MIEUX Sérénité</u>		
PO très modestes	<p>50% Dépense plafonnée à 20 000 € HT</p> <p>+ si gain énergétique de 25%, prime de 10% du montant des travaux HT retenus par l'ANAH maxi = 2 000 €</p>	

PO modestes	<p>35% Dépense plafonnée à 20 000 € HT</p> <p>+ si gain énergétique de 25%, prime de 10% du montant des travaux HT retenus par l'ANAH maxi = 1 600 €</p>	
<u>PO Autonomie</u>		
PO très modestes	<p>50% Dépense plafonnée à 20 000 € HT</p>	10% - plafond de subv. :600 €
PO modestes	<p>35% Dépense plafonnée à 20 000 € HT</p>	5% - plafond de subv. :300 €
<u>PO sécurité et salubrité de l'habitat</u>		
PO très modestes	<p>50% Dépense plafonnée à 20 000 € HT</p>	10% - plafond de subv. :2 000 €
PO modestes	<p>50% Dépense plafonnée à 20 000 € HT</p>	5% - plafond de subv. :1 000 €
<u>PO autres travaux</u> non prioritaires cf. PAT		
PO très modestes	<p>35%</p>	
PO modestes	<p>20% (uniquement dans le cas de travaux en parties communes concernant une copropriété en difficulté)</p>	10%- plafond de subv :1 500 € Propriétaires dépassant les plafonds de ressources de l'ANAH, de 10% au maximum
Propriétaires Bailleurs		
<u>PB Travaux lourds - Habitat indigne ou très dégradé</u> (logements occupés ou vacants)	<p>35% Dépense plafonnée à 1000 €/m² dans la limite de 80m²</p> <p>+ si gain énergétique de 35%, prime de 1 500 € (ou 2 000 € si sortie de précarité énergétique*)</p>	<p>LI : 10%- plafond de subv. :8 000 €</p> <p>LCS :15% - plafond de subv. :12 000 €</p> <p>LTCS :15% - plafond de subv. :12 000 €</p>

PB dégradé (dégradation moyenne)

(logements occupés ou vacants)

25%
Dépense plafonnée à 750 €/m² dans la limite de 80m²
+ si gain énergétique de 35%, prime de 1 500 €
(ou 2 000 € si sortie de précarité énergétique*)

LI : 10% - plafond de subv. :4 000 €
LCS :15% - plafond de subv. :6 000 €
LTCS :15% - plafond de subv. :6 000 €

PB Changement d'usage

25%
Dépense plafonnée à 750 €/m² dans la limite de 80m²
+ si gain énergétique de 35%, prime de 1 500 €
(ou 2 000 € si sortie de précarité énergétique*)

PB Amélioration de la performance énergétique

25%
Dépense plafonnée à 750 €/m² dans la limite de 80m²
+ prime de 1 500 € (gain énergétique de 35%)
(ou 2 000 € si sortie de précarité énergétique*)

LI :10% - plafond de subv. :2 000 €
LCS :15% - plafond de subv. :3 000 €
LTCS :15% - plafond de subv. :3 000 €

PB Sécurité et salubrité de l'habitat

35%
Dépense plafonnée à 750 €/m² dans la limite de 80m²

LI :10% - plafond de subv. :6 000 €
LCS :15% - plafond de subv. :9 000 €
LTCS : 15% - plafond de subv. :9 000 €

PB Autonomie de la personne

35%
Dépense plafonnée à 750 €/m² dans la limite de 80m²

PB A la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence

25%
Dépense plafonnée à 750 €/m² dans la limite de 80m²
+ prime de 1 500 € (gain énergétique de 35%)
(ou 2 000 € si sortie de précarité énergétique*)

LI :10% - plafond de subv. :1 000 €
LCS :15% - plafond de subv. :1 300 €
LTCS : 15% - plafond de subv. :1 300 €

Copropriétés en difficulté

Projet mixte :
10% - plafond de subv :4 000 €

