

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Renouvellement Urbain

Communauté d'Agglomération de Cambray

OPAH-RU cœur historique de Cambray

Période 2024-2028

CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre la **Communauté d'Agglomération de Cambray**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Nicolas Siegler, président,

La Commune de Cambray, représentée par Monsieur François-Xavier Villain, Maire,

l'État, représenté par M. le préfet du département du Nord Georges-François Leclere,

et l'Agence nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par [nom], [fonction du signataire habilité : délégué local de l'Anah dans le département ou son adjoint], agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah ».

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) 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°2002-681/HIC/114726 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté en date du 19 décembre 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Cambray, adopté en date du 17 juin 2019,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté en date du 17 mai 2021,

Vu la convention-cadre « Action Cœur de Ville » signée le 28 septembre 2018 par la Ville de Cambray, la Communauté d'Agglomération de Cambray et leurs partenaires,

Vu l'avenant à la convention-cadre « Action Cœur de Ville » signé en 2020, avant permis l'homologation de la convention-cadre Action Cœur de Ville en convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT),

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maîtresse d'ouvrage de l'opération, en date du ... autorisant la signature de la présente convention

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

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

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

Il a été exposé ce qui suit :



Table des matières

Preambule.....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	7
1.1 Dénomination de l'opération.....	7
1.2 Périmètre et champs d'intervention.....	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	8
Article 2 – Enjeux.....	8
Enjeu 1 – la lutte contre l'habitat indigne et dégradé en articulation avec les projets de renouvellement urbain.....	8
Enjeu 2 – la résorption de la vacance.....	9
Enjeu 3 – l'amélioration des performances thermiques globales des logements.....	9
Enjeu 4 – l'amélioration du fonctionnement des copropriétés.....	9
Enjeu 5 – le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.....	9
Enjeu 6 – enjeu de valorisation du patrimoine.....	9
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	10
Article 3 – Volets d'action.....	12
3.1 Volet urbain.....	12
3.2 Volet foncier.....	12
3.3 Volet immobilier.....	14
3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	15
3.5 Volet copropriété en difficulté.....	16
3.6 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	18
3.7 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	21
3.8 Volet social.....	23
3.9 Volet patrimonial et environnemental.....	24
3.10 Volet économique et développement territorial.....	25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	26
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	28
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	28
5.1 Financements de l'Anah.....	28
5.2 Financements de l'Etat au titre du programme « MIPRS ».....	28
5.2.2 Règles d'application.....	28
5.2.3 Règles d'application.....	29
5.3 Financements de la Communauté d'agglomération de Cambrai, maître d'ouvrage.....	30
5.4 Financements de la Ville de Cambrai.....	32
5.4.3 Montants provisionnels de la Ville de Cambrai en faveur des propriétaires occupants (détails).....	33
5.4.4 Montants provisionnels de la Ville de Cambrai en faveur des propriétaires bailleurs (détails).....	33
5.4.5 Montants provisionnels de la Ville de Cambrai en faveur des propriétaires occupants et bailleurs (détails).....	34
5.4 Financements de la Banque des Territoires.....	34
Article 6 – Engagements complémentaires.....	34
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	35
Article 7 – Conduite de l'opération.....	35
7.1 Pilotage de l'opération.....	35
7.1.1 Mission du maître d'ouvrage.....	35
7.1.2 Instances de pilotage.....	35
7.2 Suivi-animation de l'opération.....	35
7.2.1 Equipe de suivi-animation.....	35

Préambule

Après des décennies de décroissance démographique, la Communauté d'Agglomération de Cambrai a renoué avec l'attractivité résidentielle et l'augmentation de sa population. Cette attractivité résidentielle s'explique par plusieurs facteurs : un cadre de vie agréable, une desserte en services intéressante notamment pour les jeunes ménages, une offre de logements variée et disponible, des niveaux de prix immobiliers qui restent en dessous de la plupart des agglomérations en région.

La ville centre, Cambrai, a également profité de cette croissance. La ville est cheflieu et sous-préfecture d'arrondissement. C'est une ville moyenne qui dénombre 33 789 habitants (INSEE, 2017). La ville est au centre de l'unité urbaine qui dénombre 47 453 habitants.

Cambrai regroupe une grande partie des équipements structurants tant économiques, médicaux, commerciaux et culturels de la Communauté. Elle est par ailleurs, labellisée Ville d'Art et d'Histoire depuis près de trente ans.

Néanmoins, la ville et en particulier son centre ancien se retrouvent à la croisée de plusieurs réalités qui coexistent et qui se rencontrent sur tout le territoire communautaire : un fort potentiel issu d'une histoire riche, un avenir prometteur (enclavé Seine Nord Europe, F-Valley) et un cumul de difficultés sociales et économiques (notamment industrielles). Cette dualité se traduit directement dans les différentes situations vécues et constatées dans le parc d'habitat privé.

L'ocativité de l'action et de la dynamique territoriale, la Communauté et la Ville travaillent ensemble avec leurs partenaires pour « être au rendez-vous des défis de demain » (Projet de territoire, 2017). C'est en ce sens que la candidature à l'appel à projet cœur de ville a été initiée en 2018.

Cambrai est identifiée, comme le pôle majeur du territoire du Cambrésis (Scot du Cambésis) ainsi la dynamique engagée vise à conforter la ville-centre pour consolider au mieux l'ensemble du territoire dans la dynamique régionale.

Dans le cadre de sa politique de revitalisation du centre-ville, la ville de Cambrai, la Communauté d'Agglomération de Cambrai et leurs partenaires ont signé le 28 septembre 2018, une convention-cadre pluriannuelle « action Cœur de Ville » (ACV).

L'avenant signé en 2020 a permis l'homologation de la convention-cadre Action Cœur de Ville en convention d'Opération de Revitalisation du territoire et y a inséré la nécessité de mettre en place un dispositif d'animation de type OPAH-RU afin d'envoyer définitivement le processus de dégradation du centre-ville et du secteur Saint-Géry, notamment en mettant en accompagnement les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement et en mettant en œuvre si nécessaire des mesures coercitives.

La commune de Cambrai bénéficie de conditions favorables liées à l'OKI (éligible au « Denormandie dans l'ancien », accompagnement d'Action Logement ...) et a mis en place un régime d'autorisation préalable de mise en location depuis le 1er mai 2018 avec une extension du périmètre au 1er mai 2020.

La ville de Cambrai, la Communauté d'Agglomération de Cambrai, les services de l'État et les partenaires du programme « Action Cœur de Ville » se sont accordés sur le fait de définir un programme d'interventions sur la requalification du parc privé dégradé dans le centre-ville de Cambrai.

Ce programme vise les objectifs suivants : d'une part la réorption de l'habitat indigne et/ou insalubre, la lutte contre la précarité énergétique et la vacance des logements et des dessus de commerces, et d'autre part renforcer l'attractivité du centre-ville historique par la valorisation et la préservation du patrimoine et de l'architecture.

Cette volonté est issue des constats partagés sur le parc privé du territoire retranscrits dans différents documents-cadre (P.L.U. P.L.H. Scot, convention « Action Cœur de Ville »).

L'étude pré-opérationnelle a permis de préciser les conditions de mise en place du programme opérationnel d'amélioration de l'habitat avec le soutien de l'Agence nationale de l'Habitat. Elle a identifié les problématiques et les besoins d'intervention sur le parc privé ancien. Elle a défini le périmètre et la stratégie

d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser pour déployer les processus d'interventions sur le bâti ancien et complexe. Les outils opérationnels et financiers adaptés ont été définis.

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



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

La stratégie d'intervention sur le parc d'habitat privé ancien se décline en fonction de différentes échelles d'intervention, mobilisant des outils ciblés à l'adresse ou à la rue comme des dispositifs plus large à l'échelle du périmètre opérationnel. Elle s'inscrit dans le projet urbain qui prévoit des aménagements d'espaces publics et des opérations de réqualification d'axes structurants visant à améliorer l'image du centre-ville de Cambrai et renforcer son attractivité. L'intervention sur le parc privé vient accompagner et conforter ces interventions.

L'objectif de l'OPAH-RU est de redonner de l'attractivité à un secteur urbain dégradé. Ce dispositif porte sur l'habitat dégradé de plus de 15 ans. Le dispositif conjugue des mesures préventives (en faveur notamment des copropriétés fragiles), incitatives (aides à l'amélioration de l'habitat) et coercitives (Opération de Restauration Immobilière – DUP travaux). Il est complété par des dispositifs d'accompagnement portés par la CAC et la Ville de Cambrai afin de répondre précisément à des besoins locaux identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle.



L'OPAH-RU doit permettre de réduire à long terme le nombre de logements dégradés, indignes, d'améliorer la performance énergétique des logements et des immeubles mais aussi de remettre les logements vacants, le plus souvent du fait de leur caractère dégradé.

Cette opération mobilisera ainsi plusieurs modalités d'intervention :

- **Un volet préventif :**
 - Volet en faveur des copropriétés visant à améliorer le fonctionnement pour les amener progressivement vers une phase opérationnelle
- **Un volet incitatif :**
 - Un dispositif d'incitation à l'amélioration de l'habitat dans les copropriétés
 - Un dispositif d'incitation à l'amélioration de l'habitat et d'assistance technique et administrative aux porteurs de projet (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et de logements vacants) en vue de les aider à porter des réhabilitations qualitatives et durables.
 - Un dispositif d'incitation au ravalement de façades, axes prioritaires en accompagnement des projets urbains.
- **Un volet coercitif :**
 - Mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière
 - Des dispositifs d'accompagnement ou complémentaires portés par la CAC et la ville de Cambrai pour répondre précisément à des enjeux et des besoins locaux identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle.

Enjeu 2 : la résorption de la vacance

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence d'un grand nombre de logements vacants dans le cœur historique de Cambrai. Le taux de vacance au sein du périmètre d'étude s'élève à 22,63% selon les données des fichiers fonciers 2020. Ce taux de vacance est élevé, pour comparaison à Cambrai, le taux de vacance s'élève à 10,9% (source fichier I.O.V.A.C.). Par ailleurs, l'étude a révélé que 45% des logements vacants du périmètre relevaient de la vacance structurelle supérieure à 3 ans.

Face aux enjeux de renouvellement urbain, la reconquête de logement vacants constitue une cible privilégiée d'intervention dans le cadre de l'OPAH-RU. Le développement d'une offre nouvelle de logements pourra s'appuyer sur la production de logements localisés privés conventionnés, répondant aux caractéristiques de performance énergétique les plus élevées possibles.

L'OPAH-RU vise donc la mise en place d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires privés à rénover et remettre en état leur logement afin de compléter l'offre destinée aux ménages locaux mais aussi l'accèsion de nouveaux ménages à la propriété.

Enjeu 3 : l'amélioration des performances thermiques globales des logements

L'analyse du parc de logements a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique énergétique. Le diagnostic a montré que 85% des résidents du périmètre d'étude vivaient dans des logements construits avant 1975, date de la toute première réglementation thermique en France.

La typologie du parc de logements et l'occupation de ce parc sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements. En effet, le bâti ancien fortement consommateur d'énergie est majoritaire. L'enjeu sera cependant de concilier amélioration énergétique et valorisation du patrimoine ancien en secteur patrimonial. Cet enjeu concerne à la fois des propriétaires occupants et les logements localisés privés, ces derniers étant l'une des cibles des nouvelles obligations législatives de la loi Climat et Résilience qui interdira progressivement la mise en location des logements qualifiés de passoires thermiques.

Enjeu 4 : l'amélioration du fonctionnement des copropriétés

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence de copropriétés désorganisées dans le périmètre opérationnel.

Dans le cadre d'un volet préventif, l'enjeu est d'accompagner les copropriétés qui dysfunctionnent à l'amélioration de leur fonctionnement (matérialisation au registre national, mise en place d'une organisation légale, élection d'un syndic, vote d'un budget...).

Enjeu 5 : le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie

L'enquête réalisée lors de l'étude pré opérationnelle a permis de constater que parmi les menages enquêtés, 42% étaient âgés de plus de 60 ans dont 14% de plus de 75 ans. Les menages âgés de plus de 60 ans souhaitent vieillir dans leur logement tout en indiquant (1-4 d'entre eux) que leur logement ne leur semblait pas adapté à la perte d'autonomie démontrant ainsi le besoin de réalisation de travaux d'adaptation.

Enjeu 6 : enjeu de valorisation du patrimoine

Tous les immeubles du périmètre d'étude se trouvent dans des périmètres de protection des monuments protégés au titre des Monuments Historiques. Nous relevons dans le périmètre d'étude la présence de différentes époques de construction.

L'intérêt patrimonial constitue un enjeu qui a été pris en compte lors du relevé général de l'état du bâti réalisé dans le cadre de l'étude pré opérationnelle. En effet, plus de 50% des façades seraient à traiter et à valoriser dans l'ensemble du périmètre opérationnel.

opérationnelle favorisant :

- La remise sur le marché de logements vacants de longue durée.
- La valorisation du patrimoine
- L'accompagnement renforcé des ménages les plus modestes aidé à la mobilisation d'un maître d'œuvre pour les rénovations lourdes réalisées par des PC (modestes / très modestes)

Article 3 – Volets d'action

La convention décrit de manière détaillée le programme d'actions constituant du projet, nature, d'action par nature d'action (foncier, aménagement et espaces publics, commerces, bâti ...), à l'intérieur de volets d'interventions. Ces derniers sont ici présentés indépendamment les uns des autres. Certains volets sont obligatoires. Il est possible, au vu des enjeux et des actions à mettre en place, de regrouper certains volets ou de choisir de ne retenir que certains des volets non-obligatoires de chaque volet devra mettre en évidence la pertinence opérationnelle du programme.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Restant à compléter

3.1.2 Objectifs

Restant à compléter

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

De nombreux constats ont été dressés sur les limites d'un volet merifiant d'OPAH-RU pour le traitement des immeubles les plus dégradés, conduisant ainsi les collectivités à se doter de moyens opérationnels complémentaires, notamment coercitifs, dont la mise en œuvre va permettre d'apporter une solution adaptée aux situations et d'intervenir sur les immeubles les plus vétustes.

Le volet foncier de l'OPAH-RU se traduira opérationnellement par la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière qui permettra, par la prise d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique de travaux (DUP travaux) sur certains immeubles dégradés et vacants/occupés ciblés d'utiliser les moyens coercitifs en direction des propriétaires en vue de la réalisation de travaux de rénovation énergétique et/ou de travaux lourds. La mise en œuvre d'une ORI trouve sa justification par un niveau de dégradation du bâti important sur certains immeubles et doit s'articuler avec les projets urbains.

L'animation se fait en 2 temps : une première phase d'incitation (mobilisation, animation du propriétaire pour l'amener aux travaux), puis une phase coercitive dans le cas où la première phase n'aurait pas connu de succès.

Pour certains propriétaires, la phase d'animation de la DUP suffit à leur faire réaliser les travaux prescrits. Pour d'autres, l'enquête parcellaire (phase coercitive qui préfigure la phase d'expropriation) sera nécessaire et decisive. Le propriétaire qui s'engage dans la réalisation de travaux pourra bénéficier de l'accompagnement et des aides financières mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU, ainsi que de dispositifs de défiscalisation. La collectivité doit envisager d'acquiescer, par voie amiable ou par voie judiciaire, certains immeubles dans le cas où certains propriétaires ne réalisent pas les travaux. Dans ce cas, la collectivité (en régie ou en concession) assure le portage des immeubles et définit un projet de sortie avant de revendre l'immeuble en l'état ou après des travaux de mise en sécurité voire de gros travaux avant la vente.

L'animation sera confiée à l'opérateur en charge de l'animation de l'OPAH-RU. Les missions d'animation de l'ORI consistent à :

- Mobiliser et rencontrer les propriétaires pour expliquer le principe de l'ORI et les exigences de la DUP travaux.
- Animer les propriétaires sous DUP et faire en sorte qu'ils se positionnent sur un projet de travaux.

- Accompagner et conseiller les propriétaires réalisant les travaux (assistance administrative, conseil technique, simulation financière intégrant les aides publiques, les prêts et les aides fiscales, assistance au montage de dossiers de demande de subvention)
- Accompagner socialement les propriétaires (médiation avec les locataires et propriétaires occupants modestes ; très modestes ; appui à l'hébergement ou relogement, accompagnement social renforcé pour les ménages fragiles)
- Vérifier la conformité des projets et des travaux au regard des prescriptions générales et particulières de la DUP.
- Suivre les immeubles, les stratégies opérationnelles sur les immeubles et les réversions des propriétés.
- Rendre compte auprès de la maîtrise d'ouvrage du déroulement de l'opération, des intentions des propriétaires.
- Flécher les immeubles sur lesquels l'enquête préalable s'avère nécessaire
- Faciliter les négociations foncières avec les propriétaires vendeurs, suivi des DIA, portage foncier et acquisitions foncières à l'amiable ou à la suite de délaissement ou expropriation
- Rencontrer des investisseurs souhaitant acquérir un immeuble sous DUP
- Commercialiser les logements acquis
- Accompagner la CAC tout au long de la procédure jusqu'à la phase d'expropriation

3.2.2 Objectifs

L'objet est de permettre la mutation foncière ciblée dans l'ORL, soit par une intervention privée, soit par la puissance publique (en cas de délaissement, d'acquisition amiable ou d'expropriation)

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre d'améliorer 10 immeubles dégradés

Indicateurs de suivi et de résultat :

- Travaux réalisés sur immeuble par les propriétaires (propriétaires volontaires)
- Travaux réalisés sur immeuble par des investisseurs suite au rachat de l'immeuble.
- Acquisitions publiques (voie amiable ou voie d'expropriation)

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

L'accompagnement des copropriétés
Malgré des besoins importants de travaux, certaines copropriétés ont d'abord besoin de se structurer, de s'organiser, de maîtriser les charges et les impayés, avant d'entrer dans une phase plus opérationnelle (travaux) Les besoins d'actions de sensibilisation sur les droits et les devoirs des copropriétaires, l'assistance à l'organisation des instances de gouvernance de la copropriété et le besoin d'aide à la mobilisation des copropriétaires sont donc un préalable à la mise en œuvre d'une phase opérationnelle

Il s'agit donc dans un premier temps de mettre en place un volet préventif à l'attention des copropriétés sur une vingtaine d'immeubles relevant de ce statut :

- Un accompagnement à l'immatriculation.
- Une aide à l'amélioration du fonctionnement (aide à la mise en place d'un syndic, par exemple)

L'aide sur le marché de logements vacants

L'étude pré-opérationnelle a fait remonter un taux de vacance pouvant dépasser 20% dans le cœur historique de Cambrai, dont une partie relève de la vacance structurelle (vacance de longue durée)

Cette vacance pose problème en termes de dégradation du patrimoine, d'attractivité et d'image du centre-ville. L'objectif est que la vacance revienne à un niveau plus modéré. La Communauté d'agglomération de Cambrai participe activement à cette dynamique par la mise en place d'une prime pour la remise sur le marché de logements vacants de longue durée, dans le cadre d'un dispositif complémentaire à l'OPAH-RU

3.3.2 Objectifs

Sur une période de 5 ans, le dispositif d'OPAH-RU prévoit :

- 20 accompagnements à l'immatriculation de copropriétés
- 20 primes « sortie de vacance » pour les investisseurs souhaitant remettre sur le marché un logement vacant
- 6 primes « sortie de vacance » pour les accédants à la propriété

Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de copropriétés accompagnées à l'amélioration de leur fonctionnement
- Indicateurs liés aux caractéristiques des logements remis sur le marché et regroupés : type de bien, surface habitable, période de construction.
- Indicateurs de résultats : nombre de primes versées



- 5 logements privés occupés par leur propriétaire modeste / très modeste en petite LJI
- 15 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs au titre de l'ORL
- 12 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs au titre de la lutte contre l'habitat indigne.
- 4 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs au titre de la lutte contre l'habitat dégradé.

Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de siglements (et leur origine) / nombre de contacts établis
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon
- Nombre d'hébergements temporaires et de relogements réalisés.
- Indicateurs liés aux ménages : adresse du bien concerné par les travaux, référence cadastrale, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégorie de ménage, besoins en accompagnement social, statut du propriétaire.
- Indicateurs liés aux caractéristiques du logement : type de bien, surface habitable, période de construction, mode de chauffage principal avant et après travaux, consommation énergétique avant et après travaux, gain énergétique avant et après travaux en kWh, étiquette énergétique du logement avant et après travaux
- Indicateurs de résultat : nombre de logements réhabilités / rénovés, nature des travaux à entreprendre et réalisés, montants de travaux réalisés / subventionnés, coût des réhabilitations au m², typologie des financements mobilisés, niveau des aides attribuées et montant du reste à charge, difficultés rencontrées.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Comme évoqué précédemment, l'étude a identifié la présence de copropriétés cumulant des dysfonctionnements en matière d'organisation (copropriétés non immatriculées, absence de syndicat), de travaux (retard, absence d'entretien, travaux nécessités).

Le déploiement du volet « copropriété » est principalement ciblé sur des actions permettant de rétablir le fonctionnement des copropriétés (volet préventif).

En effet, malgré des besoins en travaux importants, les copropriétés ont d'abord besoin de se structurer, de s'organiser, de maîtriser les charges et impayés, avant d'entrer dans une phase plus opérationnelle (travaux). Les besoins d'actions de sensibilisation sur les droits et les devoirs des copropriétaires, l'assistance à l'organisation des instances de gouvernance de la copropriété et le besoin d'aide à la mobilisation des copropriétaires sont donc un préalable à la mise en œuvre d'une phase opérationnelle (travaux).

Le diagnostic a permis d'identifier plus de cent copropriétés dans le périmètre d'étude. Le croisement des fichiers fonciers et du registre national d'immatriculation des copropriétés (RNI) a permis de constater que 60% des copropriétés (principalement de petit gabarit) n'étaient pas immatriculées, contrairement aux obligations légales de la loi ALUR. Cette situation laisse supposer que ces copropriétés sont dépourvues de syndicat légalement élu, ou qu'elles dysfonctionnent. Elles peuvent alors être qualifiées de « fragile » et seront la cible prioritaire du volet préventif consistant à améliorer le fonctionnement des copropriétés.

Le déploiement du volet « copropriété » est ainsi organisé autour d'un programme d'actions préventives pour rétablir le fonctionnement des copropriétés.

3.5.2. Objectifs

Plus de 60 copropriétés pourraient potentiellement bénéficier d'un accompagnement à l'amélioration du fonctionnement.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Ce volet constitue un des axes prioritaires de la convention d'OPAH-RU et l'objectif quantitatif le plus ambitieux.

Les actions initiées par la Communauté d'Agglomération de Cambrai et la Ville de Cambrai en faveur de la lutte contre l'habitat indigne ont permis, au fil des années, à de nombreux acteurs de se saisir de la problématique de l'habitat privé ancien et de renforcer le partenariat autour de cette question.

La mise en place de « l'autorisation préalable de mise en location » APMI, a été lancée dès 2017 avec un secteur qui n'a cessé de s'étendre pour couvrir aujourd'hui le périmètre infra-boulevard et qui couvrait entièrement les contours du périmètre d'OPAH-RU.

L'analyse des résultats du PIG actuel, déployé sur l'ensemble du Pays du Cambrésis, a permis de constater que ce dispositif n'était pas adapté au traitement des situations des logements les plus dégradés rencontrés dans le centre-ville de Cambrai. Par ailleurs, l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier des poches d'habitat dégradé mixant parc privé et parc public. L'OPAH-RU doit s'inscrire dans un projet global et ainsi accompagner des projets publics / urbains. L'étude a conclu que l'OPAH-RU devra mieux prendre en compte les situations d'habitat dégradé et proposer des moyens financiers pour les traiter.

L'OPAH-RU sera le cadre pour mettre en œuvre des procédures liées à l'eradication de l'habitat indigne combinant des mesures incitatives et coercitives :

- Mobilisation des aides incitatives : incitation financière à la réalisation de travaux de grande ampleur.
- Mise en œuvre de mesures coercitives : infraction au RSD, pénit, insalubrité, mise en sécurité des équipements communs, astreintes administratives, travaux d'office, opération de restauration immobilière. L'objectif est d'utiliser l'ensemble de l'arsenal des pouvoirs de police générale et spéciale du Maire et du Préfet.

L'opérateur poursuivra le repérage des situations d'habitat indigne / dégradé, sur la base des diagnostics d'ores et déjà menés et dans le cadre d'une démarche partenariale avec les différents acteurs intervenant dans le champ de la lutte contre l'habitat indigne, avec pour objectif la remise aux normes des logements en utilisant les outils appropriés en fonction des situations. Le cadre de l'OPAH-RU sera l'occasion de mettre à plat les modalités d'organisation partenariale dans la lutte contre l'habitat indigne / dégradé (opérateur, CAC, ville, partenaires).

Les adresses seront identifiées :

- Sur la base de l'inventaire d'immeubles repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.
- Suite aux plaintes des locataires, aux signalements des services sociaux.
- Grâce au travail partenarial qui sera mené avec l'ensemble des acteurs afin de faciliter la remontée d'informations et la connaissance de situations d'indignité
 - Notamment avec le service chargé des visites de logements dans le cadre de l'« Autorisation préalable de mise en location ».
 - Avec les acteurs locaux (travailleurs sociaux des CCAS et du Conseil Départemental) et élargissement des sources possibles d'informations (centres sociaux, CAF, service d'aide à domicile...).
- 5. Suite au travail de terrain qui sera réalisé dans le cadre de l'OPAH-RU.

3.4.2 Objectifs

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre de financer la réhabilitation de 94 logements privés indignes / très dégradés / dégradés :

- 8 logements privés occupés par leur propriétaire modeste / très modeste au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme « Ma Prime Rénov' Sérénité » (« MPRS ») sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme « MPRS » sont celles définies dans l'instruction du 17 mai 2023 relative aux évolutions du régime des aides de l'ANAH en matière de rénovation énergétique au 1er janvier 2023.

Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'analyse du parc de logements a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique énergétique. Le diagnostic a montré que 83% des résidents du périmètre d'étude vivent dans des logements construits avant 1975, date de la toute première réglementation thermique en France.

Par ailleurs, la notion de précarité énergétique est une préoccupation moderne dont les services publics se saisissent réellement depuis 10 ans. Aujourd'hui et selon la définition nationale donnée, un ménage est en situation de précarité énergétique dès lors qu'il consacre plus de 10% de ses ressources à ses charges d'énergie (chauffage, abonnement...). La hausse de la part des charges dans le budget des ménages est due principalement à 3 facteurs : la hausse du coût de l'énergie et de chauffage, l'ancienneté du parc de logements et un pouvoir d'achat diminuant.

Intervention en faveur des propriétaires occupants

Dans le cadre de l'OPAH-RU, l'opérateur accompagnera les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes dans la réalisation de travaux d'amélioration énergétique de leur logement leur ouvrant droit à l'aide ANAH « MaPrimeRénov' Sérénité » MPRS abondée des aides locales.

Pour atteindre cet objectif, l'opérateur devra :

- Réaliser une visite sur place et un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation de la situation énergétique avant travaux et l'état du logement)
- Établir un programme de travaux comportant plusieurs scénarii de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques (comprenant une évaluation énergétique projetée après travaux), en cohérence avec les ressources du ménage.
- Réaliser une simulation financière de toutes les aides mobilisables, y compris dans le cadre de dispositifs portés par d'autres organismes que les signataires de la présente convention.
- Appuyer des conseils techniques, aider à l'élaboration du projet et du montage des dossiers techniques et de financement.
- Faciliter la recherche d'entreprises et l'analyse des devis.
- Accompagner la réception des travaux et des démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

La réussite de cette opération repose, sur :

- Un repérage efficace des ménages éligibles, notamment ceux en situation de précarité énergétique
- Un accompagnement adapté depuis la conception du projet jusqu'à sa réception, ainsi que son financement.

Concernant le repérage, l'opérateur exploitera plusieurs sources :

- Le retour des enquêtes réalisées dans le cadre de la phase pré-opérationnelle
- Les relais d'informations locaux et en particulier les acteurs sociaux (CCAS, CAF...) qui pourront lui transmettre des fiches « repérage ».

A l'issue du chantier, l'opérateur devra également apporter aux occupants une information sur le bon usage

plus énergivores dits « passoires thermiques » ne pourront alors plus être proposés à la location sachant que cette mesure s'applique aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2023.

Un travail partenarial devra être entrepris entre l'opérateur et l'espace conseil France Rénov afin de définir les modalités d'information pour faciliter le parcours des usagers et les orienter au mieux vers les différents dispositifs selon les typologies et les demandes. Les ménages non éligibles à l'OPAH RU seront donc accompagnés notamment dans la recherche d'aides optimales à la rénovation énergétique qui permet aujourd'hui le cumul des aides MaPrimeRénov' avec les aides versées au titre des Certificats d'économie d'énergie (CEE) pour les travaux qui bénéficieraient par ailleurs du taux de 5,5%.

Les passoires thermiques dans le parc locatif privé pourront être identifiées suite aux évolutions législatives de la Loi Climat et Résilience, ciblant précisément les logements énergivores. En effet, cette évolution devrait voir augmenter les réflexions menées par les bailleurs sur l'entretien de leur patrimoine et ainsi faire évoluer les demandes d'aides en matière de rénovation du parc ancien.

Par ailleurs, un travail étroit avec les professionnels de l'immobilier devrait permettre d'identifier les besoins en matière de rénovation énergétique et de sensibiliser les propriétaires bailleurs à la mise en place du dispositif d'OPAH RU permettant à ces derniers de bénéficier d'aides financières aux travaux.

3.6.2 Objectifs

Pour les 5 années de l'OPAH-RU, l'objectif quantitatif visé par les partenaires signataires de la convention est d'aider à l'accompagnement et / ou la rénovation énergétique globale de 83 logements

- 20 logements occupés par leurs propriétaires modestes / très modestes
- 20 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs privés

Indicateurs de suivi et de résultat :

- Nombre de contacts et leur origine.
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon
- Indicateurs liés aux ménages : adresse du bien concerné par les travaux, référence cadastrale, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégorie du ménage, besoins en accompagnement social, statut du propriétaire.
- Les indicateurs à mesurer, spécifiques à ce volet, sont les suivants :

- Techniques :
- Consommation énergétique avant / après travaux
 - Étiquette énergétique avant / après travaux
 - Gain énergétique
 - Consommation GES avant / après travaux
 - Étiquette GES avant / après travaux
 - Gam GES

- Mode de chauffage avant / après travaux
- Types de travaux réalisés / postes de travaux
- Gain procuré par l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH RU

Financiers :

- Type de subventions / prime obtenues (« MPRS », « somme de passoire thermique », basse conso », Primes AREH de la Région Hauts de France »)

Indicateurs de résultat :

Nombre de logements réhabilités/rénovés, nature des travaux à entreprendre et réalisés, montant des travaux réalisés/subventionnés, coût de réhabilitation au m², typologie des financements obtenus.

des logements de façon à optimiser l'impact des travaux sur la consommation énergétique.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, une approche globale des situations est privilégiée. Ainsi, une évaluation énergétique sera réalisée pour toute préconisation de travaux. Dans un objectif de favoriser la réalisation de travaux cohérents, l'opérateur veillera (pour tout projet) à vérifier les possibilités de couplage des différents types de travaux (économie d'énergie / adaptation / travaux lourds ou de mise en conformité)

Intervention en faveur des propriétaires bailleurs

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique de la rénovation énergétique dans le parc locatif privé. La typologie du parc de logements locatifs et son occupation sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements.

En effet, une part importante des logements du territoire a été construite avant 1975. Ce parc est reconnu comme consommateur en énergie (absence d'isolation) et les premières réglementations en matière énergétique apparaissent à cette période. Les ménages locataires sont donc susceptibles d'avoir à supporter des charges de chauffages élevées, en particulier si les logements n'ont pas connu de réhabilitation depuis leur construction. Situation d'autant plus inquiétante que le parc locatif accueille les ménages disposant des ressources les plus faibles.

Les objectifs de l'OPAH-RU consistent à améliorer l'efficacité énergétique des logements locatifs, en :

- Sensibilisant les propriétaires bailleurs à l'efficacité énergétique.
- Encourageant les bailleurs à réaliser des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique compte tenu de l'attention de plus en plus forte portée par les locataires sur la performance énergétique du logement
- Favorisant l'approche globale (bouquet de travaux) de rénovation énergétique pour une amélioration significative.
- Produisant des logements locatifs de qualité à louer et changes maîtrisés, notamment par la reconquête de logements vacants.

L'intervention de l'opérateur consistera à sensibiliser les propriétaires bailleurs et à les accompagner dans leur démarche

Concernant l'accompagnement des propriétaires bailleurs, il devra :

- Réaliser une visite sur place et un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation de la situation énergétique avant travaux et de l'état du logement).
- Établir un programme de travaux comportant plusieurs scénarii de travaux, en ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques (comprenant une évaluation énergétique projetée après travaux) en cohérence avec les ressources du ménage
- Apporter des conseils techniques et financiers (aide à l'élaboration du projet, montage des dossiers techniques / de financement, appui à la recherche des entreprises et à l'analyse des devis, appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités).
- Identifier les aides financières mobilisables, y compris dans le cadre de dispositifs portés par d'autres organismes que les signataires de la présente convention.
- Réaliser des prestations de conseil et d'informations sur le conventionnement Anah (rappel des engagements de location spécifiques du conventionnement, évaluation du bilan financier prévisionnel de l'opération au terme de la période de conventionnement y compris impact de l'avantage fiscal, présentation des dispositifs permettant de sécuriser la location ...)

Les projets énergétiques respectent les règles d'éligibilité de l'Anah, soit atteinte l'étiquette énergétique D après travaux au minimum et un gain énergétique d'au moins 35% en kWh après travaux au minimum

Cette action va dans le sens de l'évolution des critères de définition du logement non-décent. En effet, depuis le 1^{er} janvier 2023, un logement sera qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...) estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par mètre carré et par an, sera inférieure à 450 kWh/E/m² en France métropolitaine. Les logements les

Ce volet s'adresse uniquement aux propriétaires occupants ayant des ressources modestes / très modestes :

Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de contacts et leur origine.
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon.
- Nombre de projets ayant fait l'objet de travaux mixtes (adaptation du logement et rénovation énergétique).
- Indicateurs liés aux ménages : adresse du bien concerné par la demande de subvention, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégorie du ménage, besoins en accompagnement social, statut du propriétaire, catégorie d'autonomie.
- Indicateurs de résultat : nombre de logements réhabilités / rénovés, nature des travaux à entreprendre réalisés, montants des travaux réalisés / subventionnés, coût de réhabilitation au m², typologie des financements mobilisés, niveau des aides attribuées et montant du reste à charge des ménages, difficultés rencontrées.

niveau des aides attribuées et montant du reste à charge des ménages, difficultés rencontrées.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

La typologie et la taille des logements, leur époque de construction et la part des ménages de plus de 60 ans sur le territoire mettent en évidence un réel besoin d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Face aux constats de vieillissement de la population et de la volonté des personnes âgées de rester le plus longtemps possible dans leur logement, la thématique « Autonomie » est prise en compte dans l'OPAH-RU. Les actions à mettre en place en vue d'adapter le logement à la perte d'autonomie liées à l'âge ou aux handicaps sont rendues nécessaires pour favoriser leur maintien à domicile dans de bonnes conditions de confort et réduire les conséquences de cette perte d'autonomie.

Il s'agit de trouver des solutions pour permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et / ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur leur vie quotidienne.

Il s'agit :

- D'assurer des actions de sensibilisation à l'adaptation des logements
- De mobiliser l'ensemble des acteurs intervenants avec le public visé afin de faciliter le repérage des personnes concernées et leurs besoins, ainsi que leur accompagnement.
- D'orienter et de conseiller les propriétaires dans leur projet d'adaptation du logement. Il s'agira d'accompagner des personnes en perte d'autonomie, mais également de prévoir dans la communication de l'opération une sensibilisation des ménages pour procéder à une adaptation préventive de leur logement.
- De favoriser les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap à travers la mise en place d'une politique d'aide incitative

Dans le cadre de ce volet, l'opérateur réalisera les actions suivantes :

- Conseiller les demandeurs sur les aménagements et les travaux à réaliser
- Réaliser une visite avec une évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement
- Réaliser un diagnostic autonome nécessaire au dépôt du dossier Anah
- Élaborer des scénarios de travaux découlant du diagnostic autonome et prenant en compte l'analyse du mode d'habiter, de l'accessibilité du logement, de la nature des difficultés à résoudre dans le logement et de leur éventuel caractère évolutif.
- Réaliser un accompagnement technique et financier afin de permettre la réalisation des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes âgées ou en situation de handicap
- Favoriser et soutenir la réalisation des travaux de mise en sécurité et de mise aux normes nécessaires à un accompagnement à domicile.
- Mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides existants pour réduire le taux d'effort des personnes concernées (CAF, fonds d'aide aux familles, Action Logement, caisses de retraite, organismes bancaires...).
- Aider à l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement.
- Effectuer les démarches permettant d'obtenir les aides sollicitées

3.7.2 Objectifs

Pour les 5 années de l'OPAH-RU, l'objectif est d'aider à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, pour :

- 10 logements occupés par des propriétaires modestes / très modestes
- 2 logements locatifs privés

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

La réussite du suivi-animation sera conditionnée par une dimension d'accompagnement social des propriétaires et locataires du parc privé. Ce volet prend toute sa signification dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, au sens propre du terme.

Le volet social constitue une action transversale de l'OPAH-RU avec comme objectif l'accompagnement des ménages les plus fragiles ; en difficultés dans leur logement que ce soit en raison de leur perte de mobilité, de leur difficulté à faire face aux charges du logement ou du manque de confort voire de la dégradation du bâti.

Le volet social doit permettre :

- D'accompagner le ménage dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état du logement (opérateur).
- D'agir en concertation avec ces partenaires permettant de trouver les solutions économiques permettant à tous les porteurs de projet, même ceux en difficultés économiques, d'aboutir à la réalisation du projet de travaux (caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre, associations, ...).
- De s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et des demandes de subventions.
- D'identifier les situations de fragilités sociales afin de réorienter les ménages vers les services sociaux, vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser les partenaires sociaux compétents
- De faciliter les démarches de logement (temporaire ou définitif). L'opérateur cherchera des solutions, notamment de logement provisoire, avec les partenaires sociaux et les élus locaux, lorsque ces logements ne pourront pas se faire dans la famille. De même des solutions de débarras des logements ou de stockage des effets personnels pourront être nécessaires avant travaux.
- De maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants

L'intervention de l'opérateur consistera à identifier les besoins en accompagnement et à orienter vers les partenaires.

Dans le cadre de l'action en faveur de la résorption de l'habitat indigne et du traitement de la précarité énergétique, l'OPAH-RU veillera à la fois au maintien des résidents actuels dans leur logement ou la gestion de leur logement quand cela est nécessaire. L'opérateur rappellera ses obligations au bailleur et informera les occupants de leurs droits. Il assurera une orientation adaptée vers un travailleur social selon les besoins identifiés.

En cas d'insalubrité récurrente, l'interdiction d'habiter les lieux est temporaire. Le loyer n'est plus dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté, jusqu'au dernier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux. Durant le temps des travaux, le propriétaire se voit dans l'obligation de reloger le locataire, à ses frais.

En cas d'insalubrité irréversible, il est interdit à tous d'habiter dans les lieux. En tant que locataire, le loyer n'est plus dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification et votre contrat de bail est éteint. Dans cette situation, le propriétaire doit proposer au locataire des offres de logement. Libre au locataire de refuser ses propositions si elles ne lui conviennent pas. En cas de refus du propriétaire, l'hébergement sera pris en charge par le préfet aux frais du propriétaire.

En cas de défaillance des propriétaires, pour les situations d'insalubrité, la CAC est l'autorité compétente qui prendra les dispositions nécessaires pour favoriser l'hébergement et le relogement des occupants (article L.521-3-2 du CCH III). Le dispositif prévu pour le logement, provisoire ou définitif des occupants reste à définir.

3.8.2 Objectifs

Il n'est pas défini d'objectif quantitatif ; tout occupant rencontré fera l'objet d'une première information et orientation. Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre l'accompagnement des ménages retenus dans le cadre de projet de travaux.

Des rendez-vous de travail seront organisés, autant que nécessaires, avec les partenaires sociaux pour envisager des mesures d'accompagnement. Ils seront à l'initiative de l'opérateur, qui présentera les situations sociales, les problématiques auxquelles il est confronté ne lui permettant pas de mener à bien les projets de travaux.

Lors des temps de restitution partenariaux, l'opérateur rappellera les situations rencontrées et les solutions proposées et mises en œuvre.

Indicateurs de suivi et de résultats :

- Indicateurs liés aux ménages : adresse du bien concerné par la demande de subvention, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégories du ménage, besoins en accompagnement social, nombre de ménages accompagnés (signalés par ou orientés vers les partenaires sociaux), statut du propriétaire.
- Indicateurs de résultats : typologies des financements mobilisés, niveau des aides attribuées, nombre et montants des aides complémentaires spécifiques mobilisées et montant du reste à charge des ménages, difficultés rencontrées.
- Production de logements locatifs conventionnés sociaux (localisation nature et objectif)
- Aides au relogement (temporaires et définitives) réalisées.

3.9 Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU s'inscrit dans les projets d'aménagements urbains et d'espaces publics en cours ou à venir dans le cœur historique de la Ville de Cambrai. Les projets s'inscrivent dans le programme national « Action Cœur de Ville », programme qui répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants et conforter le rôle de moteur de Cambrai dans le développement du territoire

Par ailleurs, depuis 1992, la ville de Cambrai fait partie du réseau national des Villes et Pays d'art et d'histoire. Le label « Ville ou Pays d'art et d'histoire » est attribué par l'Etat, représenté par le préfet de région, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture. Ce label est la reconnaissance de la diversité et de la qualité exceptionnelle du patrimoine cambresien qui compte une trentaine de monuments inscrits ou classés au titre des monuments historiques, témoins de ses dix-huit siècles d'histoire. Il marque également l'engagement de la collectivité à s'inscrire dans une démarche de valorisation, de promotion et de médiation du patrimoine, de l'architecture et du cadre de vie.

Dans ce contexte, le dispositif d'aides au traitement des façades du centre-ville sera un levier majeur pour la valorisation du patrimoine local qui accompagnera les projets urbains et participera à la qualité du cadre de vie et à l'identité du territoire

3.9.2 Objectifs

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre de financer le ravalement de 58 façades

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU, via le financement de travaux pouvant être réalisés par des entreprises locales, a également pour objectif d'aider à soutenir l'emploi et la durabilité de l'activité économique sur le territoire.

Les objectifs fixes dans cette convention permettent de générer près de 5 500 000 € de travaux.

Dans cette optique, il s'agit de mettre en place un partenariat opérationnel avec les entreprises locales du bâtiment, qui souhaitent prendre une part active dans cette opération.

Pour ce faire, certaines actions spécifiques de communication sont prévues en direction des entreprises locales du bâtiment, susceptibles d'intervenir et de réaliser les travaux financés dans le cadre de l'OPAH-RU :

- Faire connaître l'OPAH-RU.
- Sensibiliser les entreprises / artisans aux spécificités de la rénovation, sur la cohérence des matériaux à utiliser notamment sur le bâti patrimonial existant, sur l'enjeu de concilier préservation du patrimoine et enjeu d'amélioration des performances énergétiques, sur les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.
- Sensibiliser les entreprises / artisans plus concrètement sur le contenu des devis et des factures en regard aux exigences des financeurs.
- Mobiliser la chambre des métiers, les fédérations pour les accompagner sur la labellisation RGE, obligatoire depuis le 1er juillet 2020 pour tout dépôt de demandes d'aides auprès de l'ANAH pour les projets de travaux de rénovation énergétique.

Un partenariat avec les représentants des fédérations et des organisations professionnelles du bâtiment, l'ADH, la chambre des métiers et de l'artisanat pourra être mis en place.

Au-delà des rencontres possibles, à programmer, avec les entreprises et les fédérations du bâtiment (FFB et CAPEB), il s'agit de mettre en place des conditions économiques favorables aux réponses des entreprises, à la transmission des devis conformes et au respect des délais de lancement des chantiers.

3.10.2 Objectifs

Les objectifs de la Communauté d'agglomération de Cambrai sont les suivants :

- Permettre aux entreprises locales de repousser aux sollicitations des propriétaires, même les plus modestes, dans les meilleures conditions de mise en œuvre des projets
- Permettre de valoriser les compétences disponibles sur le territoire à travers la réalisation de travaux qualitatifs et durables.
- Faire en sorte que l'OPAH-RU soit un véritable dynamiseur de l'activité économique des PME du bâtiment.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 139 immeubles minimum, comprenant 180 logements répartis comme suit :

- 43 logements occupés par leur propriétaire
- 57 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 80 logements (locatifs ou propriété d'occupation) compris dans des immeubles qui feront l'objet d'un ravalement de façade (58 façades d'immeubles à traiter comprenant 80 logements)

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

Les objectifs globaux sont évalués à 81 immeubles minimum, comprenant 100 logements répartis comme suit :

- 43 logements occupés par leur propriétaire
- 57 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

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 déclarations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans les programmes(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 provisionnels

Les montants provisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **2 508 600 €**, selon l'échéancier suivant :

AE provisionnels	Année					Total
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	
Montant en €	70 700 €	330 350 €	478 900 €	506 550 €	761 200 €	2 147 700 €
Dont aides aux travaux	35 200 €	168 600 €	176 650 €	194 050 €	247 450 €	781 950 €
Dont aides aux travaux PB	15 500 €	221 750 €	302 250 €	312 500 €	513 750 €	1 365 750 €
Dont aides à l'ingénierie : - Part fixe	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	300 000 €
dont aides à l'engagement - Part variable	3 500 €	9 600 €	13 020 €	14 820 €	20 160 €	60 900 €

5.2. Financements de l'Etat au titre du programme « MPRS »

5.2.2. Règles d'application

Les crédits d'aide à la rénovation thermique des logements privés sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme « MPRS ».

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme « MPRS » sont celles définies dans l'instruction du 17 mai 2023 relative aux évolutions du régime des aides de l'ANAH en matière de rénovation énergétique au 1er janvier 2023.

Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. Ces règles, notamment celles liées à la création de nouvelles primes forfaitaires, ont pour objectif de donner la priorité à la lutte contre les passives thermiques et répondre aux besoins de financements accrus pour les résorber, et d'accompagner des ménages en situation de précarité énergétique.

Les montants indiqués ci-dessous ont été calculés sur les hypothèses suivantes :

Objectifs de réalisation de la convention
NB : se référer au compte, pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiaires de l'aide MPR Scamarc » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés ».

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Nombre de logements PB*						
Dont LHM et TDF (PCLM)	0	1	1	1	2	5
Dont LHM et TDF (PAM)	0	0	1	1	1	3
Dont « petite LHM » (POTM)	0	1	1	1	1	4
Dont « petite LHM » (POM)	0	0	0	0	1	1
Dont « petite LHM » (Séniers) (POTM)	2	2	3	3	3	13
Dont « petite LHM » (Séniers) (POM)	1	1	1	2	2	7
Dont autonome* (POTM)	1	1	1	2	2	7
Dont autonome* (POM)	0	0	1	1	1	3
Nombre de logements PB*						
Dont LHM et TDF	0	4	6	6	11	27
Dont logements dégradés	0	1	1	1	1	4
Dont réhabilitation énergétique	2	4	4	5	5	20
Dont autonome	0	0	0	1	1	2
Dont translocation d'usage	0	1	1	1	1	4
Repartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés (Lvs) Avantages						
Dont Lvs « intermédiaire (Lvs 1)						
Dont Lvs « conventionnés sociaux (Lvs 2)	2	10	12	14	19	57
Dont Lvs « conventionnés sociaux (Lvs 2)						

* Lvs change de sens : être conventionné « dans » signifie être

- Pour les propriétaires occupants : 100 % des projets de travaux de « Renovation énergétique globale » vont bénéficier de la prime « MPRS » ; 50 % des projets de travaux des projets de travaux « Renovation énergétique globale » et de « Lutte contre l'habitat indigne » vont bénéficier de la prime « Passoires Thermiques » ;
- Pour les propriétaires bailleurs : 50 % des dossiers vont bénéficier de la prime « Passoires Thermiques » ;

Ils sont toutefois susceptibles d'être réévalués ultérieurement.

5.2.3. Règles d'application

Les montants provisionnels des autorisations d'engagement du programme « MPRS » pour l'opération sont de l'ordre de 496 450 € maximum, selon l'échancier suivant :

	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Total
AE provisionnel	64 700 €	82 600 €	102 900 €	122 050 €	124 200 €	496 450 €
Dont prime « MPRS »	61 500 €	76 500 €	94 500 €	112 500 €	112 500 €	457 500 €
Dont primes « Sortie de passoires thermiques » Et « Basse consommation »	3 200 €	6 100 €	8 400 €	9 550 €	11 700 €	38 950 €

5.3. Financements de la Communauté d'agglomération de Cambrai, maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

La Communauté d'agglomération de Cambrai s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires, à abonder les aides de l'Etat et de l'Etat pour financer les travaux réalisés par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs et financer les actions complémentaires à hauteur de 418 250 €, conformément aux termes de l'article 3 de la présente convention.

La Communauté d'agglomération de Cambrai s'engage à financer le coût de l'ingénierie opérationnelle mise en place durant les 5 années de la phase opérationnelle, à hauteur de 134 500 €.

5.3.2 Montants provisionnels

Les montants provisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 552 750 €, selon l'échancier suivant :

AE provisionnels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Dont aides aux travaux	14 500 €	64 750 €	96 375 €	105 375 €	137 250 €	418 250 €
Dont aides aux PU (tabourettement AXAH)	8 500 €	16 000 €	22 625 €	25 125 €	32 000 €	104 250 €
Dont aides aux PB (tabourettement AXAH)	6 000 €	34 750 €	42 750 €	46 250 €	66 250 €	196 000 €
Dont prime sortie de vacance locatif	0 €	9 000 €	15 000 €	18 000 €	18 000 €	60 000 €
Dont prime sortie de vacance locatif	0 €	0 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	18 000 €
Dont prime à la mobilisation MRD:	0 €	5 000 €	10 000 €	10 000 €	15 000 €	40 000 €
Dont aides à l'ingénierie (part fixe)	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	120 000 €
Dont aides à l'ingénierie (part variable)	1 350 €	2 750 €	3 090 €	3 290 €	4 020 €	14 500 €

5.3.3 Aides communautaires en faveur des propriétaires occupants (détail)

Des abatements communautaires et un dispositif d'accompagnement des subventions ANAH seront apportés par la Communauté d'agglomération de Cambrai selon les modalités suivantes :

Type d'intervention	Ménage éligible	Abonnement communautaire	Prime pour résorption de la vacance (accédant à la propriété)	Prime à la mobilisation d'un MDE pour travaux lourds
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé.	PO très modestes	10%	3 000 €	5 000 €
	PO modestes	5%	3 000 €	5 000 €
	PO très modestes	10%	3 000 €	5 000 €
Petite « LHM » lutte contre l'habitat indigne	PO modestes	5%	3 000 €	5 000 €
	PO très modestes	10%	3 000 €	-
Régénération énergétique – Lutte contre la précarité énergétique	PO modestes	5%	3 000 €	-
	PO très modestes	10%	-	-
Autonomie de la personne	PO modestes	5%	-	-

5.3.4 Aides communautaires en faveur des propriétaires bailleurs (détail)

Des abatements communautaires et un dispositif d'accompagnement des subventions ANAH seront apportés par la Communauté d'agglomération de Cambrai selon les modalités suivantes :

Type d'intervention	Type de conventionnement	Abonnement communautaire	Prime pour résorption de la vacance (accédant à la propriété)
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé (y compris ORI)	Loc'avantages 1	5%	3 000 €
	Loc'avantages 2		
	Loc'avantages 3		
Travaux d'amélioration de l'habitat de réhabilitation d'un logement dégradé	Loc'avantages 1	10%	3 000 €
	Loc'avantages 2		
	Loc'avantages 3		
Régénération énergétique – Lutte contre la précarité énergétique	Loc'avantages 1	10%	3 000 €
	Loc'avantages 2		
	Loc'avantages 3		
Autonomie de la personne	Loc'avantages 1	5%	-
	Loc'avantages 2		
	Loc'avantages 3		
Transformation d'usage	Loc'avantages 1	5%	3 000 €
	Loc'avantages 2		
	Loc'avantages 3		

5.4. Financements de la Ville de Cambrai

5.4.1 Règles d'application

La Ville de Cambrai s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires, à abonder les aides de l'Anah et de l'Etat pour financer les travaux réalisés par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs et financer les actions complémentaires à hauteur de 474 250 €, conformément aux termes de l'article 3 de la présente convention.

La Ville de Cambrai s'engage à financer le coût de l'ingénierie opérationnelle mise en place durant les 5 années de la phase opérationnelle, à hauteur de 134 500 €

5.4.2. Montants prévisionnels de la Ville de Cambrai

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville de Cambrai à l'opération est de 608 750 €, selon l'échéancier suivant :

Aid. prévisionnels	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aides aux travaux	94 850 €	94 850 €	94 850 €	94 850 €	94 850 €	474 250 €
Dont aides aux PO (abondement ANAH)	8 500 €	16 000 €	22 625 €	25 125 €	32 000 €	104 250 €
Dont aides aux PB (abondement ANAH)	6 000 €	34 750 €	42 750 €	46 250 €	66 250 €	196 000 €
Dont aides au ravalement de façade	30 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €	174 000 €
Dont aides à l'ingénierie (part fixe)	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	120 000 €
Dont aides à l'ingénierie (part variable)	1 350 €	2 750 €	3 090 €	3 290 €	4 020 €	14 500 €

5.4.3. Montants prévisionnels de la Ville de Cambrai en faveur des propriétaires occupants (détails)

Des abondements communaux seront apportés par la Ville de Cambrai selon les modalités suivantes :

Type d'intervention	Ménage éligible	Abondement communal
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	PO très modestes	10%
	PO modestes	5%
	PO très modestes	10%
Petite « LJIH » (lutte contre l'habitat indigne)	PO modestes	5%
	PO très modestes	10%
Réhabilitation énergétique – Lutte contre la précarité énergétique	PO modestes	5%
	PO très modestes	10%
Autonomie de la personne	PO modestes	5%
	PO très modestes	10%

5.4.4. Montants prévisionnels de la Ville de Cambrai en faveur des propriétaires bailleurs (détails)

Des abondements communaux seront apportés par la Ville de Cambrai selon les modalités suivantes :

Type d'intervention	Type de conventionnement	Abondement communal
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé (y compris ORI)	Loe avantages 1	5%
	Loe avantages 2	
	Loe avantages 3	
Travaux d'amélioration de l'habitat de réhabilitation d'un logement dégradé	Loe avantages 1	10%
	Loe avantages 2	
	Loe avantages 3	
Réhabilitation énergétique – Lutte contre la précarité énergétique	Loe avantages 1	10%
	Loe avantages 2	
	Loe avantages 3	
Autonomie de la personne	Loe avantages 1	5%
	Loe avantages 2	
	Loe avantages 3	
Transformation d'usage	Loe avantages 1	5%
	Loe avantages 2	
	Loe avantages 3	

5.3.3. Montants prévisionnels de la Ville de Cambrai en faveur des propriétaires occupants et bailleurs (détails)

Un dispositif complémentaire porté par la Ville de Cambrai permettra d'apporter une aide aux propriétaires s'engageant dans un projet de valorisation du patrimoine.

Type d'intervention	Taux de subventions
Travaux de ravalement de façades	20%

5.4. Financements de la Banque des Territoires

5.4.1 Règles d'application

La Banque des Territoires s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires, à financer le coût de l'ingénierie opérationnelle mise en place durant les 5 années de la phase opérationnelle, à hauteur de 60 000 €.

5.4.2. Montants prévisionnels de la Banque des Territoires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Banque des Territoires à l'opération est de 60 000 €, selon l'échéancier suivant :

Affectations	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aides à l'ingénierie (part fixe)	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	60 000 €
Dont aides à l'ingénierie (part variable)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Article 6 – Engagements complémentaires

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain est assurée par la Communauté d'agglomération de Cambrai qui en assure le pilotage. Elle veille au respect des engagements de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assure, par ailleurs, de la bonne exécution par l'opérateur du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage et techniques ont pour objectif la coordination de l'opération et l'animation des partenaires.

Le pilotage est assuré par la Communauté d'agglomération de Cambrai, maître d'ouvrage de l'opération.

• **Le comité de pilotage**

Le comité de pilotage est composé, a minima, de la Communauté d'agglomération de Cambrai, de la commune de Cambrai, de la représentation de l'Espace Conseil France Rénov', de la représentation de l'Etat et de l'Etat, de la représentation de la Caisse des dépôts et consignations. Il peut mobiliser tout autre partenaire ou service concerné, le cas échéant.

Le comité de pilotage de l'OPAH-RU se réunit au moins 1 fois par an. Il est chargé de partager le bilan annuel de l'OPAH-RU :

- D'apprécier et contrôler l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires,
- D'apprécier les blocages éventuels et les moyens d'y remédier.
- De valider les propositions d'ajustements nécessaires à l'opération

• **Le comité technique**

Le comité technique a en charge la conduite opérationnelle.

Il regroupe les partenaires opérationnels de l'OPAH-RU. Il est libre d'associer et de consulter différents partenaires au regard de l'ordre du jour.

Il se réunit 4 fois par an. Le comité technique a pour rôle le suivi de l'avancement l'OPAH-RU.

Des points mensuels ou réunions spécifiques peuvent être mis en place, si besoin, sur des thématiques particulières.

L'opérateur prépare les éléments de présentation et co-anime les comités de pilotage et techniques (de même que les points mensuels ou réunions spécifiques) en lien avec la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU. Il a, par ailleurs, la charge de l'élaboration des comptes rendus.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Equipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU est réalisé, sous la responsabilité du service habitat de la Communauté d'agglomération de Cambrai, en lien étroit avec la Ville de Cambrai, et tout particulièrement avec le(la) Chargé(e) de Mission Habitat de la CAC.

L'opérateur, choisi pour assurer le suivi-animation de l'OPAH-RU, a pour rôle (conformément aux prescriptions du CCTP) de réaliser :

- Des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès des porteurs de projets (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, propriétaires de logements vacants)
- Le dossier d'enquête préalable à la DUP dans le cadre de l'ORI
- La mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière et précisément l'animation des propriétaires d'immeubles sous DUP travaux
- L'assistance auprès de la Communauté d'agglomération de Cambrai et de ses partenaires dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention spécifique aux situations complexes.
- Des actions de communication ciblées.
- Aide à la valorisation des CIE.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

De manière générale, et selon les précisions qui sont inclues dans le CCTP, l'opérateur retenu doit réaliser les missions suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination
- Actions de repérage, de démarchage
- Animation des propriétaires d'immeubles sous DUP travaux.
- Actions d'accompagnement similaire et social des ménages
- Diagnostics : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Aide à la valorisation des CIE ;
- Aide à la décision et accompagnement des propriétaires (assistance technique, financière et administrative).
- Les missions d'animation de la campagne de ravalement de façades.
- Le suivi et l'évaluation de l'OPAH-RU.
- Actions spécifiques en direction des entreprises locales du bâtiment, susceptibles d'intervenir et de réaliser les travaux financés dans le cadre de cette convention.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les modalités d'articulation de l'opérateur avec l'ensemble des partenaires (collectivités, instructeurs des demandes de subventions, services en charge des procédures exécutives, les acteurs du secteur social, autres partenaires tels que l'ADIL, ADEME...) devront être définies au démarrage de l'opération.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

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

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

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

Le bilan annuel sera également composé du reporting des indicateurs de suivi et d'une analyse quantitative et qualitative des résultats des dispositifs financiers et d'animation mis en place (analyse des difficultés rencontrées dans chaque volet d'action et selon leur type : technique, financière, administrative, communication...). Certaines données intégreront l'évaluation annuelle du dispositif « Action Cœur de Ville ».

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

A l'issue de l'opération, un bilan final sera établi synthétisant les résultats de l'opération et intégrant une analyse critique permettant à la Communauté d'agglomération de Cambrai et ses partenaires d'alimenter sa réflexion en matière de politique et d'intervention sur l'habitat privé.

Le bilan devra, notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre, présenter les résultats obtenus au regard des objectifs fixés.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués, et le détail des subventions et aides perçues.

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

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

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

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

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

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

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc. Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

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

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

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

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

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01 janvier 2024 (lequel ne pourra être antérieur à la date du dernier signataire de la présente convention) au 31 décembre 2028.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessité, 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.

Dans le cadre de la mise en place de Mon Accompagnateur Rénov' et des évolutions à venir, un avenant à cette convention sera réalisé ultérieurement lorsque le dispositif sera mis en place afin d'intégrer ces nouvelles dispositions.

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

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

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de l'habitat

Pour la Ville de Cambrai

Autres partenaires