



CONVENTION

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

DE

RENOUVELLEMENT URBAIN

(OPAH – RU)

VILLE DE VIERZON

2018 - 2023

Avenant n° 1

Le présent avenant est établi entre :

la ville de Vierzon maître d'ouvrage, représentée par son Maire Nicolas SANSU,

et

L'État, représenté par madame La Préfète du département du Cher, Catherine FERRIER

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par madame Catherine FERRIER, déléguée de l'Agence dans le département, 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 Région Centre Val de Loire, représentée par monsieur Philippe FOURNIE, Vice-Président

Action logement services, représentée par monsieur Hubert HERVET, Directeur Régional

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

Vu le règlement général de l'Anah,

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

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Cher, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 28 septembre 2018.

Vu la convention OPAH-RU signée le 5 juillet 2018

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 02 OCT. 2018.

Vu la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2018

Préambule

Compte tenu des observations du délégué de l'ANAH en Région concernant la précision des périmètres et la mise à disposition du public du projet de convention de l'OPAH du 23 juillet au 22 août 2018 des modifications sont à apporter au sein de la convention signée le 5 juillet 2018.

Il s'agit de modifier toutes les annexes et l'article 4.7 de la convention. La refonte globale de cet article porte sur une correction des quantités et par conséquent modifie l'article 5 concernant les moyens alloués en ingénierie et en travaux par l'ANAH et la ville de Vierzon.

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

Article 4 : Description du programme de l'OPAH-RU de la ville de Vierzon

L'article « 4.7 Les objectifs quantitatifs » est modifié comme suit :

4.7 - Les objectifs quantitatifs (descriptif)

4.7.1 - Ingénierie :

a) Gestion et Pilotage du programme

La Ville de Vierzon a externalisé l'équipe dédiée auprès de la Société Publique Locale Ingénierie et Aménagement Territorial (SPL IAT). L'ensemble de l'OPCE est attribué à cette AMO.

Les missions sont :

- **Ordonnancement** : programmation des opérations d'amélioration de l'habitat privé
- **Pilotage** : aides à la décision pour le maître d'ouvrage et les partenaires, garantir l'atteinte des objectifs
- **Coordination** : permettre que l'ensemble des acteurs puissent co-agir, suivre l'avancement du programme et identifier les obstacles
- **Evaluation** : permettre de suivre de manière qualitative et quantitative le programme et pouvoir valoriser les actions

b) Animation : un accompagnement de tous les propriétaires

Pour l'ensemble des propriétaires, un accompagnement par une interlocutrice unique présente sur le territoire sur la durée du programme.

Le service proposé contient :

- **une information** auprès des propriétaires qui réalisent ou souhaitent réaliser une acquisition immobilière
- **un accueil** du propriétaire et une explication des dispositifs
- **une assistance** au montage du projet (commande des diagnostics, assistance au devis, formulaire d'aide, suivi financier...)
- **Le diagnostic technique**, inhérent au montage du dossier d'aide de l'ANAH
- **un suivi** du projet du propriétaire

AXES D'INTERVENTION	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Performance énergétique						
PO	45	45	45	45	45	225
PB	2	2	2	2	2	10
Habitat indigne très dégradé						
PO logement dégradé	3	3	3	3	3	15
PO sortie insalubrité	2	2	2	2	2	10
PB	10	10	10	10	10	50
Copropriétés	0	12	12	24	32	80

Soit un accompagnement, à la prise en charge des diagnostics, total de **390 logements** pour la durée totale de la convention répartis comme suit :

- 250 propriétaires occupants (64%)
- 60 propriétaires bailleurs (15%)
- 80 logements en copropriété (21%)

Pour les projets de maintien à domicile, une orientation sera faite vers le Programme d'Intérêt Général "Bien Chez Moi" opérant à l'échelle départementale et piloté par le Conseil Départemental du Cher, pour mémoire, les quantités évaluées en logements adaptés sont les suivantes pour la ville de Vierzon :

AXES D'INTERVENTION	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Autonomie PIG Bien Chez Moi	25	25	25	25	25	125

c) Ingénierie soumise à condition, en fonction des dispositions liées à la promulgation de la Loi ELAN et des moyens financiers apportés par les futures ORT (Opération de Revitalisation des Territoires):

Fiche accession : Pour les propriétaires (occupants ou bailleurs) souhaitant acquérir un immeuble prioritaire un accompagnement renforcé avec une prestation supplémentaire d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour permettre de monter le projet (assistance au montage financier et technique). Cet accompagnement concerne uniquement les immeubles en secteur prioritaire.

Accompagnement au changement d'usage: Un accompagnement renforcé avec un service supplémentaire d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour accompagner (assistance au montage administratif, financier et technique) les changements d'usages des locaux commerciaux en habitat là où il est difficilement imaginable que les activités commerciales puissent se réinstaller. Cet accompagnement concerne uniquement les immeubles inclus dans les secteurs "changement d'usage" (voir carte annexe 1).

Etudes approfondies sur îlots complets : La Ville de Vierzon prévoit la réalisation d'études approfondies de certains îlots, avec une réflexion plus poussée sur les possibilités techniques (remembrement, regroupements immobiliers, déconstructions...) en lien avec la stratégie définie dans le cadre du Plan Action Cœur de Ville. Ces études doivent permettre d'associer les partenaires privés sur une échelle plus élargie que

l'immeuble voire amener les partenaires vers des dispositifs coercitifs.

Accompagnement au ravalement de façades : Afin d'améliorer la qualité du cadre de vie et l'attractivité du centre-ville, la commune de Vierzon met en place une nouvelle incitation au ravalement des façades. Dans ce cadre un accompagnement renforcé avec un service supplémentaire d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour accompagner (assistance au montage administratif, financier et technique) les ravalements. Cet accompagnement concerne uniquement les immeubles inclus dans les secteurs "Façade et Façades plus"(voir carte annexe 1).

Quantités prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL Immeuble
Lutter contre la vacance (Fiche accession)	2	2	2	2	2	10
Changement d'usage (commerce)	3	3	3	0	0	9
Etudes îlot	1	1	1	1	1	5
Opération façade	3	3	3	0	0	9

Mise en place des opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé :

La Ville de Vierzon souhaite étudier la possibilité de la mise en place d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) voire d'opération de Traitement d'Habitat Insalubres Remédiables (THIRORI) ou de Résorption d'Habitat Indigne (RHI).

L'éligibilité au dispositif Malraux forme une opportunité dans l'implication des acteurs privés dans ce processus, néanmoins, à ce jour il est nécessaire d'approfondir les accords partenariaux sur ces opérations lourdes : réflexions et discussions à mener dans le cadre de la future Opération de Revitalisation des Territoires (ORT).

Au regard de cet échange, la présente convention sera modifiée par avenant afin de définir les modalités d'intervention.

4.7.2 - Travaux :

Les aides aux travaux seront attribuées dans la limite des crédits annuels disponibles par chacun des partenaires financeurs et réparti comme suit :

Les Propriétaires Occupants	Ménages aux ressources très modestes			Ménages aux ressources modestes			Dispositifs Ville sur secteurs spécifiques	
	Anah Aides travaux	Prime Habiter Mieux	Ville Aides travaux Sur secteur prioritaire	Anah Aides travaux	Prime Habiter Mieux	Ville Aides travaux Sur secteur prioritaire	Prime Façades	Prime changement d'usage
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé Plafond de travaux subventionnables 50 000 € HT			20%	50%		20%	40% des travaux de façades + 20 % sur secteur "Façades +" soit 60% des travaux éligibles	
Projets de travaux d'amélioration Plafond de travaux subventionnables 20 000 € HT	50%	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	10% dans la limite de 2 000 €		10% dans la limite de 1 600 €		plafond de travaux subventionnables à 210 € HT /m ² OU 75% si délégation aux chantiers-formation	60% des travaux éligibles plafond de travaux subventionnables à 400 € HT /m ²
		Travaux pour l'autonomie de la personne		Géré par le CD 18 PIG Bien Chez Moi		Géré par le CD 18 PIG Bien Chez Moi		
		Travaux de rénovation énergétique		20%		10%		
		Non			Non			

Les Propriétaires Bailleurs		ANAH			VILLE DE VIERZON			
		Aides travaux	Prime Habiter Mieux	Prime d'intermédiation locative	Prime Région Centre val de Loire CRST C3-28	Aides travaux Sur secteur prioritaire	Prime Façades	Prime Changement d'usage
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé Plafond de travaux subventionnables 1 000 € HT / m ² dans la limite de 80 000 € / lgt		35%	1 500 € / lgt	1 000 € / lgt	Si classe C et gain énergétique = 100kWh/m ² /an + 2 000 € / lgt Si consommation < 80 kWh/m ² /an ou installation poêle à bois + 500 € / lgt	10 % des travaux HT limité à 8 000 € / lgt	40% des travaux de façades + 20 % sur secteur "Façades +" soit 60% des travaux éligibles plafond de travaux subventionnables à 210 € HT /m ² OU 75% si délégation aux chantiers-formation	60% des travaux éligibles plafond de travaux subventionnables à 400 € HT /m ²
Projets de travaux d'amélioration Plafond de travaux subventionnables 750 € HT / m ² dans la limite de 60 000 € / lgt	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	25%	1 500 € / lgt	1 000 € / lgt				
	Travaux de rénovation énergétique	25%	1 500 € / lgt	1 000 € / lgt				
	A la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence	25%	1 500 € / lgt	1 000 € / lgt				
	Travaux pour la sécurité/salubrité de l'habitat	35%		1 000 € / lgt				
Travaux pour l'autonomie de la personne	35%		1 000 € / lgt	Géré par le CD 18 PIG Bien Chez Moi				

Pour les copropriétés fragiles et éligibles : « Habiter Mieux Copropriété »

Pour bénéficier de l'aide la copropriété doit :

- avoir au préalable été inscrite par le syndic sur le Registre d'immatriculation des copropriétés.
- avoir été construite avant le 1er juin 2001. Cette date correspond à la réglementation thermique RT 2000 ;
- comporter au minimum 75% de lots d'habitation occupés en résidence principale ;
- être considérée comme fragile, ce qui signifie que son étiquette énergétique est évaluée entre D et G, et que son budget prévisionnel annuel affiche un taux d'impayés de charges (compris entre 8% et 15% du montant total du budget prévisionnel annuel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots ; compris entre 8% et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots).

L'aide aux travaux de l'ANAH est de 3 750 € maximum par logement à laquelle s'ajoute une prime de 1 500 € dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Le montant de l'aide collective est attribué au syndicat de copropriétaires pour un programme de travaux permettant un gain énergétique de 35 % minimum.

Dans le cadre de cette OPAH, la ville de Vierzon prendra en charge les prestations de diagnostics (avec l'accord du conseil syndical et de l'ANAH), ainsi le syndic peut faire voter les travaux en assemblée générale et interviendra en complément des aides aux travaux de l'ANAH :

- 15% dans la limite de 1 500 € max pour les propriétaires bailleurs et propriétaires occupants hors plafond de ressources (ou dans la limite de 2 500 € quand des travaux complémentaires sont à envisager)
- 20% dans la limite de 2 000 € max pour les propriétaires occupants modestes (ou dans la limite de 3000 € quand des travaux complémentaires sont à envisager)
- 30% dans la limite de 4 000 € max pour les propriétaires occupants très modestes (ou dans la limite de 5000 € quand des travaux complémentaires sont à envisager)

L'article « 4.7.3 » et « 4.7.4 » sont supprimés.

L'ARTICLE 5 – « FINANCEMENT DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES¹ » est modifié comme suit :

5.1.2 Montants prévisionnels :

- Aides aux travaux y compris les primes Habiter Mieux

Le montant prévisionnel de l'autorisation d'engagement de l'Anah, pour les aides aux travaux, correspond à une enveloppe globale de **3 528 000 €** pour la durée de l'opération répartie comme suit :

AIDES ANAH TRAVAUX	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Performance énergétique (HM)						
PO	360 000 €	360 000 €	360 000 €	360 000 €	360 000 €	1 800 000 €
PB	32 400 €	32 400 €	32 400 €	32 400 €	32 400 €	162 000 €
Habitat indigne ou très dégradé						
PO	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	500 000 €
PB	162 000 €	162 000 €	162 000 €	162 000 €	162 000 €	810 000 €
Copropriétés	0 €	38 400 €	38 400 €	76 800 €	102 400 €	256 000 €
Façades	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Changement usage	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	654 400 €	692 800 €	692 800 €	731 200 €	756 800 €	3 528 000 €

- Aides à l'ingénierie

Le montant prévisionnel de l'autorisation d'engagement de l'Anah correspond au taux maximum de 50% du montant HT de la dépense annuelle prévisionnelle subventionnable (part fixe), selon les dispositions prévues par l'instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'agence à compter du 1^{er} janvier 2011, soit une enveloppe de **429 859 €** pour la durée de l'opération, soit, en moyenne, **85 972 €** par an. Cette aide à l'ingénierie, qui prévoit une part fixe correspondant au coût de la prestation de suivi animation et un coût de part variable, est répartie comme suit :

AIDES ANAH DIAGNOSTICS	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Performance énergétique (HM)	26 320 €	131 600 €				
PO	25 200 €	25 200 €	25 200 €	25 200 €	25 200 €	126 000 €
PB	1 120 €	1 120 €	1 120 €	1 120 €	1 120 €	5 600 €
Habitat indigne ou très dégradé	12 600 €	63 000 €				
PO	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	4 200 €	21 000 €
PB	8 400 €	8 400 €	8 400 €	8 400 €	8 400 €	42 000 €
Copropriétés		2 160 €	2 160 €	4 320 €	5 760 €	14 400 €
TOTAL	38 920 €	41 080 €	41 080 €	43 240 €	44 680 €	209 000 €

1 Les modalités de financement sont inscrites à titre indicatif et pourront faire l'objet de révision notamment dans le cadre de modifications liées à l'inscription de l'OPAH-RU dans le cadre du dispositif « Action Cœur de ville »

ANIMATION & PRESTATION	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Animation (OPCE)	24 097 €	24 699 €	25 317 €	25 950 €	26 599 €	126 662 €
Diagnostic et Habiter Mieux	19 460 €	20 540 €	20 540 €	21 620 €	22 340 €	104 500 €
SOUS-TOTAL part Fixe (1)	43 557 €	45 239 €	45 857 €	47 570 €	48 939 €	231 162 €

ETUDES TECHNIQUES (AMO)	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Fiche accession	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	10 000 €
Etude Ilot	3 250 €	3 250 €	3 250 €	3 250 €	3 250 €	16 250 €
Faciliter le changement d'usage	3 750 €	3 750 €	3 750 €	- €	- €	11 250 €
Accompagner le ravalement de façade	- €	- €	- €	- €	- €	- €
SOUS-TOTAL part Fixe (2)	9 000 €	9 000 €	9 000 €	5 250 €	5 250 €	37 500 €

RECAPITULATIF TOTAL AIDE A L'INGENIERIE	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Part fixe (1) + (2)	52 557 €	54 239 €	54 857 €	52 820 €	54 189 €	268 662 €
Part variable	38 920 €	41 080 €	41 080 €	43 240 €	44 680 €	209 000 €
Total sans écrêtement	91 477 €	95 319 €	95 937 €	96 060 €	98 869 €	477 662 €
Total avec écrêtement *	84 090 €	86 783 €	87 771 €	84 512 €	86 702 €	429 859 €

* montant de l'aide limité à 80 % du montant hors taxes du coût de la part fixe

L'article "**5.2.1 Règles d'application « propriétaires bailleurs »**" devient L'article "**5.2.2 Règles d'application « propriétaires bailleurs »**" et son contenu est modifié comme suit

Dans l'alinéa, "appréciation des travaux « sécurité salubrité de l'habitat » petite (LHI)" :

- le chiffre « 1 000 €ht/m² » est remplacé par « 750 €ht/m² »

L'article "**5.5 Financement de la ville de Vierzon**" devient L'article "**5.3 Financement de la ville de Vierzon**" et son contenu est modifié comme suit :

5.3.1 Règles d'application et montants prévisionnels – Ingénierie

La ville de Vierzon abonde, dans la limite de ses crédits annuels disponibles, les aides aux travaux de l'ANAH.

a - L'animation de l'opération (moyens et coûts)

La ville de Vierzon s'engage à financer l'équipe opérationnelle d'OPAH-RU via une prestation avec la société publique locale ingénierie aménagement territorial pendant la durée totale de la convention qui consiste à disposer de :

- 1 Animatrice des dispositifs pour l'amélioration de l'habitat privé (Equivalent temps plein à 80%)
- 1 Directeur technique et opérationnel (Equivalent temps plein à 20%)

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Montant HT en €	48 193 €	49 399 €	50 634 €	51 900 €	53 197 €	253 323 €

b – Les études et diagnostics techniques

La ville de Vierzon s'engage à financer le reste à charge des porteurs de projets dans la limite des volumes et crédits disponibles pendant la durée totale de la convention (hors PIG Bien chez moi)

5.3.2 Règles d'application et montants prévisionnels – Aides travaux

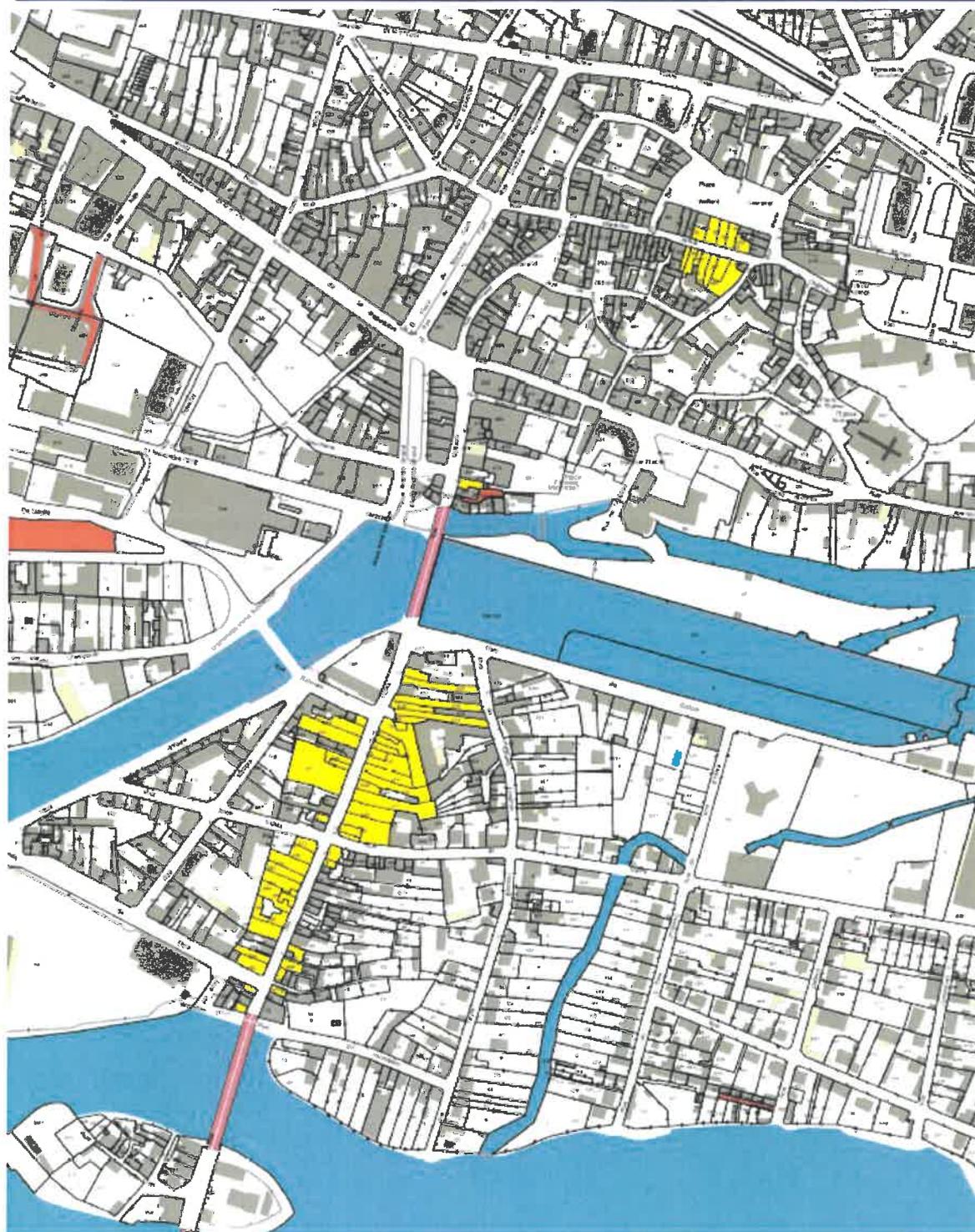
QUANTITES ESTIMEES	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Performance énergétique (HM)	1	1	1	1	1	5
<i>PO</i>	1	1	1	1	1	5
<i>PB</i>	0	0	0	0	0	0
Habitat indigne ou très dégradé	7	7	7	7	7	35
<i>PO</i>	1	1	1	1	1	5
<i>PB</i>	6	6	6	6	6	30
Copropriétés	0	12	12	24	32	80
TOTAL	8	20	20	32	40	120

AIDES VILLE TRAVAUX	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Performance énergétique (HM)	3 000 €	15 000 €				
<i>PO</i>	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	15 000 €
<i>PB</i>	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Habitat indigne ou très dégradé	58 000 €	290 000 €				
<i>PO</i>	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €
<i>PB</i>	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	240 000 €
Copropriétés	48 000 €	240 000 €				
Façades	100 000 €	100 000 €	100 000 €	-	-	300 000 €
Changement usage	50 000 €	50 000 €	50 000 €	-	-	150 000 €
SOUS-TOTAL AIDES VILLE	259 000 €	259 000 €	259 000 €	109 000 €	109 000 €	995 000 €

L'article "**5.3 Intervention des autres partenaires**" devient L'article "**5.4 Intervention des autres partenaires**" et son contenu n'est pas modifié

L'ANNEXE 1 - Périmètre est modifiée comme suit

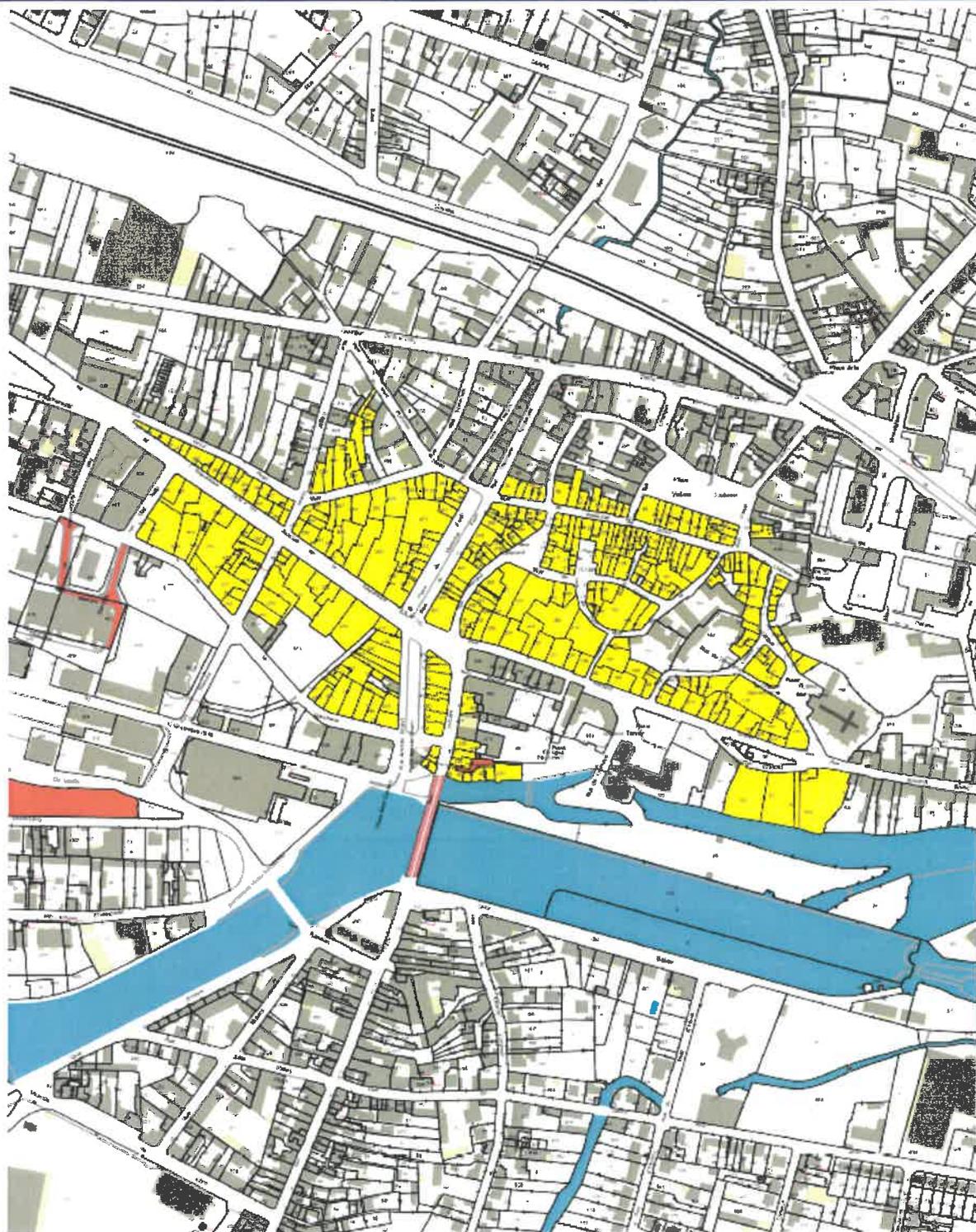
Périmètre d'aides au changement d'usage



- Légende**
- Périmètre d'aide
 - Bâtiments éligibles
 - Fleuve
 - Bâtiments non éligibles
 - Terrain vide
 - Périmètre hors périmètre

Echelle 1:247.0
0 10 20 30 40 m

Périmètre d'aides supplémentaires aux travaux Ville de Vierzon



Annexe 2 - Critères d'évaluation

Repérage et communication

- Origine des contacts
- Type de demandeurs (PO / PB, modestes, très modestes, hors plafonds...)
- Typologie des ménages (composition, âge...)
- Type de dossiers pressenti (logement dégradé, logement énergivore, logement à adapter)
- Caractéristique des logements (localisation, type...)
- Différence entre le nombre de contact et les dossiers ouverts
- Identification des causes d'abandon (RFR > plafond de ressources, travaux sans recours à des artisans...)
- Nombre et type d'actions de communication et leurs impacts

Accompagnement des demandeurs

- Nombre de logements visités et diagnostiqués
- Nombre de logement subventionnés (dossiers notifiés et soldés)
- Coût des réhabilitations (montant de travaux, au m²...)
- Type de travaux réalisés
- Répartition des financements par financeurs
- Taux de prise en charge des travaux
- Evolution de la performance énergétique avant / après travaux (gain énergétique, classement par étiquette...)
- Nombre et type de conventionnement avec travaux (avec / sans intermédiation locative)
- Nombre de logements vacants améliorés et remis sur le marché
- Taux de chute entre les dossiers ouverts et les dossiers soldés
- Identification des causes d'abandon (raisons financières, gain énergétique non atteint...)
- Délais de constitution d'un dossier avant dépôt

Actions complémentaires

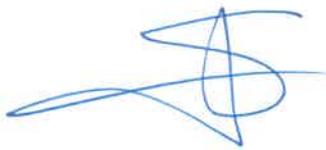
- Nombre et type de conventionnement sans travaux (avec / sans intermédiation locative)
- Nombre de logements locatifs visités au motif de non décence
- Nombre et type de procédures coercitives lancées
- Nombre de relogements temporaires ou définitifs réalisés

Fait en 4 exemplaires, à Vierzon, le

05 NOV. 2018.

Pour la ville de Vierzon

Le Maire
Nicolas SANSU



Pour la Région Centre val de Loire



Vice-Président
Philippe FOURNIE

Pour l'État et l'Anah,

La Préfète
Catherine FERRIER



Pour Action Logement



Directeur Régional Centre val de Loire
Hubert HERVET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

018-211802798-20181105-AVCONVDEL18156-CC

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet: 12/11/2018