



Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur la
commune de PATAY

2022 – 2027

Convention signée le :



La présente convention est établie :

Entre la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Thierry BRACQUEMOND, Président, et dénommée ci-après CCBL,

La commune de Patay, partenaire et territoire de l'opération Programmée d'amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, représentée par Monsieur Patrice VOISIN, Maire de Patay,

Le Département du Loiret, représenté par son Président, Monsieur Marc GAUDET, agissant ès-qualités et en qualité de délégataire des aides à la pierre sur son territoire de délégation, en vertu de la convention de délégation de compétence 2018-2023 en date du 25 juin 2018,

Et l'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'opéra 75001 Paris, représentée, en application de la convention de délégation de compétence 2018-2023, par Monsieur Marc GAUDET, Président du Département du Loiret, et dénommé ci-après « ANAH ».

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

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

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

Vu la convention « Petites Villes de Demain » de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine relative à la ville de Patay, signée le 6 avril 2021,

Vu le plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté le 10 septembre 2018 par Monsieur le Préfet et Monsieur le Président du Département du Loiret,

Vu la convention de délégation de compétence conclue entre le Département du Loiret (délégataire) et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-2, pour la période 2018-2023,

Vu la délibération de la Commission Permanente [compléter la date] autorisant le Président du Département du Loiret à signer la présente convention,


Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CC de la Beauce Loirétaine en date du jeudi 3 février 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Patay, partenaire et territoire de l'opération Programmée d'amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, en date du [compléter la date], autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu l'avis favorable du délégué de l'ANAH dans la région en date du [compléter la date],

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU au siège de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine à Patay, le [compléter la date], et à l'hôtel de Ville de Patay, le [compléter la date] en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Envoyé en préfecture le 08/02/2022
Reçu en préfecture le 08/02/2022
Affiché le 
ID : 045-200035764-20220203-C2022_05-DE

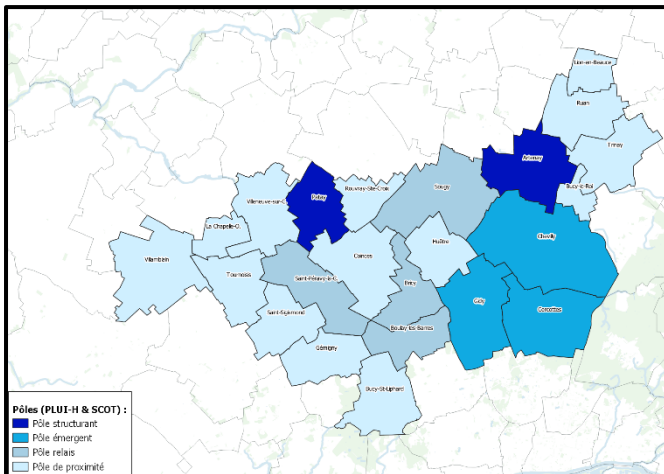
Il a été exposé ce qui suit :

Table des Matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d’application	11
1.1 Dénomination de l’opération	11
1.2 Périmètre et champs d’intervention	11
Chapitre II – Enjeux de l’opération	13
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération	14
3.1 Objectifs qualitatifs de l’opération.....	14
3.2 Volets d’action.....	15
3.2.1 Volet urbain et patrimonial	15
3.2.2 Volet immobilier.....	16
3.2.3 Volet lutte contre l’habitat indigne et très dégradé (y compris travaux de petite LHI)	18
3.2.4 Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « MaPrimeRénov’ Sérénité ».....	20
3.2.5 Volet accompagnement des copropriétés à l’amélioration de leur gestion et à la mise en œuvre d’un programme de travaux	22
3.2.6 Volet social	23
3.2.7 Volet économique et développement territorial	24
3.3 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	25
3.4 Objectif annuel de réalisation de la convention	26
Chapitre IV – Financement de l’opération et engagements complémentaires	27
4.1 Financement des partenaires de l’opération	27
4.1.1 Financement de l’ANAH	27
4.1.2 Financement du Département du Loiret.....	28
4.1.3 Financement de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine.....	29
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	34
5.1 Pilotage de l’opération	34
5.1.1 Mission du maître d’ouvrage.....	34
5.1.2 Instance de pilotage	34
5.2 Suivi-animation de l’opération	35
5.2.1 Equipe de suivi-animation	35
5.2.2 Contenu des missions de suivi animation	35
5.2.3 Modalités de la coordination opérationnelle.....	37
5.3 Evaluation et suivi des actions engagées	38
5.3.1 Indicateur de suivi des objectifs	38

5.3.2 Bilan et évaluation finale.....	38
Chapitre VI – Communication	40
6.1 Communication	40
6.2 Données personnelles	41
Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	42
7.1 Durée de la convention	42
7.2 Révision et/ou résiliation de la convention.....	42
7.3 Transmission de la convention.....	42
Annexes	43

Préambule



Une commune structurante pour la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine :

La commune de Patay fait partie de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine depuis le 26 décembre 2012.

Cette Communauté de communes est constituée de 23 communes regroupant près de 16.800 habitants selon le recensement 2018 de l'INSEE. Se situant au Nord-Ouest du département du Loiret elle constitue une interface entre le département de l'Eure-et-Loir et la Métropole d'Orléans.

Au titre de ses compétences obligatoires en matière d'aménagement de l'espace communautaire et optionnelles en matière de politique du logement et du cadre de vie, la CCBL s'est dotée d'un PLUI-H, adopté par délibération du conseil communautaire le 25 mars 2021. Ce PLUI-H structure notamment l'espace intercommunal via la définition de deux polarités structurantes que sont les communes de Patay et d'Artenay. Ces communes disposent de commerces, services et équipements qui leur permettent un rayonnement auprès des communes environnantes.

Le **PLUI-H** préconise également la mise en place d'une étude d'opportunité pour le déploiement d'un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat sur le territoire de la CCBL, avec une attention particulière sur la commune de Patay compte tenu des enjeux de réhabilitation et de lutte contre la vacance sur le territoire.

Une commune lauréate du Programme « Petites Villes de Demain » :

Lauréate du programme « Petites Villes de Demain » qui vise notamment à « donner aux élus des communes et leurs intercommunalités de moins de 20.000 hab. qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de revitalisation pour redevenir des villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement », la commune de Patay mène une réflexion et des interventions transversales sur son centre-bourg afin, notamment, de :

- Réhabiliter et reconquérir le bâti existant pour développer une offre attractive de l'habitat en centre-bourg et pour cela, mobiliser l'ensemble des outils favorisant le renouvellement urbain,
- Préserver et développer le tissu économique et commercial de proximité
- Développer l'accessibilité et la mobilité en centre-bourg
- Mettre en valeur l'espace public et le patrimoine,
- Maintenir la présence des services publics en centre-bourg
- Redynamiser le centre-bourg

Une étude pré-opérationnelle a ainsi été lancée en mars 2021 afin de produire un diagnostic de territoire sur la base d'analyses statistiques, de repérage de terrain et de visites de logements

permettant de préciser les besoins en réhabilitations des logements et de définir les outils et financements à mobiliser pour accompagner ces dernières. Ce diagnostic a notamment mis en évidence les éléments suivants :

Une commune qui connaît une forte évolution démographique sur les dernières années :

La Communauté de communes de la Beauce Loirétaine a connu une forte évolution démographique au tournant des années 2000 en passant de 14.000 habitants en 2000 à plus de 16.300 habitants en 2013, soit un taux d'évolution annuel de la population de + 1,13%. **La commune de Patay n'a quant à elle que peu bénéficié de cette attractivité du territoire, sur la même période, la commune est passée de 2.027 habitants à 2.070 habitants au recensement INSEE de 2013**, soit une hausse de +0,1% par an.

Mais la commune a gagné en attractivité au cours des dernières années avec une forte hausse de sa population, passant de 2.070 habitants en 2013 à plus de 2.200 habitants en 2018. Ce regain d'attractivité s'explique notamment par une forte progression du solde migratoire sur la commune. Alors que sur la période 2007-2012, la commune de Patay comptait un nombre plus important de ménages quittant le territoire que de ménages s'y installant, elle connaît une dynamique inverse sur la période 2013-2018 avec l'installation de nombreux ménages, et notamment des familles sur le territoire. Ainsi, le taux de croissance de la population patichonne a augmenté de 1,3% annuellement sur la période 2013-2018 pendant que celui de l'ensemble de la Communauté de communes n'augmentait « que » de 0,6%.

La détermination des soldes migratoires par tranches d'âges permet de constater que les ménages s'installant sur le territoire sont principalement des jeunes couples avec enfants. On retrouve ainsi un **solde migratoire positif pour les personnes de 25 à 35 ans ainsi que pour les enfants de 0 à 10 ans**. Disposant d'équipements et de services pour les personnes âgées et notamment d'un EPHAD situé au Centre-ville, la commune de Patay est également attractive pour les personnes de plus de 70 ans.

Une commune moins jeune et familiale que le reste du territoire communautaire :

Assumant sa fonction de centralité et disposant de services pour les personnes âgées dont la présence d'un EHPAD important, la commune de Patay dispose d'une population moins jeune que le reste de la CCBL. Ainsi, alors que la CCBL dispose d'un indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) de 1,23 en 2018, celui de la commune de Patay s'établit à 0,92. C'est-à-dire que dans son ensemble, la CCBL compte plus de personnes de moins de 20 ans que d'administrés de plus de 60 ans, alors que l'on constate la tendance inverse sur Patay.

Cela se traduit entre autres par un profil des ménages légèrement différent entre la commune de Patay et la CCBL. Alors que la CCBL est un territoire très familial avec 44% de familles avec enfants (couples avec enfants ou familles monoparentales), la commune de Patay comprend 38% de familles avec enfants, soit un niveau bien moindre que celui de la CCBL mais toujours au-dessus de celui du département 45 (35%).

Un territoire qui assume son rôle de centralité en proposant un parc de logements plus varié que le reste du territoire... Mais où la maison individuelle reste prédominante

Alors que la CCBL propose un parc de logements constitué à 88% de logements individuels et est principalement tournée vers les propriétaires occupants avec 75% de propriétaires occupants sur le territoire, l'offre de logements au sein de la commune de Patay y est plus diversifiée. Bien que majoritairement tournée vers le logement individuel (74% des logements de la commune), la commune de Patay propose une diversité plus importante des natures de propriété avec 13% de logements en monopropriété et 2% de logements en copropriété, qui viennent s'ajouter aux 22% de logements sociaux ou publics (logements militaires notamment), dont certains en maison individuelle.

57% des logements sont des logements de propriétaires occupants. On note ainsi 41% de logements locatifs dans la commune de Patay (contre 24% dans la CCBL), dont 25% de logements locatifs privés et 16% de logements locatifs sociaux.

De ce fait, les interventions sur le parc de logement de la commune de Patay revêtent des enjeux plus complets et plus complexes que pour la majorité des autres communes de la CCBL, très majoritairement constituées de maisons individuelles de propriétaires occupants.

Un taux de logements vacants relativement élevé et en augmentation au cours des dernières années

Selon l'INSEE, **la part des logements vacants est passée de de 6% en 2008** (soit un taux similaire à celui de la CCBL) **à près de 10% en 2018**, soit 2 points de plus que le taux intercommunal. Il est cependant nécessaire de différencier la vacance conjoncturelle (<1an), liée à des déménagements, successions etc... et nécessaire au fonctionnement du marché immobilier et la vacance structurelle (>1an et à fortiori plus de 3 ans dans les territoires ruraux) qui reflète un mauvais positionnement du bien sur le marché immobilier (dégradation, logements non adaptés aux modes de vie actuels, problème de succession...).

La source fiscale (plus précise quant à la localisation des logements vacants, leur nature ainsi que la durée de leur vacance) indique, quant à elle, que près de **7,8% des logements sont vacants depuis plus d'un an** (contre 5,8 pour la CCBL), **dont la moitié, 3,9% depuis plus de 3 ans**. Les logements vacants sont également plus anciens que le reste du parc et sont également plus souvent en logements collectifs.

Cette concentration de la vacance est particulièrement prégnante dans le centre-bourg de la commune avec la présence d'immeubles vacants et en voie de dégradation qui ont tendance à déqualifier l'environnement urbain et à accentuer les problématiques urbaines du centre-bourg.

Des enjeux de remobilisation des bâtiments vacants en favorisant le maintien des surfaces commerciales en rez-de-chaussée

Parmi les logements vacants situés en centre-bourg, on dénombre plusieurs immeubles vacants disposant d'une surface commerciale en rez-de-chaussée, également vacante. Dans le cadre de sa stratégie de redynamisation, la commune de Patay a acté, via le PLUI, la nécessité de maintenir les rez-de-chaussée commerciaux sur certaines places et artères du centre-bourg (Cf. plan en annexe).

Un enjeu du prochain dispositif programmé sera notamment d'accompagner les propriétaires à remobiliser leur parc vacant tout en maintenant les surfaces commerciales situées en rez-de-chaussée,

notamment sur les secteurs de la place des Halles, de la rue des Trois maillets et de la Grande Rue. Ces dernières années ont en effet été marquées par l'émergence des transformations d'usage des anciens commerces en logements, notamment dans les secteurs précités.

Un patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur

La commune de Patay est riche d'un patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur, notamment dans son centre-bourg, marqué par une église protégée, tout comme ses abords, au titre des monuments historiques. De ce fait, l'intégralité des logements situés à l'intérieur des anciennes douves (Cf. carte du périmètre protégé en annexe) sont couverts par des prescriptions ABF (Architecte des Bâtiments de France) relatives à la préservation des abords de monuments classés ou inscrits, ce qui représente environ 360 logements et la majorité des logements du périmètre du futur dispositif programmé.

Les rénovations dans ces secteurs sont généralement plus onéreuses et devront être encadrées pour être en harmonie avec le bâti existant et ainsi préserver la qualité patrimoniale de l'environnement.

Un parc ancien et énergivore

Au sein de la commune de Patay, **plus de la moitié des logements (56%) ont été construits avant 1975** et les premières réglementations thermiques. Si ces logements n'ont pas fait l'objet de rénovation énergétique, il est possible qu'ils soient particulièrement énergivores et nécessitent une réhabilitation énergétique globale.

Parmi les plus de 250 logements qui ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique DPE entre 2013 et 2021, il apparaît que **43% disposent d'une étiquette énergétique E, F ou G**. La loi Transition énergétique prévoit « qu'avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 KWH/m²/an (étiquette F et G) doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique. » **13% du parc ayant fait l'objet d'un DPE au cours des dernières années sont dans cette situation.**

Un parc de logements dégradés et occupés présentant des enjeux de décence, voire de salubrité

Il est difficile d'approcher la dégradation des logements par le biais des données statistiques. Cependant, le croisement de différentes sources de données permet d'approximer la part des logements pouvant connaître des problématiques de décence, voire de salubrité.

Tout d'abord, l'indicateur d'état d'entretien des logements, intégré à la source fiscale et faisant partie du calcul de la taxe d'habitation et de la taxe foncière indique que près de **2,5% des logements de Patay sont dans un état « médiocre » à « mauvais »**, c'est-à-dire pouvant nécessiter des travaux lourds ou présenter des désordres importants de nature à entraîner des problématiques de sécurité, décence et/ou salubrité. **Cela représente environ 20 logements.**

Par ailleurs, l'analyse de la source PPPI (Parc Privé Potentiellement indigne), qui croise le classement cadastral du bâti avec le niveau de ressources de ses occupants, montre que **18 logements peuvent être concernés par des phénomènes de dégradations lourdes.**

Ces logements dégradés sont majoritairement anciens (construits avant 1945) et sont surreprésentés dans le parc collectif, notamment en monopropriété et copropriété.

Une part relativement restreinte de copropriétés mais dont certaines présentent des enjeux d'accompagnement à la structuration ou à la réalisation de travaux

Comme indiqué précédemment, le parc de logement de Patay est majoritairement constitué de maisons individuelles et de monopropriétés. On dénombre toutefois 5 copropriétés à Patay abritant une vingtaine de logements. Parmi ces dernières, certaines copropriétés présentent des enjeux de structuration (mise en place d'un syndic bénévole et/ou d'un conseil syndical, tenu des AG, immatriculation au RNC) ou d'accompagnement à la définition et à la réalisation d'un programme de travaux du fait de leur fragilité technique et financière (installations vétustes, impayés de charges, arrêtés sur les parties communes ou privatives...).

On constate par ailleurs l'émergence, dans le centre-bourg, de nouvelles copropriétés issues de la vente à la découpe de logements précédemment constitutifs d'ensembles en monopropriété. Ces nouvelles copropriétés peuvent poser des problématiques aussi bien techniques, lorsqu'elles n'ont pas fait l'objet de réhabilitation avant la mise en vente des logements, que de gestion en termes de définition et d'application d'un règlement de copropriété.

Une population âgée présentant des enjeux d'adaptation des logements et de maintien à domicile ; problématique couverte par le PIG Départemental

Comme indiqué précédemment, la commune de Patay, en tant que pôle structurant du territoire propose des équipements et services à destination des personnes âgées, ce qui incite les ménages plus âgés à se maintenir à leur domicile. De ce fait, la problématique du vieillissement de la population est plus marquée dans le centre-bourg de Patay que dans les autres communes de la CCBL. Alors que la CCBL ne compte que 7% de personnes de plus de 75 ans, ce taux monte à plus de 12% pour la commune de Patay, soit environ 270 personnes en 2018 (dont les 84 résidents de l'EHPAD). Cette population peut nécessiter une attention particulière afin de pouvoir rester autonome au sein de son domicile le plus longtemps possible.

Particulièrement vigilant aux besoins des seniors et aux enjeux liés au vieillissement de la population, **le Département du Loiret a mis en place depuis le 1^{er} décembre 2020 un Programme d'Intérêt Général (PIG) portant sur l'adaptation de l'habitat** pour les personnes en perte d'autonomie. Ce dispositif prévoit l'accompagnement de près de 820 ménages entre fin 2020 et fin 2024 sur l'ensemble du territoire départemental, hors Orléans Métropole, CC du Pithiverais-Gâtinais et la CC du Val de Sully.

La commune de Patay, tout comme le territoire de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine, couvert par ce dispositif déjà actif sur le territoire, continuera à bénéficier de ce programme pendant le dispositif programmé qui fait l'objet de la présente convention. A l'issue de ce Programme d'Intérêt Général et selon le nombre de dossiers réalisés, les évaluations dudit dispositif, les projets du CD45 en matière d'accompagnement à l'adaptation des logements ainsi que les besoins toujours présents sur le territoire de la CCBL, une intégration des enjeux liés à l'adaptation des logements pourra être proposée par voie d'avenant du présent dispositif d'OPAH-RU.

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

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

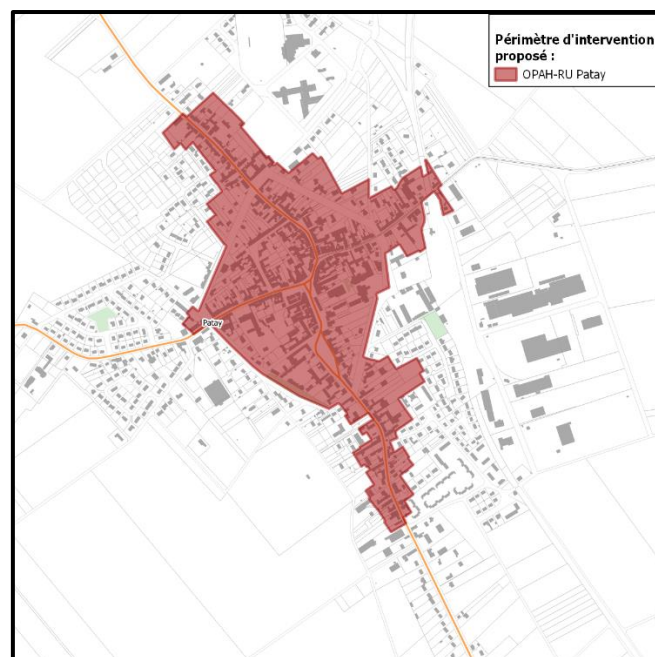
1.1 Dénomination de l'opération

La Communauté de communes de la Beauce Loirétaine, la commune de Patay, le Département du Loiret et L'ANAH décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le territoire de la commune de Patay, pour une durée de 5 ans, dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la CCBL, en coopération avec la commune de Patay.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Il concerne l'ensemble des immeubles, bâtiments et résidences principales situés au sein du périmètre mentionné ci-après et dont la liste exhaustive des rues est annexée au présent document.



Il reprend l'ensemble des immeubles, bâtiments et résidences principales situés en zone UA1 du PLUI-H.

Il couvre les champs d'intervention suivants :

- L'amélioration des conditions de logement des propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes,
- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,

- La lutte contre l'habitat moyennement dégradé et la mise aux normes des logements au titre de la sécurité et salubrité de l'habitat,
- L'amélioration de la performance énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique, notamment à travers la promotion du programme « Ma Prime Rénov' Sérénité »,
- L'amélioration et le développement du parc locatif privé à loyer maîtrisé,
- La lutte contre la vacance,
- L'accompagnement des copropriétés dans leur structuration et la définition d'un programme de travaux,
- Le confortement des activités économiques participant à l'attractivité du centre-bourg (commerces, ...).

Chapitre II – Enjeux de l’opération

L’OPAH-RU constitue un moyen opérationnel de réponse à différents enjeux ciblés lors du diagnostic.

Ces enjeux sont multiples : sociaux, environnementaux, économiques, immobiliers, urbains et patrimoniaux. La volonté publique d’encourager et de soutenir la réhabilitation du parc immobilier privé de la Ville de Patay sous-entend une intervention volontariste, et ce de manière pluriannuelle. Au vu des conclusions de l’étude pré-opérationnelle, l’OPAH-RU aura plus précisément comme objectif de :

- Contribuer à la résorption de l’habitat indigne, très dégradé et dégradé, traiter les situations comportant des risques en termes de sécurité et de santé tant dans les logements locatifs que dans les logements des propriétaires occupants en générant une dynamique de repérage de ces situations et en utilisant et coordonnant l’ensemble des acteurs et des outils existants.
- Promouvoir le programme « MaPrimeRénov’ Sérénité » et mettre en place des actions de sensibilisation auprès des publics et acteurs concernés, afin d’installer un processus dynamique de rénovation énergétique des logements du territoire.
- Lutter contre la précarité énergétique par une approche thermique globale et de qualité des travaux de réhabilitation (économie d’énergie, isolation thermique...).
- Accompagner les copropriétés ciblées dans leur structuration, la définition et la conduite d’un programme de réhabilitation.
- Développer une offre locative à loyer maîtrisé de manière à proposer aux ménages un parcours résidentiel complet sur le territoire.
- Lutter contre les logements vacants, notamment dans le cadre de la mobilisation d’immeubles vacants afin de contribuer au développement d’une nouvelle offre et à la valorisation du centre-bourg.
- Contribuer au dynamisme économique du territoire en communiquant auprès des professionnels locaux du bâtiment et en les sensibilisant à la réhabilitation durable de l’habitat et aux normes RGE.
- Valoriser le cadre de vie du territoire et, par conséquent, renouer avec l’attractivité démographique du centre ancien (hors opérations récentes en lotissement)

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

3.1 Objectifs qualitatifs de l’opération

AMELIORER ET ADAPTER LE PARC ANCIEN

Objectif 1 : Agir contre l'habitat indigne et très dégradé

- Inciter les propriétaires à mettre leur logement aux normes de salubrité et de sécurité,
- Sensibiliser les élus, partenaires et relais locaux au repérage des situations d'habitat indigne et très dégradé,
- Accompagner socialement les occupants.

Objectif 2 : Accompagner à la rénovation thermique et lutter contre la précarité énergétique dans le cadre du programme « Habiter Mieux »

- Encourager la réalisation de travaux efficaces ayant un réel impact sur la consommation énergétique du logement
- Sensibiliser les habitants aux économies d'énergie et aux écogestes
- Sensibiliser les élus, partenaires et relais locaux au repérage des situations de précarité énergétique
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

Objectif 3 : Améliorer les conditions de logement des populations modestes et très modestes

- Encourager la réalisation de travaux nécessaires à l'amélioration des conditions de vie et de confort des occupants,
- Œuvrer en vue de réduire le reste-à-charge financier pour les ménages modestes concernés,

Objectif 4 : Accompagner les copropriétés ciblées dans leur structuration, la définition et la conduite d'un programme de réhabilitation.

- Aider les copropriétés à se structurer en expliquant les droits et obligations des copropriétés
- Accompagner les copropriétaires dans la résorption des situations d'impayés
- Accompagner les copropriétaires dans la définition et le financement d'un programme de travaux

Objectif 5 : Accompagner la réhabilitation et la remise sur le marché des immeubles vacants du centre-bourg

- Identifier les propriétaires des immeubles vacants et les accompagner vers la définition d'un projet de réhabilitation de leurs logements
- Favoriser le maintien des cellules commerciales en rez-de-chaussée lorsque ces dernières se situent dans le secteur de protection du linéaire commercial ou artisanal

Objectif 6 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti notamment en centre-bourg et dans les périmètres de prescription ABF

- Expliquer et sensibiliser les propriétaires aux obligations inhérentes aux périmètres de protection et de valorisation du patrimoine
- Rechercher les meilleures solutions techniques et accompagner les propriétaires dans le financement des surcoûts liés aux matériaux demandés.

DEVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE ADAPTEE :

Objectif 7 : Encourager l'offre de logements locatifs à loyer maîtrisé et le réinvestissement des logements vacants

- Inciter les propriétaires à rénover et conventionner en loyer maîtrisé (notamment social et très social) leur logement locatif
- Mobiliser le parc vacant.

3.2 Volets d'action

3.2.1 Volet urbain et patrimonial

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain permet de mettre en œuvre des dispositifs incitatifs d'aide pour favoriser l'amélioration du parc de logements privés et le développement du territoire. Cette opération est fortement favorisée lorsqu'elle s'accompagne d'actions en matière d'aménagement des espaces publics et d'intervention sur le parc public.

On dénombre sur le territoire de nombreux projets urbains et patrimoniaux :

- Réaménagement des boulevards enserrant le centre ancien afin de permettre les circulations douces et mettre en valeur les espaces arborés,
- Rénovation urbaine du centre-bourg défini dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » et notamment réaménagement de la Place des Halles,
- Rénovation énergétique de 19 logements sociaux, rue des Trois Maillets,
- Rénovation des logements de l'Armée, Citée St Exupéry.

En outre, et comme indiqué précédemment, la majorité du centre-bourg de Patay est couvert par un secteur protégé. Les travaux sont alors soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). L'opérateur devra informer les propriétaires sur leurs obligations (déclaration préalable de travaux, permis de construire).

De plus, l'OPAH contribue à améliorer l'attractivité de la commune grâce à l'intervention sur le bâti du centre-bourg. Les rénovations devront être réalisées en cohérence avec l'architecture locale.

Objectif :

- Informer les ménages situés dans les secteurs de protection du patrimoine de leurs obligations

- **Accompagner 18 ménages à la mobilisation de la prime complémentaire relative à la prise en compte du surcoût architectural des réhabilitations accordée par la CCBL**

3.2.2 Volet immobilier

L'OPAH-RU aura pour but la remise à niveau d'un habitat ancien qui ne répond plus aux standards du moment parce que vétuste, énergivore, mal adapté et dégradé. La mise en œuvre de l'OPAH-RU a ainsi pour vocation d'accélérer la dynamique de réhabilitation engagée sur le territoire et d'initier une valorisation du marché immobilier.

Comme indiqué précédemment et conformément au PLUI-H, plusieurs projets de constructions neuves sont en cours ou à l'étude sur le territoire pour de l'accession à la propriété ou du logement locatif, notamment dans le secteur du Lièvre d'Or, à proximité immédiate du centre-bourg.

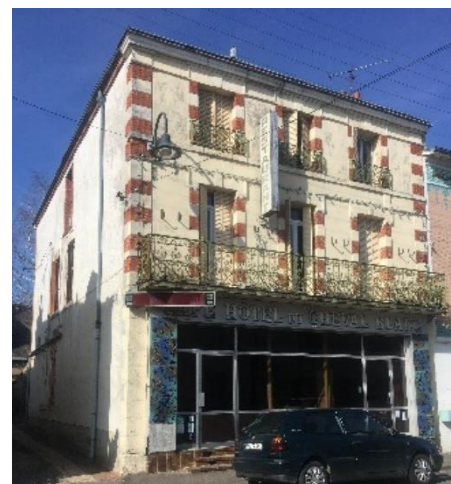
Toutefois, l'acquisition dans le parc privé existant reste en théorie attractive notamment grâce à la défiscalisation ouverte par le dispositif Denormandie dans l'ancien, en secteur ORT, mais également grâce à la remise en place du prêt à taux zéro dans l'ancien. Il est important d'inciter les ménages à investir le parc privé existant via des dispositifs adaptés tels que l'OPAH-RU, notamment dans le but de lutter contre l'étalement urbain et de respecter les engagements pris dans le cadre du PLUI-H.

L'objectif de l'OPAH-RU est également de favoriser la remise sur le marché de logements vacants. Il s'agira, au cours de l'OPAH-RU, de mettre en place une communication ciblée vers les propriétaires concernés dont certains ont déjà été mobilisés dans le cadre de l'étude pré opérationnelle. Une communication sera également réalisée auprès des notaires et des agences immobilières pour présenter les aides disponibles sur le territoire. Tous les moyens permettant de faire levier et d'apprécier les modes de traitement adaptés à chaque situation seront mis en œuvre (aides financières, avantages fiscaux pour les bailleurs...).

Par ailleurs, certains bâtiments situés dans le centre-bourg et anciennement dédiés à de l'activité économique ou des activités de services sont aujourd'hui vacants (ancien hôtel, commerces...). Ces derniers, souvent situés à des emplacements intéressants et en cœur de ville, pourraient faire l'objet de transformations d'usage avec conservation ou non d'une partie de la surface dédiée à l'activité économique.

En complément de ces actions engagées par la commune sur son centre-bourg ou à proximité de ce dernier, il conviendra de répondre aux situations d'habitat très dégradés ou présentant une vacance systémique. Sur ces adresses, le processus de réhabilitation est bloqué ou la réhabilitation à engager est identifiée comme lourde et nécessite une intervention renforcée auprès des propriétaires à engager dès le début de l'OPAH-RU. Potentiellement, 3 adresses ont été repérées en particulier du fait de leur localisation stratégique et de leur impact sur l'environnement urbain. Il s'agit de :

- **5 Rue de la Gare** (parcelle AB 456) : Ancien hôtel, vacant depuis plusieurs années, dont tout ou partie de la surface pourrait faire l'objet d'une transformation en logement.



- **14 Place de la Halle** (parcelle AB 97) : Immeuble vacant depuis plusieurs années abritant 1 commerce vacant en Rez-de-chaussée ainsi que 2 étages vacants au-dessus du commerce. Un accès indépendant existe à l'arrière du bâtiment, mais fait l'objet d'une dégradation importante.



- **17 Place de la Halle (Parcelles AB236 et AB237)** : Ancien hôtel restaurant vacant depuis plusieurs années, récemment racheté par un nouveau propriétaire mais nécessitant des travaux lourds de réhabilitation, notamment sur la toiture et charpente ainsi que sur les planchers.



Enfin, le développement d'une offre locative à loyer modéré (conventionnement) sera encouragé grâce aux bonifications financières du Département et de l'ANAH et aux aides aux travaux de la CCBL. Les acteurs seront vigilants à ce que les projets locatifs soient en cohérence avec la demande en logement du territoire, notamment s'agissant des projets locatifs intermédiaires en sortie de vacance.

Objectifs quantitatifs :

- **Développement d'une nouvelle offre locative à loyer maîtrisé : 14 logements locatifs améliorés** dont 4 bénéficiant de la prime « sortie de vacance » de la CCBL et 5 autres de la prime « transformation d'usage ».

Autres indicateurs :

- Nombre de propriétaires de logements vacants sollicités / contactés.
- Nombre d'immeubles ayant été accompagnés dans le cadre de leur réhabilitation et sortie de vacance

3.2.3 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (y compris travaux de petite LHI)

À l'échelle du département, dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), un comité de suivi de lutte contre l'habitat indigne (CSLHI) se rassemble régulièrement pour suivre les situations repérées. Ce dispositif partenarial et opérationnel est piloté conjointement par l'Etat et le Conseil départemental du Loiret. Il est animé par l'Adil du Loiret.

Par ailleurs, le Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne du Loiret (PDLHI) a été créé le 28 juin 2019. Il est né de la volonté gouvernementale de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil instituée par la circulaire du 8 février 2019 qui prévoit la mise en place des Pôles Départementaux pour renforcer et coordonner la lutte contre l'habitat indigne. Un plan d'action

pluriannuel a été élaboré pour la période 2019-2021 et le prochain plan triennal est en cours d'élaboration. Il est complémentaire aux actions mises en œuvre dans le cadre du PDALHPD.

Le repérage des ménages en situation de mal-logement reste complexe. Les services communaux ont alors un rôle primordial à jouer. Face à un propriétaire opposé à la mise aux normes de son logement (ou de son immeuble), les procédures liées aux pouvoirs de police du maire et de l'État seront mobilisées en cas d'atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants. Dans le cadre d'une suspicion de péril sur un immeuble, l'opérateur informera et accompagnera la commune afin qu'elle prenne les dispositions nécessaires et guidera le propriétaire dans son éventuel projet de réhabilitation. **Il est important que les logements ayant été repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle comme potentiellement très dégradés soient accompagnés dès le début du futur dispositif.** Ces adresses sont notamment :

- 24 boulevard du 2 décembre 1870

Pour le traitement des situations d'habitat indigne, des actions spécifiques sont nécessaires :

- La participation active au comité de suivi de lutte contre l'habitat indigne (CSLHI), chargé du suivi et de la résolution des situations d'indignité,
- Le repérage des situations à traiter en lien avec les services communaux ou les services de la CCBL, l'établissement d'un diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants,
- L'accompagnement de la commune pour la mise en place des procédures et arrêtés nécessaires,
- L'accompagnement de la commune et de la CCBL dans la réflexion sur la mise en place des outils de contrôle et de régulation du parc privé locatif (permis de louer, permis de diviser),
- La visite des logements signalés pour motif d'insalubrité ou d'indécence,
- L'estimation des situations présumées d'insalubrité, d'habitat dégradé, de péril, des situations de danger à traiter, ainsi que l'estimation du volume d'intervention technique correspondant,
- La mise en place d'un accompagnement sanitaire et social des ménages pour permettre la réalisation des travaux indispensables,
- L'aide à l'établissement d'un programme de travaux,
- La réalisation des diagnostics nécessaires (grille d'insalubrité ou grille d'évaluation de la dégradation et évaluation énergétique),
- La recherche de financement adapté au budget du ménage,
- La constitution des dossiers de demandes de subventions,
- La recherche d'un relogement si nécessaire.

Objectifs quantitatifs :

- Au cours des 5 années, l'OPAH-RU a pour objectif de permettre la **réhabilitation de 13 logements indignes, très dégradés ou non décents** dont :
 - 2 logements indignes ou très dégradés occupés par son propriétaire,

- 4 logements occupés par leurs propriétaires au titre de la sécurité et salubrité de l'habitat
- 4 logements locatifs indignes ou très dégradés, conventionnés loyers modérés
- 3 logements locatifs au titre de la sécurité et salubrité de l'habitat, conventionnés loyers modérés

Autres indicateurs :

- Nombre de signalements et leur origine et contacts établis avec les propriétaires,
- Nombre de visites réalisées et diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits,
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- Nombre de logements réhabilités et caractéristiques du logement,
- Montant de travaux réalisés et subventionnés,
- Type de travaux réalisés.

3.2.4 Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « MaPrimeRénov' Sérénité »

Dans le cadre des investissements d'avenir, l'État a créé un programme d'aide à la rénovation thermique des logements. Ce programme national, dénommé « Habiter Mieux », a été confié à l'ANAH par l'État.

En 2018, la lutte contre le réchauffement climatique est inscrite dans le plan climat et se traduit par de nouvelles ambitions pour le programme « Habiter Mieux », avec un objectif fixé à 67 000 logements réhabilités par an entre 2018 et 2022, ce qui permettra de contribuer durablement à l'éradication des passoires énergétiques occupées par des ménages modestes ou louées par des bailleurs.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme « Habiter Mieux » sont celles définies par l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'ANAH et du programme « Habiter Mieux », modifiée par l'instruction du 10 avril 2018. A compter du 1^{er} janvier 2022, le programme « Habiter Mieux Sérénité », intégré dans les objectifs d'une OPAH, est légèrement modifié et prend la dénomination de « MaPrimeRénov' Sérénité ».

Comme indiqué en préambule, la commune de Patay dispose d'un parc ancien relativement important avec **plus de la moitié des logements (56%) qui ont été construits avant 1975** et les premières réglementations thermiques. Ces logements, potentiellement énergivores sont une des cibles de l'OPAH-RU, lorsque ces derniers sont occupés par des ménages modestes ou loués par des propriétaires bailleurs. Par ailleurs, parmi les logements ayant fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) depuis 2013, à savoir les logements vendus et/ou loués compte tenu de l'obligation légale liée à la production d'un DPE pour toute vente ou location d'un logement ancien, **43% disposent d'une étiquette énergétique E, F ou G**. l'OPAH-RU devra permettre d'une part de réduire les situations de précarité énergétique rencontrées par les occupants (locataires du parc privé ou propriétaires occupants) en améliorant le confort thermique de ces logements et d'autre part de rendre plus attractifs les logements remis sur le marché en favorisant une offre d'habitat énergétiquement plus performante.

La loi « Climat et Résilience », du 22 août 2021 vient renforcer les enjeux de lutte contre les passoires thermiques et de réhabilitation énergétique des logements en prévoyant notamment ;

- Dès 2022 : Le gel des loyers des passoires thermiques (classées G et F), soit 13% des logements de Patay
- En 2025 : Interdiction de mettre en location les logements classés G, soit 3% des logements de Patay
- En 2028 : Interdiction de proposer à la location les logements classés F, soit 10% du parc de Patay
- En 2034 : interdiction de proposer à la location les logements classés E, soit 30% des logements de la commune

À cet égard, l'OPAH-RU, au travers du programme « MaPrimeRénov' Sérénité » sera fortement axée sur les travaux d'économie d'énergie. Le dispositif proposé dans le cadre de l'OPAH-RU repose sur la **mise en synergie de l'ensemble des partenaires du territoire** : future PTRE (Plateforme Territoriale pour la Rénovation Énergétique) Pays Loire Beauce, ADIL-Espace Conseil France Rénov', Département du Loiret, communes et travailleurs sociaux, fournisseurs d'énergies... afin d'optimiser le repérage des situations de précarité énergétique pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Concernant l'accompagnement des propriétaires, l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH-Ru assurera :

- Une visite avec évaluation de la situation énergétique et de l'état du logement,
- La réalisation des évaluations énergétiques avec travaux projetés,
- L'établissement de scénarii de travaux ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques,
- L'aide à l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement,
- La recherche, le cas échéant, des avances et acomptes d'aides publiques qui pourront être sollicités,
- La visite, après travaux, avec un apport de conseils sur les bonnes pratiques dans le logement et la bonne utilisation des équipements après travaux.

Objectifs quantitatifs :

L'OPAH-RU doit permettre d'améliorer énergétiquement 15 logements, dont :

- 12 logements de propriétaires occupants « modestes » et « très modestes »
- 3 logements de propriétaires bailleurs conventionnés en loyers modérés

Autres indicateurs :

- Nombre de contacts et origines,
- Nombre de visites réalisées et de diagnostics techniques,
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- Montant des travaux réalisés et subventionnés,
- Type de travaux réalisés,
- Gain moyen d'économie d'énergie et niveau de DPE avant et après travaux

Nb : Dans le cadre de sa mission d'accompagnement à la réhabilitation énergétique des logements, l'opérateur ne pourra pas comptabiliser les logements réhabilités via le dispositif « Ma Prime Rénov' »

ouvert à tous dans le décompte de ses objectifs. Il pourra toutefois valoriser les résultats de ce dispositif compte tenu de la communication et de l'accompagnement des ménages sur le sujet de la rénovation énergétique des logements, pouvant générer une augmentation du nombre de dossiers « Ma Prime Rénov' » (autres que ceux « MPR Sérénité ») sur le territoire.

3.2.5 Volet accompagnement des copropriétés à l'amélioration de leur gestion et à la mise en œuvre d'un programme de travaux

Comme indiqué en préambule, la commune de Patay compte 5 copropriétés sur son territoire abritant une vingtaine de logements. Bien que relativement peu nombreuses, l'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence des situations de fragilités dans ces dernières. Ces difficultés peuvent être liées à des dégradations techniques (sécurité des personnes, infiltrations, étanchéité des toitures, enjeux de rénovation énergétique...), combinées ou non à des fragilités de gestion (absence d'organes de gestion, impayés de charges dépassant les 24%, difficulté à établir ou voter un programme de travaux...).

Le volet « copropriétés » doit permettre d'intervenir de manière préventive et/ou curative auprès de cette copropriété stratégique du fait de sa situation géographique. La copropriété retenue dans le cadre de la présente OPAH-RU est la suivante :

- **Copropriété située au 18 place de la Halle** : Cette copropriété de 9 logements située au centre-ville de Patay est issue de la vente à la découpe d'une ancienne monopropriété détenue par une SCI. Certains logements appartiennent encore à ce jour à la SCI. La copropriété présente des besoins de réhabilitation, notamment énergétiques et en parties communes étant donné que le bâtiment n'a pas fait l'objet de réhabilitation préalable à sa mise en vente.

Compte tenu de sa situation et de sa fragilité potentielle, cette copropriété est à accompagner dans le cadre du futur dispositif programmé afin :

- De structurer et mobiliser les instances de gestion,
- D'engager la copropriété dans la définition et le financement d'un programme de travaux de mise en sécurité des biens et des personnes et plus globalement de réhabilitation énergétique,
- De réaliser un DTG (Diagnostic Technique Global) permettant de préconiser les travaux réellement adaptés à la situation de la copropriété et à son occupation,
- De définir un plan de financement au regard de l'éligibilité de la copropriété aux différents dispositifs et aides financières mobilisables.

Objectifs quantitatifs :

L'OPAH doit **accompagner 1 copropriété dans la stabilisation de sa gestion et la mise en place d'un programme de travaux**

Autres indicateurs :

- Evolution des impayés de la copropriété,
- Nombre d'assemblées générales préparées avec le syndic ou président du conseil syndical,
- Montant des travaux réalisés et subventionnés,
- Type de travaux réalisés,
- Gain moyen d'économie d'énergie.

3.2.6 Volet social

Le volet social constitue une action transversale mais essentielle de l'OPAH-RU avec comme objectif l'accompagnement des ménages en difficulté dans le logement que ce soit en raison de leurs difficultés à faire face aux charges du logement, du manque de confort ou de la dégradation du bâti.

Le volet social doit répondre à la volonté de la collectivité de mettre en place, dans le cadre de l'OPAH-RU, un accompagnement ciblé sur la personne permettant :

- D'accompagner les ménages dans un projet de travaux cohérents au regard de leur situation et de l'état du logement ;
- 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.

Face à la multiplicité des acteurs œuvrant dans les champs de l'habitat et parfois le manque de visibilité des dispositifs, l'accompagnement doit permettre de diminuer la complexité, ressentie par les ménages, des démarches à entreprendre pour obtenir des aides financières ou techniques en proposant un référent unique à chaque bénéficiaire. Cet accompagnement a pour objectif :

- D'informer efficacement le ménage et de faire preuve de pédagogie,
- D'évaluer les besoins et les contraintes du ménage,
- De préconiser les travaux réellement adaptés à la situation du ménage,
- D'organiser les expertises nécessaires dans le cadre de l'OPAH-Ru (diagnostic technique, évaluation énergétique...),
- D'orienter les ménages vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser, si besoin, les partenaires sociaux compétents,
- D'agir en concertation avec ses partenaires pour solvabiliser les porteurs de projet et aboutir à la réalisation des projets de travaux (caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre, banques, associations, ...),
- Le cas échéant, de faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif).

De plus, dans le cadre des dossiers émanant des propriétaires bailleurs, l'obtention des subventions est conditionnée à l'obligation de conventionner le logement avec l'ANAH, ce qui implique le respect d'un montant maximum des loyers ainsi dit maîtrisés. Il est à noter que dans le cadre des opérations dites de « travaux lourds » ou de « transformation d'usage » pour lesquelles l'équilibre économique et financier de l'opération ne pourrait se faire via les loyers sociaux ou très sociaux, alors le conventionnement en loyer intermédiaire sera autorisé

Objectifs quantitatifs :

Sur la durée de l'opération, 15 conventionnements sont attendus dont :

- 9 conventionnements en loyer intermédiaire,
- 4 conventionnements loyers sociaux
- 2 conventionnements en loyer très sociaux

Autres indicateurs :

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre de l'OPAH
- Nombre de ménages accompagnés provenant de signalements ou orientés vers les partenaires sociaux
- Part des occupants modestes et très modestes maintenus dans les lieux
- Nombre et montant des aides complémentaires spécifiques mobilisées

3.2.7 Volet économique et développement territorial

L'OPAH-RU, via le financement de travaux pouvant être réalisés par des entreprises locales, a également pour objectif de soutenir l'emploi et la durabilité de l'activité économique de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine (secteur artisanal du bâtiment). Pour ce faire, des actions spécifiques de communication seront mises en œuvre auprès des entreprises locales et des fédérations du bâtiment, en lien, le cas échéant avec la future PTRE du Pays Loire Beauce afin de :

- Faire connaître le dispositif de l'OPAH-RU,
- Sensibiliser les entreprises aux démarches administratives spécifiques dans le cadre des travaux subventionnés (rédaction des devis et des factures, cas de non-valorisation des Certificats d'Economies d'Energie...),
- Former les artisans aux bons gestes et les sensibiliser à l'utilisation des matériaux biosourcés,
- Remettre sur le marché des logements vacants confortables, aux charges diminuées, devant permettre l'accueil de nouveaux habitants et notamment des locataires s'installant sur le territoire du fait du développement économique de la CCBL et du besoin en main d'œuvre du territoire.

Objectifs quantitatifs :

- Nombre et localisation des entreprises retenues pour les travaux
- Montant des travaux générés pour les entreprises locales

3.3 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sur les 5 années de l'opération sont évalués à **33 logements** bénéficiant des aides de l'ANAH ainsi qu'une copropriété, répartis comme suit :

- **18 logements occupés par leur propriétaire**
- **15 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés**

Propriétaires occupants	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	2
Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat	4
MaPrimeRénov' Sérénité - travaux d'économie d'énergie	12
TOTAL	18
Propriétaires bailleurs	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés (dont vacants)	4
Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat	3
MaPrimeRénov' Sérénité - travaux d'économie d'énergie	3
Transformation d'usage	5
TOTAL	15
Accompagnement des copropriétés	1

Par ailleurs, la CCBL accompagnera 10 logements dans le cadre de ses aides propres visant à l'isolation thermique et phonique via le subventionnement des fenêtres doubles vitrages pour les logements situés le long des axes structurants. A l'inverse de l'ensemble des autres aides de la CCBL, cette aide sera indépendante de celles accordées par l'ANAH voire le Département.

3.4 Objectif annuel de réalisation de la convention

Propriétaires occupants	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés		1		1		2
Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat	1		1	1	1	4
MaPrimeRénov' Sérénité - travaux d'économie d'énergie	2	2	2	3	3	12
Transformation d'usage						1
TOTAL	3	3	3	5	4	18
Propriétaires bailleurs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Objectifs sur 5 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés (dont vacants)		1	1	1	1	4
Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat		1		1	1	3
MaPrimeRénov' Sérénité - travaux d'économie d'énergie		1	1	1		3
Transformation d'usage	1	1	1	1	1	5
TOTAL	1	4	3	4	3	15
Accompagnement des copropriétés				1		
Aide indépendante CCBL – double vitrage axes structurants	2	2	2	2	2	10

La première année, les objectifs de réhabilitation des logements indignes et très dégradés de propriétaires occupants comme bailleurs sont plus faibles que les années suivantes. Cette répartition s'explique par le temps nécessaire à l'identification et l'accompagnement des propriétaires pour ce type de dossier.

Il en va de même pour l'accompagnement et la réalisation de travaux en copropriété qui nécessitent la prise de décision en assemblée générale annuelle ce qui peut nécessiter une à deux années le temps de définir le programme de travaux, le plan de financement et réaliser les appels de fonds nécessaires au lancement des travaux.

Chapitre IV – Financement de l’opération et engagements complémentaires

4.1 Financement des partenaires de l’opération

4.1.1 Financement de l’ANAH

Règles d’application :

Les conditions générales de recevabilité et d’instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l’opération découlent de la réglementation de l’ANAH, c’est à dire du code de la construction et de l’habitation, du règlement général de l’agence, des délibérations du conseil d’administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d’action 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.

Montants prévisionnels :

Aide aux travaux :

Les montants prévisionnels des autorisations d’engagement de l’ANAH pour l’opération concernant les aides aux travaux sont de 582.994€, selon l’échéancier suivant :

AE prévisionnels – Aides aux travaux	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Objectifs sur 5 ans
Total général – Aide aux travaux	51.774€	126.434€	93.134€	203.191€	108.461€	582.994€
Propriétaires occupants (Total)	36.774€	49.074€	36.774€	72.461€	50.161€	245.244€
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés		22.300€		22.300€		44.600€
Travaux de sécurité et salubrité de l’habitat	10.000€		10.000€	10.000€	10.000€	40.000€
MaPrimeRénov’ Sérénité - travaux d’économie d’énergie	26.774€	26.774€	26.774€	40.161€	40.161€	160.644€
Propriétaires bailleurs (Total)	15.000€	77.360€	56.360€	77.360€	58.300€	284.380€
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés (dont vacants)		22.300€	22.300€	22.300€	22.300€	89.200€
Travaux de sécurité et salubrité de l’habitat		21.000€		21.000€	21.000€	63.000€
MaPrimeRénov’ Sérénité - travaux d’économie d’énergie		19.060€	19.060€	19.060€		57.180€
Transformation d’usage	15.000€	15.000€	15.000€	15.000€	15.000€	75.000€
Accompagnement des copropriétés				53.370€		53.370€

Les montants prévisionnels sont calculés sur la base des montants moyen de subvention accordés à l’échelle Départementale, à savoir :

- 19.060€ pour les dossiers MaPrimeRénov’ Sérénité Propriétaires Bailleurs

- 13.387€ pour les dossiers MaPrimeRénov' Sérénité Propriétaires Occupants
- 22.300€ Pour les dossiers travaux lourds, propriétaires occupants comme bailleurs

Ces montants moyens transmis par l'ANAH centrale sont susceptibles d'évolution chaque année.

Aide à l'ingénierie :

Les montants prévisionnels pour les aides à l'ingénierie concernant la mission de suivi animation sont calculés sur la base d'un cout HT de 250 000€ pour les 5 années d'opération et seront mis à jour suite à la consultation pour la désignation d'un opérateur. L'ANAH participe à hauteur de 50% d'un montant HT plafonné à 250 000€ par an.

À cette part fixe, s'ajoute une part variable basée sur les résultats de l'opération (prime ingénierie). Le tableau ci-dessous fait apparaître le détail des parts variables estimées sur la base des objectifs de la présente convention et des montants de prime ingénierie en vigueur en 2021.

AE prévisionnel - Ingénierie	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Objectifs sur 5 ans
Total Ingénierie	26.500€	28.780€	27.940€	29.680€	28.240€	141.140€
Part Fixe	25.000€	25.000€	25.000€	25.000€	25.000€	125.000€
Total part variable	1.500€	3.780€	2.940€	4.680€	3.240€	16.140€
Part variable Travaux lourds		1.680€	840€	1.680€	840€	5.040€
Part variable Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat	300€	300€	300€	600€	600€	2.100€
Part variable « Ma Prime Rénov' Sérénité »	1.200€	1.800€	1.800€	2.400€	1.800€	9.000 €

Le calcul de la part variable a été établi sur la base suivante :

- Prime à l'accompagnement pour travaux lourds PO/PB : 840€
- Prime à l'accompagnement pour les travaux de réhabilitation énergétique PO/PB : 600€
- Prime à l'accompagnement pour la réhabilitation d'un log. moyennement dégradé : 300€

4.1.2 Financement du Département du Loiret

Règles d'application :

En complément des crédits délégués de l'ANAH, le Département intervient en matière d'habitat sur ses fonds propres. Les règles de recevabilité des aides Départementales suivent la réglementation de l'ANAH et les mêmes plafonds de travaux globaux sont retenus par thématiques d'intervention. Pour certains postes de travaux, il est toutefois fait application de plafonds spécifiques.

De manière générale, le Département intervient en appliquant :

- Soit une bonification des taux de l'ANAH en faveur des ménages les plus modestes,
- Soit un taux d'aide majoré sur les territoires en opération programmée.

Lors de la rédaction de la présente convention, les modalités d'attribution des aides sont les suivantes :

- Traitement de l'habitat indigne, très dégradé ou travaux liés à la sécurité et la salubrité de l'habitat : abondement de 20% de la subvention ANAH pour les propriétaires occupants, modestes comme très modestes ;
- Pour les propriétaires occupants réalisant des travaux d'amélioration énergétique (de sortie de précarité énergétique ou au titre du programme « MaPrimeRénov' Sérénité ») : abondement de « MaPrimeRénov' Sérénité » à hauteur de 1000€ ou 1500€ (selon le montant des travaux) ;
- Pour les dossiers complexes de propriétaires occupants très modestes projetant des travaux d'amélioration énergétique ou de traitement de l'habitat indigne ou dégradé : prime exceptionnelle de 5000€ maximum par logement ;
- Pour la production de logement à loyer maîtrisé : abondement de 10% de la subvention de l'ANAH pour un logement à loyer conventionné intermédiaire ou social et abondement de 15% pour un logement à loyer conventionné très social.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département du Loiret pour l'opération sont de 138.500€ selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels – Aides aux travaux	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Objectifs sur 5 ans
Total général – Aide aux travaux	11.500€	36.500€	25.500€	40.500€	24.500€	138.500€
Propriétaires occupants (Total)	5.500€	11.500€	5.500€	15.500€	5.500€	43.500€
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés		10.000€		10.000€		20.000€
Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat	4.000€		4.000€	4.000€	4.000€	16.000€
Habiter Mieux Sérénité - travaux d'économie d'énergie	1.500€	1.500€	1.500€	1.500€	1.500€	7.500€
Propriétaires bailleurs (Total)	6.000€	25.000€	20.000€	25.000€	19.000€	95.000€
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés (dont vacants)		8.000€	8.000€	8.000€	8.000€	32.000€
Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat		5.000€		5.000€	5.000€	15.000€
Ma Prime Rénov' Sérénité - travaux d'économie d'énergie		6.000€	6.000€	6.000€		18.000€
Transformation d'usage	6.000€	6.000€	6.000€	6.000€	6.000€	30.000€

4.1.3 Financement de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine

Règles d'application :

Pour la durée de l'opération, la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine décide de mettre en place des aides telles que décrites ci-après. Ces aides s'appliqueront selon les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions complémentaires, et selon les modalités de calcul applicables à l'opération qui découlent du règlement des aides adopté au démarrage de l'opération.

La Communauté de communes de la Beauce Loirétaine se réserve toutefois la possibilité, dès la première année et tout au long de l'opération, de décider de revoir et/ou réajuster par voie d'avenant ses possibilités d'intervention par des aides complémentaires aux travaux dans les différents volets de cette convention, en fonction des arbitrages politiques et budgétaires.

Aide n°1 – Prime de protection et de mise en valeur du patrimoine :

Justification de cette aide : La commune de Patay est riche d'un patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur, notamment dans son centre-bourg, marqué par une église protégée, tout comme ses abords, au titre des monuments historiques. De ce fait, l'intégralité des logements situés à l'intérieur des anciennes douves (Cf. carte du périmètre protégé en annexe) sont couverts par des prescriptions ABF (Architecte des Bâtiments de France) relatives à la préservation des abords de monuments classés ou inscrits, ce qui représente environ 360 logements et la majorité des logements du périmètre du futur dispositif programmé. Les rénovations dans ces secteurs sont généralement plus onéreuses et devront être encadrées pour être en harmonie avec le bâti existant et ainsi préserver la qualité patrimoniale de l'environnement.

Modalité d'application : Cette aide s'applique aux propriétaires occupants comme bailleurs selon les mêmes critères de recevabilité que ceux de l'ANAH.

Le logement doit être situé dans une zone de protection du patrimoine soumise à des prescriptions architecturales (périmètre délimité des abords d'un monument historique inscrit ou classé ou périmètre des 500 m).

Le surcoût engendré par les prescriptions doit être justifié par la présentation de devis mettant en évidence la différence de coût entre les matériaux et fournitures employés du fait de ces prescriptions.

Montant de l'aide : 15% du coût des travaux plafonné à 50 000€ de travaux (soit un maximum de 7 500€ par logement)

Aide n°2 – Prime de sortie de vacance de logements durablement vacants en centre-bourg :

Justification de cette aide : Selon l'INSEE, la part des logements vacants dans la commune de Patay est passée de 6% en 2008 (soit un taux similaire à celui de la CCBL) à près de 10% en 2018. La source fiscale, plus précise quant à la localisation des logements vacants, leur nature ainsi que la durée de leur vacance indique, quant à elle, que près de **7,8% des logements sont vacants depuis plus d'un an** (contre 5,8 pour la CCBL), **dont la moitié, 3,9% depuis plus de 3 ans**. Les logements vacants sont également plus anciens que le reste du parc et sont également plus souvent en logements collectifs. Cette concentration de la vacance est particulièrement prégnante dans le centre-bourg de la commune avec la présence d'immeubles vacants et en voie de dégradation qui ont tendance à déqualifier l'environnement urbain et à accentuer les problématiques urbaines du centre-bourg.

Modalité d'application : Cette aide s'applique aux propriétaires occupants comme bailleurs selon les mêmes critères de recevabilité que celles de l'ANAH.

Le logement devra être situé en zone UA1 du plan de zonage du PLUI-H et vacant depuis au moins 3 ans.

Montant de l'aide : Prime forfaitaire de 5 000€ par logement en sortie de vacance

Aide n°3 – Prime de transformation d’usage de bâtiments vacants en centre-bourg :

Justification de cette aide : Le centre-bourg de Patay accueillait en son sein des bâtiments commerciaux ou d’activité qui sont actuellement vacants depuis de nombreuses années. La surface de plancher importante de certains de ces bâtiments rend complexe le réemploi de ces derniers pour de l’activité économique (anciens hôtels, ancienne gendarmerie, ...). Leur situation stratégique en cœur ou à proximité immédiate du centre-bourg les rend intéressants pour faire l’objet d’une transformation d’usage et créer des logements dans ces bâtiments vacants et en cours de dégradation.

Modalité d’application : Cette aide s’applique aux propriétaires occupants comme bailleurs selon les mêmes critères de recevabilité que celles de l’ANAH.

Le bâtiment devra être situé en zone UA1 du plan de zonage du PLUI-H et vacant depuis au moins 3 ans.

Seuls les logements d’au moins 40m² seront éligibles à cette aide.

Montant de l’aide : Prime forfaitaire de 5 000€ par logement créé

Aide n°4 – Lutte contre l’habitat dégradé occupé et mise en sécurité des occupants :

Justification de cette aide : La commune de Patay ne semble pas présenter à ce jour un nombre important de situation d’habitat dégradé occupé, comme en témoigne le faible taux de logements fiscalement médiocres à mauvais, le taux de PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) de la commune ainsi que les arrêtés de péril, insalubrité et signalement RSD en cours. Toutefois, les arpentages de terrain et la visite de certains bâtiments ont montré des situations allant de l’insalubrité aux manquements aux normes de sécurité (sécurité électrique, garde-corps...) et ce de manière diffuse sur le centre bourg.

Modalité d’application : Cette aide s’applique aux propriétaires occupants comme bailleurs selon les mêmes critères de recevabilité que celles de l’ANAH.

Le propriétaire devra produire dans le cadre de sa demande un rapport de visite officiel ou un arrêté indiquant la nature des travaux à réaliser pour la mise aux normes du logement.

Montant de l’aide : 10% du coût des travaux plafonné à 20 000€ de travaux (soit un maximum de 2 000€ par logement)

Aide n°5 – Aide à l’isolation thermique et phonique des logements situés le long des axes structurants :

Justification de cette aide : La commune de Patay est traversée par des axes routiers présentant un fort trafic, notamment de poids lourds, de nature à générer des nuisances pour les logements situés à proximité immédiate de ces axes (RD5 / RD6). On constate de ce fait des phénomènes de concentration de la vacance ainsi que la dégradation du bâti. Afin d’améliorer l’habitabilité des logements situés le long de ces axes, tout en favorisant l’isolation thermique et phonique des logements, la CCBL décide

de mettre en place une aide indépendante pour favoriser le remplacement des anciennes menuiseries par des fenêtres doubles vitrages plus performantes.

Modalité d'application : Cette aide est indépendante des aides de l'ANAH. Aucun critère financier n'est retenu pour l'attribution de cette aide.

Le logement doit se situer à proximité immédiate (rayon de 10m) des axes suivants :

- Route départementale 935
- Route départementale 136
- Route départementale 5

Les menuiseries mises en place devront disposer d'une meilleure qualité thermique et phonique que celles étant remplacées. La qualité thermique s'apprécie au regard des coefficients U_w et S_w et la qualité phonique au regard du coefficient R_w .

Les menuiseries posées devront a minima répondre aux critères thermiques ci-après :

Matériaux éligibles	Caractéristiques et performances
Fenêtre ou porte-fenêtre	$U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \geq 0,3$ ou $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \geq 0,36$
Fenêtre de toiture	$U_w \leq 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \leq 0,36$
Double fenêtres (pose sur la baie existante d'une seconde fenêtre à double vitrage renforcé)	$U_w \leq 1,8 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w \geq 0,32$

Montant de l'aide : 35% du coût des travaux, aide plafonnée à 1 500€ maximum par logement.

Montants prévisionnels :

Aides aux travaux :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement concernant les aides aux travaux de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine pour l'opération sont de 209.000€ selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels – Aides aux travaux	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Objectifs sur 5 ans
Total général – Aide aux travaux	25.000€	45.000€	45.000€	54.500€	39.500€	209.000€
Prime de protection et de mise en valeur du patrimoine	15.000€	30.000€	30.000€	37.500€	22.500€	135.000€
Prime de sortie de vacance de logements durablement vacants en centre-bourg		5.000€	5.000€	5.000€	5.000€	20.000€
Prime de transformation d'usage de bâtiments vacants en centre-bourg	5.000€	5.000€	5.000€	5.000€	5.000€	25.000€
Lutte contre l'habitat dégradé occupé et mise en sécurité des occupants	2.000€	2.000€	2.000€	4.000€	4.000€	14.000€
Aide à l'isolation thermique et phonique des logements situés le long des axes structurants	3.000€	3.000€	3.000€	3.000€	3.000€	15.000€

Aide à l'ingénierie :

Les montants prévisionnels pour les aides à l'ingénierie concernant la mission de suivi animation sont calculés sur la base d'un cout HT de 250.000 € pour les 5 années d'opération et seront mis à jour suite à la consultation pour la désignation d'un opérateur.

AE prévisionnel - Ingénierie	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Objectifs sur 5 ans
Total Ingénierie	25.000€	25.000€	25.000€	25.000€	25.000€	125.000€

Remarque : les 125.000 € autres sont pris en charge par l'ANAH au titre de l'ingénierie (voir chapitre 4.1.1 Financement par l'ANAH).

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

5.1 Pilotage de l'opération

5.1.1 Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de communes de la Beauce Loirétaine, maître d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, en partenariat avec la commune de Patay, territoire d'intervention du dispositif programmé, de veiller au respect de la convention du dispositif et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

5.1.2 Instance de pilotage

Le comité de pilotage :

Le comité de pilotage sera présidé par le Président de la CCBL ou son représentant et coprésidé par le maire de la commune de Patay ou son représentant. Il se réunira au moins une fois par an à l'occasion du bilan annuel de l'opération.

À caractère stratégique, le comité de pilotage est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, d'assurer le suivi de l'opération et d'apporter une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Le comité de pilotage est chargé :

- 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.

Le comité de pilotage comportera a minima un représentant de la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine, de la commune de Patay, un représentant de l'ANAH et un représentant du Conseil Départemental. Les représentants des partenaires compétents dans les thématiques ciblées par l'OPAH-RU pourront y être invités (ARS, CCAS, ADIL, Action Logement, future PTRE, Agence d'urbanisme des Territoires de l'Orléanais,...)

Le comité technique :

En charge de la conduite opérationnelle, et éventuellement de thématiques spécifiques, le comité technique est constitué d'un ou plusieurs responsables des services de la commune de Patay et de la communauté de communes de la Beauce Loirétaine, d'un représentant des partenaires financiers de l'opération (ANAH, CD45), des acteurs sociaux intervenant sur le territoire objet de l'opération et de tous les autres organismes et personnes intéressées par l'une des actions de l'opération.

Il a pour but :

- D'évaluer le déroulement de l'opération, d'en rendre compte aux partenaires signataires de la convention et de proposer, le cas échéant, au comité de pilotage, la mise en œuvre de dispositions complémentaires pour améliorer l'efficacité du dispositif opérationnel,
- De présenter les dossiers complexes, notamment sur la thématique de l'habitat indigne,
- De traiter et résoudre les points de blocage,

- D'examiner les résultats présentés par l'opérateur,
- D'examiner les actions complémentaires de l'OPAH.

Le comité technique se réunira a minima 2 fois par an et selon le nombre de situations à examiner.

5.2 Suivi-animation de l'opération

5.2.1 Equipe de suivi-animation

Le suivi animation de l'OPAH-RU est confié à un prestataire qui sera retenu conformément au code des marchés publics.

L'équipe de suivi animation qui est retenue doit démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat privé, en lien avec les dispositifs d'OPAH-RU,
- Développement de l'information, de la communication et des investigations de terrain, adaptées aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec l'implication des services de la CCBL à cette démarche,
- Montage et suivi d'opération de sortie d'insalubrité ou de traitement d'habitat indigne,
- Capacité à réaliser des évaluations énergétiques conformément aux méthodes d'évaluation, approuvées par les différentes délibérations de l'ANAH,
- Connaissance forte en matière de rénovation énergétique et de suivi des travaux,
- Conseils techniques et architecturaux en matière de réhabilitation de logements (amélioration du confort, sortie d'insalubrité),
- Connaissance du droit de la copropriété et capacité à accompagner les copropriétés dans leur structuration, l'amélioration de leur gestion ainsi que la définition de leur projet de travaux,
- Coordination, médiation, écoute et accompagnement social afin d'assurer le diagnostic social et juridique ainsi que le suivi auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement),
- Coordination et gestion de projet, connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- Connaissances en fiscalité,
- Connaissance des outils de suivi animation de partenariat

L'équipe retenue est chargée d'assister la collectivité dans la mise en place et la définition de l'ensemble des circuits et règlements d'intervention.

5.2.2 Contenu des missions de suivi animation

La Communauté de communes de la Beauce Loirétaine confie à l'opérateur les missions suivantes :

- **Missions d'information, de communication et de mobilisation :**
 - Organiser l'information et la mobilisation de l'ensemble des acteurs tels que les particuliers, les professionnels de l'immobilier et du bâtiment ainsi que les institutionnels (définition, organisation et suivi d'un plan de communication, information générale du public, définition et mise en œuvre de l'accueil du public, plaquette d'information, ...),

- Organiser un accueil téléphonique afin d'informer et de répondre aux questions des propriétaires et le cas échéant les renvoyer vers l'interlocuteur adéquat si ces derniers ne sont pas éligibles aux aides et à l'accompagnement mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU,
- Organiser des permanences afin d'accueillir le public à raison d'une permanence minimum par mois dans la commune de Patay, et d'une permanence complémentaire selon les dates et lieux des permanences mises en place dans le cadre du PIG Départemental.
- Conduire une démarche de prospection qui permettra de rechercher plus précisément les propriétaires désireux d'investir et d'entreprendre des travaux de réhabilitation (arpentage, mailing, visites, ...),
- Poursuivre le travail de repérage de l'habitat indigne en lien avec les partenaires (service technique de l'intercommunalité et de la ville, CCAS, ARS et autres services de l'État impliqués, services sociaux du Département...),
- Faire connaître largement l'opération et les partenaires associés, en particulier les dispositifs mis en place pour faciliter les projets d'amélioration de l'habitat,
- Informer sur l'intérêt à produire des logements à loyers maîtrisés, à remettre sur le marché des logements vacants, et sur les aides à disposition pour remédier aux situations d'habitat dégradé,
- Proposer des projets d'articles au maître d'ouvrage, conçus pour être publiés sur différents supports de diffusion, tant physiques (Flyer, presse locale, Affichage...) que numériques (site internet de la Communauté de communes et des communes, réseaux sociaux) afin d'assurer une large diffusion de l'information sur le traitement de l'habitat indigne et très dégradé, la résorption de la vacance, la rénovation énergétique...

- **Missions d'assistance auprès des particuliers de la collectivité :**

Le conseil et l'assistance individualisés et gratuits auprès des propriétaires, syndicats de copropriétaires et locataires, à travers :

- La réalisation d'études de faisabilité technique et financière (visite des logements, diagnostic technique, élaboration du plan de financement, estimation des loyers, ...)
- L'établissement de la cotation de la grille d'insalubrité, de la grille de dégradation ANAH, des évaluations énergétiques selon les situations rencontrées, la prise en compte des éléments tels que les états de risque d'accessibilité au plomb, les arrêtés d'insalubrité ou de péril, les signalements des organismes compétents,
- La réalisation de pré étude de réhabilitation intégrant : évaluation du coût des travaux, évaluation des diverses aides financières mobilisables, pré-étude fiscale pour les bailleurs, réalisation d'un plan de financement intégrant les subventions et les différentes incitations fiscales,
- Le montage des dossiers de subvention ANAH et autres financeurs, et de conventionnement (rôle d'assemblier),
- Dans le cadre de la démarche de simplification et de dématérialisation, l'accompagnement des demandeurs à leur inscription sur le service en ligne : monprojet.anah.gouv.fr . L'opérateur accompagnera les demandeurs non autonomes avec l'outil numérique.
- La préparation des dossiers complets avant dépôt auprès des autorités compétentes.

L'accompagnement de la collectivité dans la gestion et le suivi des dispositifs financiers complémentaires :

- La mise en place et le suivi des aides financières complémentaires de la CCBL
 - La promotion des dispositifs portés par la collectivité,
 - L'assistance au propriétaire pour le montage des dossiers,
 - La pré instruction des dossiers pour le compte de la collectivité.

- **Missions de suivi et d'évaluation du programme :**
 - Mise en place et communication au maître d'ouvrage des documents de suivi et tableaux de bord,
 - Rédaction et présentation des bilans annuels de l'opération.

5.2.3 Modalités de la coordination opérationnelle

La mise en place d'un partenariat actif avec tous les intervenants concernés par l'OPAH est une des clés de sa réussite. L'opérateur accompagnera le maître d'ouvrage dans la mobilisation et la coordination des partenaires, dont notamment :

- **Les institutionnels** : l'Etat et le Conseil Départemental du Loiret pour la mobilisation des financements mis en place dans le cadre de l'opération et pour leur information régulière de l'avancement de l'opération.
- **Les services instructeurs des différents financeurs** : ANAH, Conseil Départemental du Loiret, Communautés de communes de la Beauce Loirétaine...
- **Comité de suivi de lutte contre l'habitat indigne (CSLHI)** : Pour son aide au repérage des situations et au suivi des dossiers d'habitat indigne ou dégradé.
- **Les agents communaux et services sociaux de la ville de Patay** : pour faciliter le repérage des situations d'habitat dégradé, aider à leur étude, accompagner socialement les ménages lors du montage et du déroulement des opérations.
- **L'opérateur en charge du PIG Départemental et les services du CD45** : Afin de fluidifier la communication entre les différents dispositifs et l'orientation des ménages selon leur projet de travaux.
- **La future Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique** : pour promouvoir la prise en compte des économies d'énergie, des éco-matériaux, des énergies renouvelables et conseiller les propriétaires.
- **La Caisse d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole** : Pour la mobilisation des aides complémentaires selon la nature des travaux et des occupants.
- **Les financeurs (banques, collecteur du 1%...)** : pour le montage des dossiers de prêts et l'accession aidée à la propriété.
- **Les syndicats, agences immobilières et notaires** : pour favoriser une très large diffusion de l'information auprès des propriétaires et des futurs acquéreurs.
- **Les artisans et leurs organismes professionnels**, notamment la CAPEB : pour sensibiliser les entreprises artisanales du secteur à l'amélioration thermique durable des habitations et à la préservation de la qualité architecturale.

- **Les professionnels de l'architecture et du patrimoine** (architecte des bâtiments de France, CAUE, maître d'œuvre) : Pour favoriser une réhabilitation respectueuse du bâti et de la qualité architecturale du patrimoine.

5.3 Evaluation et suivi des actions engagées

5.3.1 Indicateur de suivi des objectifs

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

Les indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports annuels et le bilan final.

Indicateurs complémentaires au repérage et à la communication :

- Nombre de permanences, dates, lieux et fréquentation,
- Origine des contacts,
- Type de demandeur (PO / PB, modeste, très modeste, hors plafond...),
- Typologie des ménages (composition, âge...),
- Caractéristiques des logements (localisation, type...),
- Différence entre le nombre de contacts et les dossiers ouverts,
- Identification des causes d'abandon,
- Nombre d'articles parus dans la presse ou publiés sur les réseaux sociaux et impacts.

Indicateurs complémentaires au suivi animation et à l'accompagnement des ménages :

- Nombre de logements visités et diagnostiqués,
- Nombre de logements subventionnés (dossiers notifiés et soldés),
- Répartition des financements par financeur,
- Taux de prise en charge des travaux,
- Nombre et type de conventionnements avec travaux,
- Taux de chute entre les dossiers ouverts et les dossiers soldés,
- Identification des causes d'abandon,
- Délai de constitution d'un dossier avant son dépôt.

Cette liste n'est pas exhaustive. 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 sera présentée lors des bilans annuels.

5.3.2 Bilan et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés, tenant compte du volet tant quantitatif que qualitatif, et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Ces rapports reprendront les différents indicateurs énumérés aux chapitres 3 et 4 ainsi que ci-dessus. Ils devront permettre d'identifier les leviers et les freins apparus, afin d'apporter les adaptations nécessaires en cours d'opération. L'équipe opérationnelle sera force de proposition sur les mesures

nécessaires pour la réussite de l'opération, lesquelles feront si besoin l'objet d'un avenant à la convention.

Le rapport final, après avoir repris le déroulement détaillé de l'opération, comportera une analyse approfondie et critique de chacun des indicateurs et comparera, y compris en matière d'actions d'accompagnement, les résultats obtenus aux objectifs initiaux prévus. Le rapport devra permettre d'alimenter les services de la CCBL dans leur réflexion en matière de politique et d'intervention sur le parc d'habitat privé et synthétisera l'impact du dispositif d'OPAH-RU sur le secteur de l'habitat, les activités économiques et la vie sociale.

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

Chapitre VI – Communication

6.1 Communication

La Communauté de communes de la Beauce Loirétaine, 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 de ces documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention du numéro de téléphone unique (0 808 800 700) et des sites internet www.anah.fr et www.France-renov.gouv.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles de presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanies dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant la mission 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 logotype, la mention du numéro indigo et du site internet de l'agence dans le respect de la charte graphique.

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement, le cas échéant.

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

De plus la CCBL s'engage, en respectant le logo du Conseil Départemental du Loiret :

- À mentionner le soutien financier du Département sur tous les documents d'études et les documents officiels destinés à des tiers, relatifs aux actions subventionnées dans le cadre de l'OPAH-RU,
- À l'affichage de ce soutien, sur les supports, sur les communiqués de presse, lors de manifestations officielles ou autres temps forts liés à cette opération auxquels le Département sera associé en amont.

Tout document édité ou numérique faisant la promotion de l'opération subventionnée devra porter le logo départemental et la mention « opération financée par le Département du Loiret ». Pour l'insertion du logotype du Département, il sera pris contact auprès de la direction de la communication du Conseil Départemental – Tel : 02.38.25.43.25 – communication@loiret.fr

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT et le délégataire des aides à la pierre, qui fourniront toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, ... et valideront les informations portées sur l'ANAH.

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

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-RU ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'ANAH et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

6.2 Données personnelles

Les parties à cette convention, ainsi que l'opérateur chargé du suivi animation de l'OPAH-RU, devront veiller à leur mise en conformité aux lois et à la réglementation européenne et française relatives aux données personnelles, en référence au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (règlement général sur la protection des données – « RGPD »), ainsi qu'au corpus juridique national relatif aux données personnelles, à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Chaque partie à la présente convention est considérée comme responsable conjoint des traitements de données à caractère personnel mis en œuvre dans le cadre de celle-ci, selon les termes de l'article 26 du règlement européen précité.

Concernant l'exercice des droits des personnes sur leurs données personnelles, chaque partie est responsable de la réponse à donner à l'utilisateur qu'il aura directement saisi. Le cas échéant, si la saisine implique une autre partie, le réceptionnaire informe dans les délais les plus brefs les autres parties. Les relations avec la ou les autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données sont assurées par chacune des parties pour ce qui la concerne.

Pour faciliter la mise en œuvre de ladite convention, les délégués à la protection des données de chaque partie peuvent dialoguer directement entre eux en lien avec les services concernés. La conformité à la gestion des données à caractère personnel s'appréciera sur les documents de conformité nécessaires prescrits par les dispositions légales et réglementaires en vigueur

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

7.1 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 à compter du **[Renseigner la date]**.

7.2 Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être effectués par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

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

7.3 Transmission de la convention

La convention de programme signée est transmise aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'ANAH dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF.

Fait en trois exemplaires à _____, Le

Pour le maître d'ouvrage,
Le Président de la Communauté de
communes de la Beauce Loirétaine

Pour l'ANAH et le Département du Loiret,
Le Président du Conseil Départemental
du Loiret

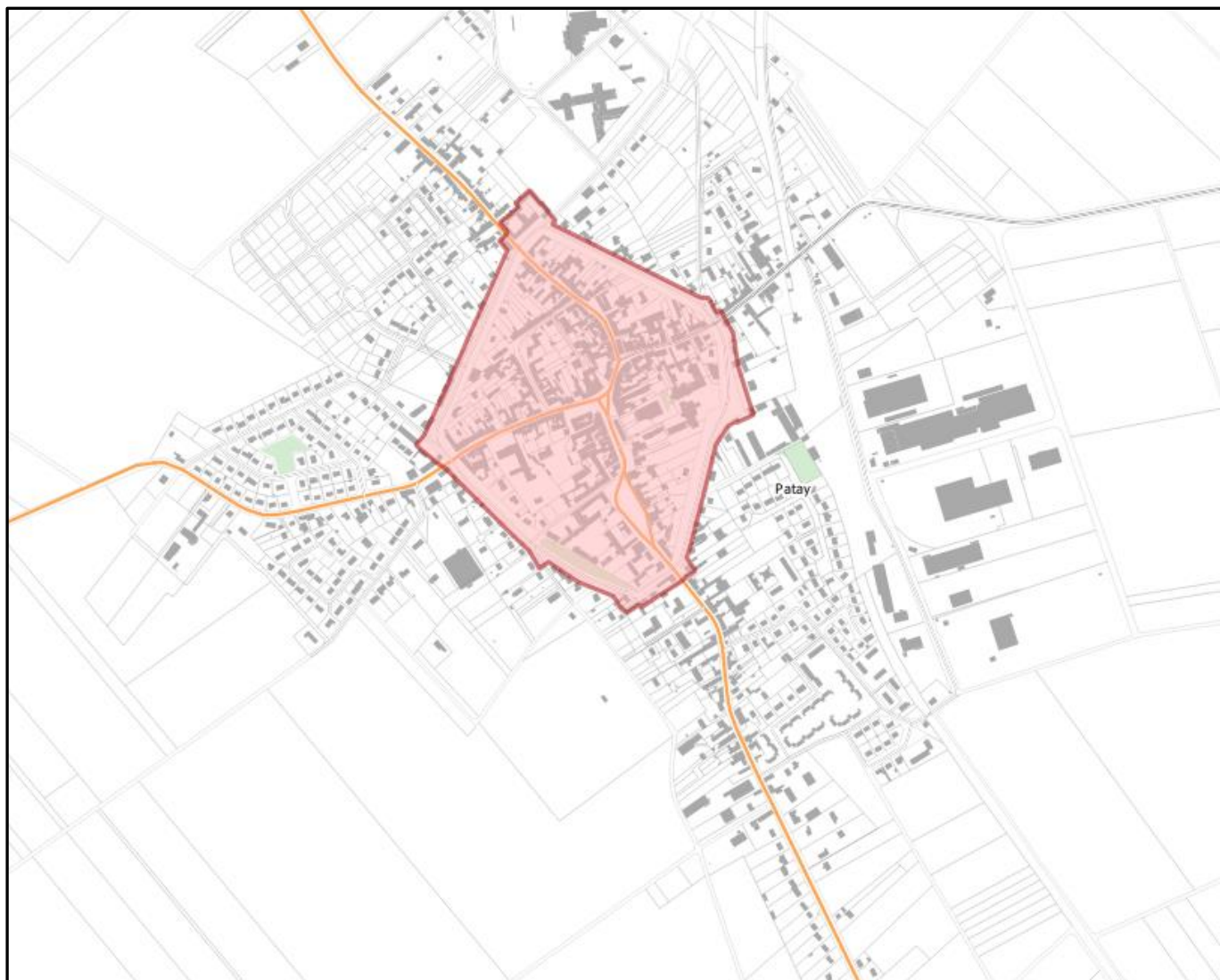
Thierry BRACQUEMOND

Marc GAUDET

Pour la commune de Patay,
Le maire de la commune de Patay,

Patrice VOISIN

Annexe 2 : Secteur de protection au titre des abords des monuments historiques de Patay



Source : Ministère de la Culture – Atlas des patrimoines / Réalisation : FGn Conseil

Annexe 3 : Liste des adresses comprises dans le périmètre OPAH-RU de Patay

Boulevard de Vaucouleurs (pair) : 2 à 14
Boulevard de Vaucouleurs (impair) : 31 à 39
Boulevard de Verdun : 1 à 9
Boulevard du 15 aout 1944 (pair) : 4 à 16
Boulevard du 2 décembre 1870 : 3 à 36
Chemin de la guide : 2
Faubourg Blavetin (impair) : 1 à 41
Faubourg Blavetin (pair) : 2 à 56
Faubourg de la Croix Blanche (impair) : 1 à 41
Faubourg de la Croix Blanche (pair) : 2 à 24
Grande Rue : 1 à 23
Impasse Coquillette
Impasse Philippe Douville : 3
Passage de la Poterne : 1
Place de la Halle : 1 à 27
Place Jeanne d'Arc : 1 à 30
Route de Villeneuve (impair) : 1 à 3
Rue Coquillette : 2 à 45
Rue de l'abreuvoir : 1
Rue de la Croix Blanche : 1 à 52
Rue de la Gare (impair) : 1 à 67
Rue de la Gare (pair) : 2 à 58
Rue des trois Maillets : 1 à 10
Rue du Poil Girard (impair) : 1
Rue du Poil Girard (pair) : 2 à 6
Rue Emmanuel Léger : 50 à 56
Rue Talbot : 2 à 16
Rue du Trianon : 4 à 40