



**PRÉFET  
DE LOIR-ET-CHER**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires**  
Service Logement et Urbanisme

Blois, le 28 novembre 2023

Le Directeur

à

M. Olivier VERNAY

DGS de la CC des Terres du Val de Loire

Affaire suivie par : Laure Yvonnet  
Tél : 02.54.55.76.20  
laure.yvonnet@loir-et-cher.gouv.fr

**BORDEREAU D'ENVOI**

Indication des pièces	Nombre	Observations
Objet : original de la convention d'OPAH	1	

Pour le Directeur

L'adjointe au chef du service  
logement et urbanisme

  
Laure YVONNET



## **Communauté de Communes des Terres du Val de Loire**

**Opération Programmée  
d'Amélioration de l'Habitat**

**- OPAH de la CCTVL -**

**01/12/2023 – 30/11/2026**



La présente convention est établie :

**Entre la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Président, Monsieur Jean-Pierre DURAND,

**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,

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par le Président du Département du Loiret, Monsieur Marc GAUDET, en application de la convention de délégation de compétence 2018 – 2023, et dénommée ci-après « Anah »,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par le Préfet de Loir-et-Cher, Monsieur Xavier PELLETIER, délégué de l'Agence dans le département de Loir-et-Cher,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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 le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Loiret adopté le 10 septembre 2018 par Monsieur le Préfet et Monsieur le Président du Département du Loiret, ainsi que le PDALHPD de Loir-et-Cher, adopté le 6 novembre 2015, par Monsieur le Préfet de Loir-et-Cher et Monsieur le Président du Département de Loir-et-Cher, en cours de réécriture,

Vu la convention de délégation de compétence du 25 juin 2018, conclue entre le Département du Loiret (délégataire) et l'État, en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, en cours de renouvellement,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, signée le 10 mars 2020, et son avenant n°1 signé le 13 décembre 2021,

Vu la délibération n°2023 154 de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 28 septembre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) du Loiret, en application de l'article R. 321-10 du Code de la construction et de l'habitation, en date du 12/12/2022,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Loir-et-Cher, en application de l'article R. 321-10 du Code de la construction et de l'habitation, en date du 23/03/2023,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 21/03/2023,

Vu la délibération de l'assemblée départementale réunie en Session le 26 janvier 2023, autorisant le Président du Département du Loiret à signer la présente convention,

Convention d'OPAH – Communauté de Communes des Terres du Val de Loire

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 7 octobre au 25 novembre 2022 au siège de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, en application de l'article L. 303-1 du Code de la construction et de l'habitation.

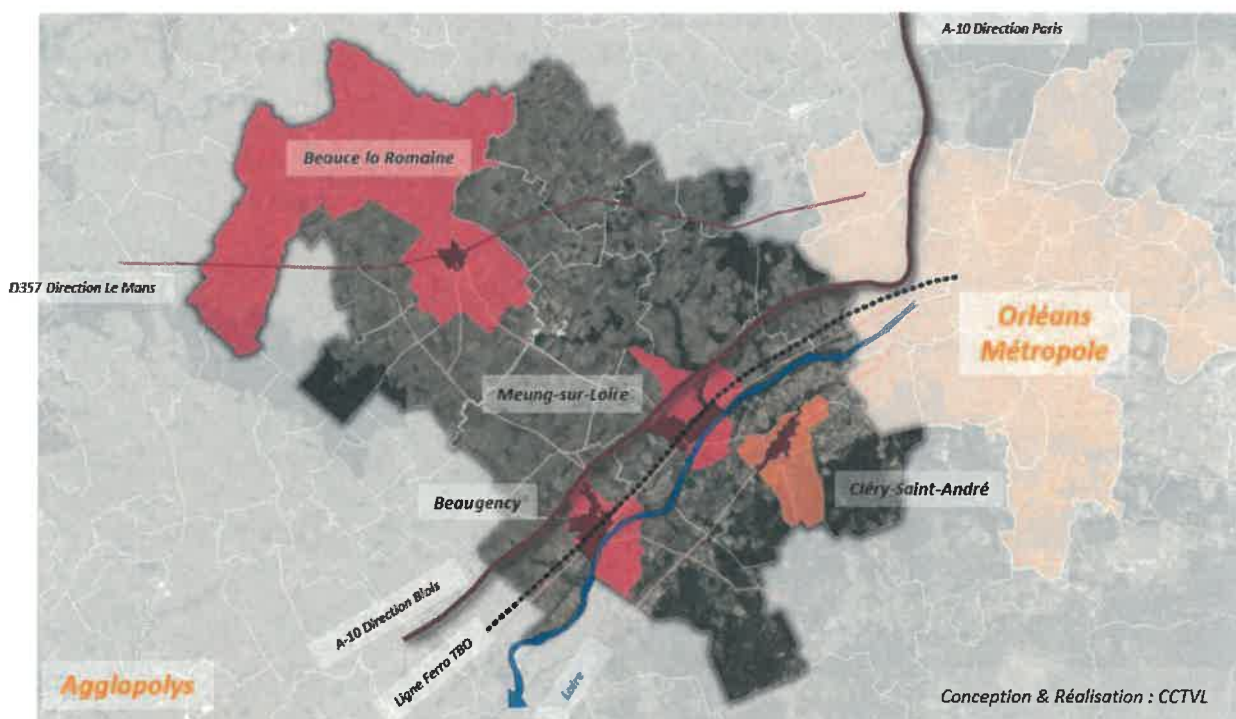
Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

Table des matières .....	4
Préambule .....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application .....	14
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	14
1.1. Dénomination de l'opération .....	14
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	14
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	16
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération .....	17
Article 3 – Volets d'action.....	20
3.1. Volet urbain et patrimonial .....	20
3.2. Volet immobilier et valorisation du parc de logement ancien .....	24
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (y compris travaux dits de « Petite LHi »).....	26
3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique, mise en œuvre du programme « MaPrimeRénov' Sérénité » .....	29
3.5 Volet social.....	31
3.6. Volet économique et développement territorial .....	32
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	33
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. ....	35
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	35
5.1. Financements de l'Anah .....	35
5.2 Financement du Conseil Départemental du Loiret.....	37
5.3. Financements de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire Maître d'Ouvrage.....	39
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. ....	40
Article 7 – Conduite de l'opération .....	40
7.1. Pilotage de l'opération .....	40
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	40
7.1.2. Instances de pilotage .....	40
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	41
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	41
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	42
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	43
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	44
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	44
7.3.2. Bilans et évaluation finale .....	45
Chapitre VI – Communication.....	46
Article 8 - Communication .....	46
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	47
Article 9 - Durée de la convention.....	47
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	47
Article 11 – Transmission de la convention .....	48

## Préambule

La Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (CCTVL) est constituée de 25 Communes membres représentant 50 000 habitants en 2022. Cet EPCI a la particularité d'être à cheval sur deux départements : le Loiret (45) pour 21 communes, et le Loir-et-Cher (41) pour 4 communes. De plus, l'une des communes de Loir-et-Cher est une commune nouvelle, Beauce la Romaine, avec 7 communes déléguées. La CCTVL est stratégiquement située sur le couloir ligérien, entre la Métropole d'Orléans et l'agglomération de Blois. Elle figure plus particulièrement au cadran ouest et nord-ouest de la Métropole Orléanaise, et est caractérisée par un notable phénomène de desserrement urbain.

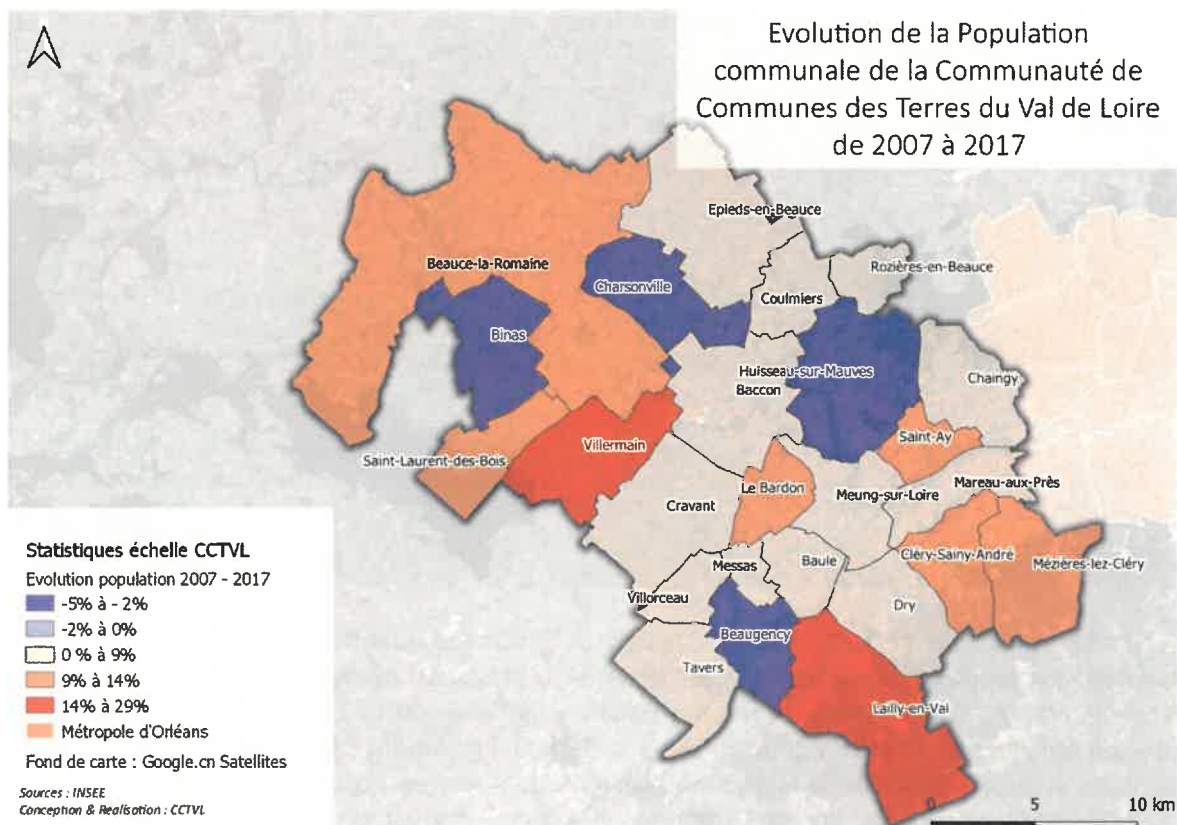


Ce récent EPCI est né en 2017, résultat de la fusion de 4 anciennes Communautés de Communes. Son projet de territoire est en pleine construction, avec le transfert progressif de compétences obligatoires et optionnelles structurantes, telles que la compétence Habitat avec l'élaboration d'OPAH, la compétence Développement Economique avec la mise à jour du Schéma de Développement Economique intégrant les nouvelles dispositions du projet de territoire intercommunal, et la compétence PLUi, avec la prescription en novembre 2021 de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Plan Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Mobilité Simplifiée (PdMS), autrement nommé PLUi-H-D.

La CCTVL s'engage pour la première fois dans une politique volontariste d'amélioration de l'habitat, par la signature d'une convention cadre d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), en mars 2020, avec les communes de Beaugency, de Meung-sur-Loire et les institutions de l'Etat. L'un des objectifs fixés par l'ORT est la mise en place d'une OPAH. Cet objectif est renforcé depuis l'adhésion de la CCTVL et ses pôles de centralité (Beaugency, Meung-sur-Loire et l'intégration de Beauce la Romaine) au programme national des Petites Villes de Demain, par un avenant à la convention d'ORT, signé le 13 décembre 2021. Cette nouvelle politique de l'habitat se superpose à celles des Départements du Loiret et de Loir-et-Cher, qui disposent chacun d'une Agence Départementale ou Interdépartementale d'Information sur le Logement (ADIL), et de permanences sur le territoire : à Beaugency, Meung-sur-Loire et Cléry-Saint-André. Une étude pré-opérationnelle d'OPAH est lancée en 2021, en complémentarité avec le Programme PVD. Le diagnostic a révélé les points suivants.

## Un territoire multipolarisé et attractif aux portes de la Métropole d'Orléans

La CCTVL est un territoire attractif, qui gagne des habitants : 2621 en 10 ans, soit une croissance démographique de 5.3%, ce qui est, à titre de comparaison, supérieur aux chiffres des départements du Loiret (4.1%), de Loir-et-Cher (1.1%) et de la France (4.2%). Ces chiffres s'expliquent en partie par une croissance modérée du solde naturel (1% de 2013 à 2018), mais surtout par l'installation de nouveaux ménages dans le territoire (4% de 2013 à 2018). En effet, l'intercommunalité attire les ménages jeunes et actifs provenant en grande partie de la Métropole d'Orléans (28.5%), mais aussi dans une moindre mesure des aires urbaines des agglomérations de Blois, Châteaudun et Vendôme. Le territoire intercommunal attire également une part importante des ménages provenant de l'Île de France (5.9%). Enfin, environ 28.1% des ménages qui se sont récemment installés dans la CCTVL provenaient d'une autre Commune membre de la CCTVL, ce qui montre des mouvements de population internes conséquents.



Un double mouvement centrifuge s'exerce sur le territoire :

- d'une part l'agglomération Orléanaise connaît un fort desserrement urbain qui s'effectue particulièrement le long du couloir ligérien, en « s'accrochant » sur les pôles de centralité que sont Meung-sur-Loire et Beaugency, mais aussi sur les communes situées à la frange périurbaine de la métropole (Chaingy, Saint-Ay et dans une moindre mesure Cléry-Saint-André et Mézières-lez-Cléry) ;
- d'autre part, les pôles de centralité de la CCTVL exercent un second mouvement centrifuge : les communes limitrophes de Beaugency et Meung-sur-Loire accueillent de nouveaux ménages, sur le plateau de la Beauce, générant par ailleurs un mitage urbain peu qualitatif. Les nouveaux arrivants habitent très majoritairement des maisons individuelles. La commune nouvelle de Beauce la Romaine, et plus particulièrement la commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché, bénéficient depuis peu du desserrement urbain du pôle Orléanais et gagnent de nouveaux habitants.

Un foncier moins onéreux, un bassin d'emploi dynamique, des services publics et privés diversifiés, des infrastructures de transport conséquentes, des aménités paysagères attractives sont parmi les facteurs moteurs du desserrement de la métropole vers la Communauté de Communes.

La CCTVL est constituée de polarités, qui concentrent les services et emplois, et irriguent leurs bassins de vie à dominante rurale et résidentielle. Ainsi, les communes de Beaugency (7 322 habitants en 2018) et Meung-sur-Loire (6 527 habitants), considérées comme pôles de centralités dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) construit à l'échelle du PETR Pays Loire Beauce, sont équipées de parcs d'activités pourvoyeurs d'emplois et en pleine croissance, particulièrement bien desservis, grâce aux sorties n°14 et 15 de l'autoroute A-10, ainsi qu'aux gares SNCF qui bénéficient d'une vingtaine d'arrêts aller-retour par jour en moyenne. Aussi, la conurbation formée par les communes de Meung-sur-Loire et Baule enregistrent en 2018 un indice élevé de concentration de l'emploi proche de 120. Quant à la conurbation de Beaugency-Tavers, la commune de Tavers, qui accueille une importante Zone d'Activité Commerciale, porte un indice de concentration de l'emploi à 110. La CCTVL montre une part des ménages actifs supérieure aux moyennes départementales, constat renforcé par la part importante des résidences principales qui s'approche des 87% en 2018.

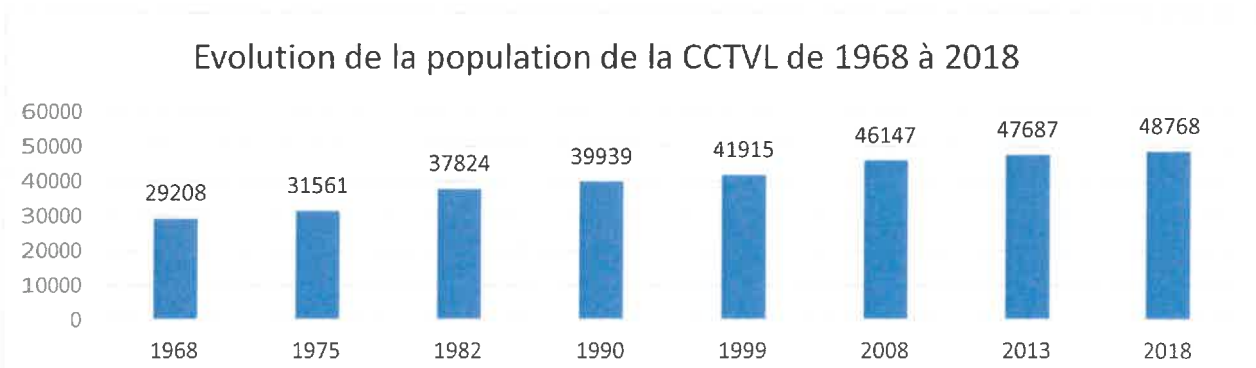
Les communes de Beauce la Romaine (3 495 habitants en 2018) et Cléry-Saint-André (3 434 habitants la même année) assurent des fonctions urbaines assez semblables.

La première est considérée dans le SCOT comme pôle de centralité. Beauce la Romaine est particulièrement centralisée par la commune déléguée d'Ouzouer-le-Marché, qui concentre d'importants équipements publics, qui eux-mêmes desservent un grand bassin de vie rural relativement isolé. En effet, la commune est située dans le dernier gradient d'urbanité de la Métropole Orléanaise et joue un rôle important de polarité.

A l'inverse, Cléry-Saint-André, considérée dans le SCOT comme pôle de proximité, bénéficie à la fois des services et équipements de Meung-sur-Loire, limitrophes, mais également de la proximité de la Métropole Orléanaise. Cette commune est plus fortement influencée par le desserrement résidentiel de la métropole.

### **Un territoire qui attire les familles, de moins en moins grandes et qui ont tendance à vieillir.**

Le territoire de la CCTVL a bénéficié d'un fort accroissement de sa population durant la première décennie des années 2000, passant de 41 915 habitants en 1999 à 46 147 habitants en 2008, soit une croissance de 9.2%. A titre de comparaison, le département du Loiret affiche une croissance démographique d'environ 5% durant la même période, et cet indicateur s'élève à 4% pour le Loir-et-Cher.



**Source : Insee, RP 1968-2018**

Durant cette période, cet accroissement est en parti dû à l'installation de jeunes ménages, la part des 30 – 44 ans ayant significativement augmenté, avec un gain de 6.2%. Également, en 2008, la taille moyenne des ménages est importante : 2.5 personnes, tandis que la moyenne départementale est de 2.4 pour le Loiret, 2.3 pour le Loir-et-Cher.



Ainsi, la part des ménages habitant dans la CCTVL ayant au moins un enfant (en couple ou monoparental) est significativement élevée, avec 41.8% en 2008. Pour comparer, la moyenne départementale du Loiret s'élève à 36.4%, et 33.5% pour le Loir-et-Cher.

Si le profil sociodémographique de la CCTVL de 2018 est toujours marqué par un dynamisme incarné par une forte proportion de jeunes ménages (en couple ou monoparental) avec au moins un enfant (40.2%) comparé aux moyennes départementales (35.2 pour le Loiret et 31.6 pour le Loir-et-Cher), la croissance démographique ralentit et en conséquence l'indice de jeunesse décroît depuis 2008 : de 116 jeunes de moins de 20 ans pour 100 habitants de plus de 60 ans en 2008, l'indice descend à 97 en 2018.

De surcroît, l'intercommunalité connaît un fort accroissement du vieillissement de sa population. La part des plus de 65 ans progresse de 16.9% en 2008 à 20.5% en 2018, tandis que la part des moins de 30 ans diminue de 35.7% à 34.1%. Par ailleurs, l'indice de vieillissement augmente de 1.23% sur la même période. L'évolution est plus importante que la moyenne départementale (1.2% pour le Loiret, 1.21% pour le Loir-et-Cher). La CCTVL compte 9.6% de personnes âgées de plus de 75 ans (c'est 9.4% à l'échelle du Loiret, 12.2% à l'échelle de Loir-et-Cher), parmi lesquels 16.7% vivent dans un établissement pour personnes âgées. Il est à noter qu'environ 40% des personnes âgées de plus de 75 ans vivent seules, affaiblissant leur autonomie et renforçant la nécessaire adaptation de leur logement.

Le Département du Loiret, bien conscient du phénomène de vieillissement de la population, a mis en place un Programme d'Intérêt Général (PIG) portant sur l'adaptation de l'habitat depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2020. Ce dispositif prévoit l'accompagnement de ménages en situation de handicap et de perte d'autonomie, sur une durée de 4 à 5 ans. Il est prévu d'accompagner 820 ménages jusque fin 2024, en dehors du ressort territorial de la Métropole d'Orléans, également délégataire des aides à la pierre sur son périmètre de compétence, et des territoires incluant la thématique Adaptation dans leur Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (soit actuellement la seule Communauté de communes du Val de Sully, tous les autres EPCI ayant fait le choix de laisser le PIG s'appliquer). Les subventions accordées par le Département du Loiret reprennent les critères d'éligibilité des ménages définis par l'Anah. Le suivi-animation du PIG est confié à SOLIHA 45.

Quant au Département de Loir-et-Cher, qui n'est pas délégataire des aides à la pierre, il développe depuis 2014 une politique incitative d'amélioration de l'habitat, elle aussi consacrée à la thématique de l'adaptation. Si le Département n'a pas mis en place de PIG, il existe une aide aux travaux complémentaire à celle développée par l'Anah. De plus, au même titre que le Département du Loiret, l'opérateur SOLIHA 41 a été recruté pour aider les ménages à monter les dossiers de subventions, réaliser des diagnostics techniques et communiquer sur ce dispositif.

### **Une demande croissante en logements axée sur la maison individuelle en primo-accession**

De 2010 à 2019, les transactions immobilières concernant les locaux d'habitation ont considérablement augmenté sur le territoire, passant d'un peu plus de 500 à environ 700 par an. Parmi ces transactions, 87% des biens sont des maisons individuelles, pour un prix moyen passant de 155 500 euros en 2010 à 165 000 euros en 2019. Cela témoigne d'une forte pression immobilière sur le territoire, axée sur la maison individuelle avec une grande surface à vivre, en cohérence avec le profil socio-démographique des jeunes ménages arrivant sur le territoire. Cela révèle également l'existence d'un important parc de maisons relativement anciennes dont les performances énergétiques sont certainement médiocres, du moins, pour une part non négligeable : 82% des transactions concernent des maisons individuelles datant d'avant 1990.

Pour compléter ce constat, sur les 740 logements neufs construits sur le territoire intercommunal depuis 2017 jusqu'en août 2021, 89% sont des maisons individuelles, dont la surface moyenne avoisine les 103 m<sup>2</sup>. La très grande majorité de ces constructions neuves sont situées le long du couloir ligérien : les communes de

Chaingy, Beaugency, Meung-sur-Loire et leurs communes limitrophes sont celles qui construisent le plus de logements neufs depuis 2017. Selon les perspectives d'évolution de la demande en logement neuf estimées par le SCOT en cours de construction, durant la période 2023 – 2043, la CCTVL construira jusqu'à 272 logements neufs par an, soit plus de 2700 en 10 ans. Il est donc prévu de pérenniser un rythme de construction élevé, avec pour objectif de diversifier leur forme avec plus d'habitat collectif et plus d'habitations denses proches des pôles de centralité, tout en réhabilitant l'habitat ancien et vacant pour combler les dents creuses et limiter l'étalement urbain.

Si la maison individuelle constitue la principale demande des ménages s'installant sur le territoire, cela s'explique par un niveau de revenu relativement élevé. En effet, la médiane du revenu des ménages par unité de consommation de la CCTVL est de 22 500 euros par an en 2017, tandis que celle du Loiret est de 21 280, celle de Loir-et-Cher de 20 720, et 21 120 pour la France.

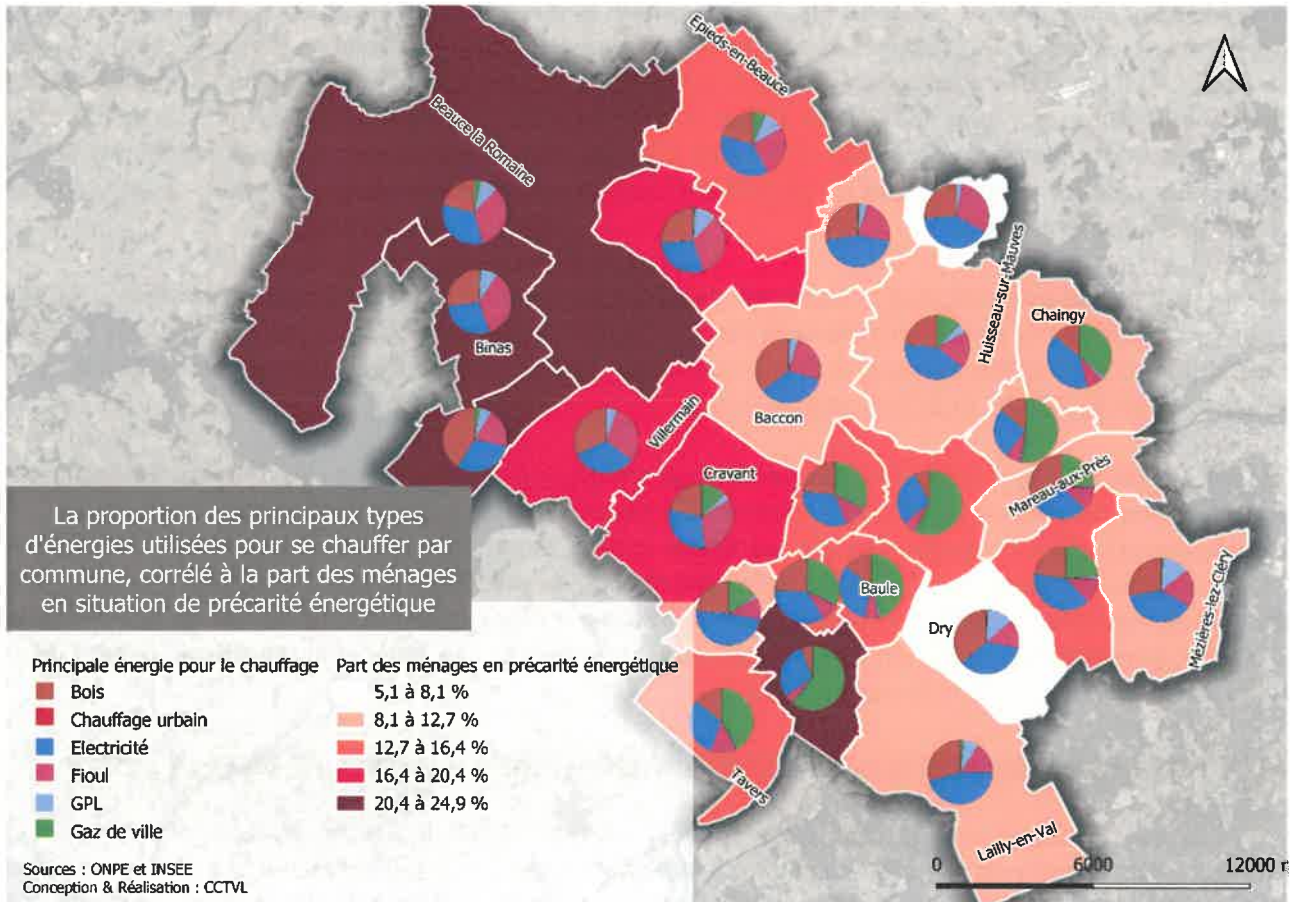
Cependant, des inégalités géographiques viennent contrebalancer cette médiane : la commune de Beaugency et les communes du nord de la CCTVL inscrites dans le bassin de vie de Beauce la Romaine voient leur médiane des revenus inférieure à celle du département de Loir-et-Cher, tandis qu'à l'inverse, les communes limitrophes à la Métropole d'Orléans, et plus particulièrement Chaingy et Mézières-lez-Cléry, voient leur médiane des revenus élevée. Ainsi, malgré un revenu médian relativement élevé, il convient de considérer une demande en petit logement locatif peu onéreux qui se situe dans les pôles de centralité et plus particulièrement Beaugency, Beauce la Romaine et Meung-sur-Loire.

### **Un important parc de logements anciens énergivores essentiellement occupés par des propriétaires**

Le parc de logement intercommunal, estimé à environ 24 000 locaux d'habitation, est relativement âgé, et ses caractéristiques s'insèrent dans les moyennes départementales. En effet, environ 55% du parc date d'avant 1975 et 38% d'avant 1945. Cela sous-entend un important gisement de logements potentiellement mal isolés, aux performances énergétiques médiocres, car c'est à partir de 1974 que les premières réglementations thermiques sont nées, puis renforcées à partir des années 2000. Ce parc de logements anciens est surtout concentré dans les centres-villes et centres-bourgs, ainsi que sur le plateau céréalière de la petite Beauce. Il est très majoritairement occupé par le propriétaire, à hauteur de 70%, et souvent associé à une forte proportion de ménages à faibles revenus, si l'on se réfère aux données FILOSOFI de 2015. Le parc de logements anciens occupés par le locataire s'élève à 25%, et se situe également dans les centres-villes et centres-bourgs, avec une nette concentration dans le cœur de ville de Beaugency, et dans une moindre mesure Meung-sur-Loire. C'est ici même que la proportion des ménages pauvres est la plus élevée.

La proportion des 5 800 logements du territoire ayant fait un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) les dix dernières années, dont l'étiquette énergie est inférieure ou égale à « E », s'élève à 31.4%. Cette proportion est inférieure aux moyennes départementales (48% pour le Loiret). Si cet indicateur n'est pas exhaustif, car ne reposant que sur une partie du parc, il reste néanmoins pertinent car révèle un nombre conséquent de logements visés par les objectifs de rénovation énergétique fixés par la loi « Transition Énergétique » du 17 août 2015. De plus, depuis la promulgation de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, les propriétaires de ces mêmes logements seront soumis à des contraintes de plus en plus fortes, s'ils souhaitent mettre à la location leur bien. Par exemple, un logement qualifié de passoire thermique sera considéré comme indécemment ; le locataire pourra alors exiger du propriétaire d'effectuer des travaux d'amélioration des performances énergétiques.

Un décret du 6 janvier 2022 vient renforcer les restrictions de la loi « Climat et Résilience » : les propriétaires, occupants ou bailleurs, de logements chauffés au fioul ou au charbon ne pourront plus rénover leur installation, seulement l'entretenir, et devront donc à terme se tourner vers une autre énergie plus propre. Cela est à prendre en compte car l'usage de ces systèmes de chauffage est très souvent corrélé à de faibles performances énergétiques du logement.



Or, l'usage du fioul comme système de chauffage principal coïncide avec le taux élevé de ménages en situation de précarité énergétique, plus particulièrement dans la partie Beauceronne et Loir-et-Chérienne de la CCTVL. La Commune de Beaugency compte également une part élevée de précarité énergétique. Cela s'explique en partie par l'important parc de logements sociaux, aux faibles performances énergétiques, situé dans le quartier Garambault, ainsi qu'au centre-ville sur-représenté par des petits logements occupés par le propriétaire ou par le locataire, avec étiquette Energie E, F ou G.

Les enjeux de rénovation énergétique sont à mettre en perspective avec l'importance du patrimoine bâti de la CCTVL, qui constitue l'une de ces composantes d'attractivité majeure. Avec pas moins de 44 Monuments Historiques (MH), un Site Patrimonial Remarquable (SPR), une AVAP en cours d'élaboration et 4 sites classés, la part des logements nécessitant une rénovation énergétique soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou à des prescriptions patrimoniales contraignantes est très élevée. D'autant plus que c'est souvent ici même que les ménages les moins aisés sont localisés.

### Un petit parc locatif ancien concentré dans les centres-villes

La proportion du parc de logements locatifs est relativement faible à l'échelle de la CCTVL (22%), lorsque l'on compare ces chiffres avec les moyennes départementales (36.4% pour le Loiret et 29.9% pour le Loir-et-Cher). Cette faible proportion correspond au profil d'un parc de logements périurbains voire ruraux. Seules les communes de Beaugency (36.3%) et Meung-sur-Loire (33.4%) affichent des proportions proches des moyennes départementales, et concentrent à elles seules 52.6% du parc de logements locatifs de la CCTVL (locatif privé libre, social ou meublé).

Par ailleurs, les logements locatifs sont concentrés dans des poches d'habitat bien visibles, à savoir les centres-villes de Beaugency et de Meung-sur-Loire, ainsi que le quartier Garambault au nord de la commune de Beaugency, dominé par un parc de logement locatif social important. Il est à noter que la CCTVL compte un faible nombre de logements sociaux : environ 7%, là aussi très concentrés dans les communes susmentionnées.

A l'échelle de l'intercommunalité, les logements locatifs sont petits, la moyenne étant proche des 75m<sup>2</sup>, rarement au-dessus de trois pièces, et relativement anciens. En effet, le parc locatif retrouve l'ancienneté du parc global dans des proportions similaires : 55% datent d'avant 1975. Ainsi, une part significative des logements locatifs connaît potentiellement des performances énergétiques médiocres. La base de données de l'ADEME recensant les logements locatifs ayant fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Energétique révèle par exemple que presque 40% sont étiquetés E, F ou G.

La hauteur du montant moyen des loyers suit le gradient d'urbanité de la Métropole Orléanaise : les communes limitrophes sont davantage influencées par la pression immobilière, avec un loyer moyen au-delà des 8,20 euros du m<sup>2</sup>, tandis que les communes les plus lointaines affichent des loyers à hauteur de 7 euros du m<sup>2</sup>. Il est à noter que les loyers pratiqués par les propriétaires bailleurs des logements éloignés de l'influence métropolitaine s'avèrent intéressants pour conventionner avec les dispositifs de l'Anah. En effet, en conventionnant avec travaux ou sans travaux de réhabilitation, les propriétaires bailleurs pratiquent des loyers en-deçà des plafonds indiqués dans la zone C1, qui s'élèvent à 8,10 euros du m<sup>2</sup> pour les logements de moins de 65m<sup>2</sup>, superficie qui correspond à une part importante du parc de la CCTVL.

#### **La vacance des logements augmente, surtout dans les centres-villes à cause d'un parc ancien peu adapté**

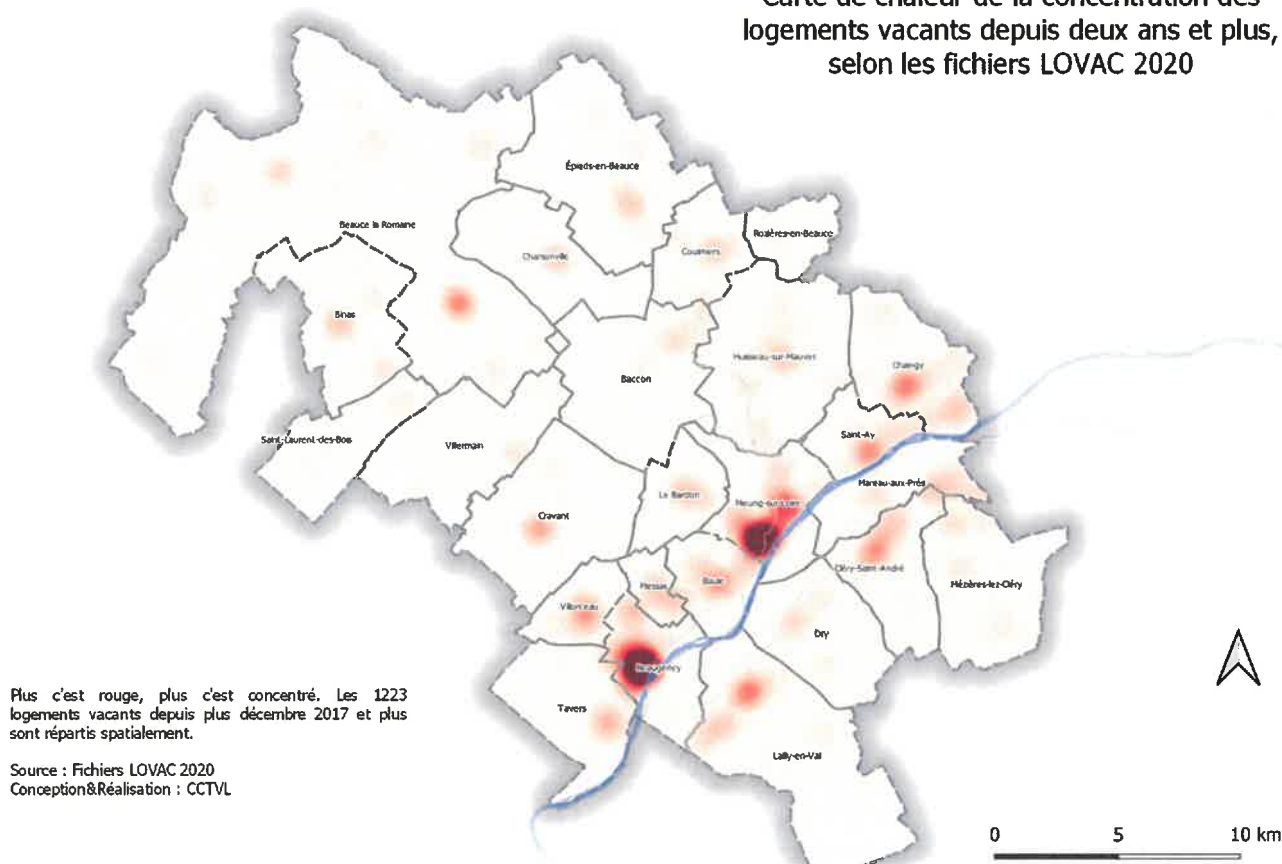
L'augmentation de la construction de logements neufs, essentiellement des maisons individuelles en périphérie immédiate des centres-bourgs, additionnée à la relative ancienneté du parc de logement et les contraintes qui lui sont associées (maigres performances énergétiques, contraintes patrimoniales dans certains cas, faible accessibilité et faible adaptation pour les personnes à mobilité réduite, peu de compatibilité avec les usages, pratiques d'habiter et besoins des ménages d'aujourd'hui, nécessité d'opérer des travaux de rafraîchissement onéreux...) génère une croissance de la vacance du parc de logements, notamment dans les centres-villes et centres-bourgs, avec pour conséquence leur dévitalisation, la dilution de leur centralité et donc l'affaiblissement des aménités recherchées de la CCTVL.

Selon les données RP de l'INSEE, le taux de vacance des logements à l'échelle de la Communauté de Communes s'élève à 9.1% en 2018. Soit une nette augmentation, puisqu'en 2008 la part de logements vacants était de 6.7%, 6.2% en 1999. Selon cette même source, la vacance est concentrée dans les communes de Beaugency (16.5%) et les communes de la plaine céréalière de la Petite Beauce (au-delà de 11%). Ce taux de vacance est important, puisqu'à titre de comparaison, les EPCI de l'InterSCOT Orléanais, qui reprennent peu ou prou les caractéristiques périurbaines et rurales de la CCTVL, ne voient pas leur taux de vacance dépasser les 8%.

Le chiffre de la CCTVL, 9.1%, est d'autant plus élevé lorsque l'on considère que le taux de vacance est incompressible à hauteur de 6%. Ce taux correspond à la rotation naturelle des logements dans un marché tendu. Au-delà de 8%, le marché est considéré comme détendu.

Les fichiers LOVAC, issus des données fiscales, plus fiables et précises que celles de l'INSEE, révèlent un taux de vacance à hauteur de 8.33% en 2019, et 9.35% en 2020. Ces données permettent de quantifier la durée de la vacance des logements vacants. En effet, la vacance conjoncturelle n'est pas un indicateur suffisamment précis pour estimer les logements vacants de longue durée. La vacance structurelle, pour les logements non habités depuis plus de 2 ans, autrement dit depuis décembre 2017 pour le millésime 2020, est estimée à 5.01%, 3.8% depuis décembre 2016.

### Carte de chaleur de la concentration des logements vacants depuis deux ans et plus, selon les fichiers LOVAC 2020



Les logements structurellement vacants sont très concentrés dans les centres-anciens, et plus particulièrement dans les communes de Beaugency et Meung-sur-Loire. A elles seules, les deux communes cumulent 52% de la vacance longue durée des logements, alors qu'elles ne pèsent qu'environ 30% de l'ensemble du parc. C'est un des facteurs qui explique la volonté de la CCTVL d'engager une l'OPAH de droit commun, avec un objectif renforcé sur les centres-anciens.

Ces logements structurellement vacants sont anciens (75.3% d'entre eux ont été construits avant 1976 et 61.5% d'avant 1946) et relativement petits (la médiane s'élève à 40m<sup>2</sup>). De plus, les logements vacants ont tendance à plus souvent être des appartements : 30.2% sont des logements collectifs, qu'ils soient en mono ou copropriété, alors que c'est 13.9% pour le parc général. Enfin, 8.8% d'entre eux sont déclarés potentiellement non décents voire insalubres. A titre de comparaison, l'insalubrité potentielle de l'ensemble du parc s'élève à moins de 2.5%. Enfin, environ 23% de ces logements structurellement vacants appartiennent à un propriétaire âgé de plus de 75 ans.

Il est à noter qu'une part conséquente des logements vacants sont situés à l'étage d'un rez-de-chaussée commerçant ou anciennement commerçant.

#### **Des enjeux de salubrité pour les logements non-décents occupés**

En se fiant aux bases de données fiscales utilisées par les fichiers LOVAC, qui comprennent des champs relatifs à la qualité du logement, la CCTVL compte 598 logements classés « médiocres » ou « très médiocres » en 2020, soit 2.5% de son parc total. Ce chiffre est relativement faible, comparé aux moyennes départementales (3.9% pour le Loiret et 4% pour le Loir-et-Cher), tout en sachant que les données LOVAC de 2021 affichent une très légère baisse avec 573 logements.

Si cet indicateur s'avère intéressant pour estimer les ordres de grandeur de logements potentiellement non-décents voire insalubres, sa fiabilité n'est pas optimale, car ce champ repose sur les renseignements fiscaux déclarés lors de la transaction immobilière ou lors de la mutation de la parcelle.

Les logements non décents sont en partie localisés dans les centres-anciens, et sont fortement corrélés avec l'ancienneté et la vétusté du logement : 94.1% datent d'avant 1975. Le cœur de ville de Meung-sur-Loire et les communes de la Petite Beauce sont sur-représentés. A l'inverse des logements vacants qui sont fortement localisés dans les pôles de centralité, les logements non décents sont davantage diffusés dans le territoire. Par exemple, de nombreux logements sont situés dans les écarts et les fermes éloignés des centres anciens. Il est à noter que la commune de Beaugency compte seulement 25 logements potentiellement non décents en 2021, tandis qu'à Meung-sur-Loire le nombre s'élève à 61 logements.

Si 30% de ces logements sont inoccupés, souvent vacants depuis plus de deux ans, une part majoritaire demeure occupée (66.7%). En effet, 56.9% de ces logements sont occupés par le propriétaire, tandis que 10.6% de ceux-ci sont occupés par le locataire, le restant étant indéterminé.

Enfin, à l'échelle de la CCTVL, 14 des logements non décents recensés par les fichiers LOVAC 2021 sont en statut de copropriétés. Ils sont situés à Beaugency (6), Meung-sur-Loire (6), Huisseau-sur-Mauves (1) et Lailly-en-Val (1). Sur ces 14 logements non décents en copropriétés, 8 sont en statut de Société Civile Immobilière (SCI), tous localisés à Beaugency et Meung-sur-Loire.

Les données LOVAC reposant sur le déclaratif et la taxe foncière, il convient d'insister sur le fait que ces données ne sont pas exhaustives ; il est nécessaire d'approfondir le diagnostic. Les relevés de terrains effectués lors de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH ont par exemple identifié dans les périmètres ORT de Beaugency et Meung-sur-Loire des logements vétustes non considérés comme « médiocres » ou « très médiocres » selon les fichiers LOVAC. Inversement, certains logements déclarés comme vétustes ne l'étaient pas ou plus.

**Les caractéristiques du territoire décrites dans ce préambule, en cohérence avec le programme national des Petites Villes de Demain, ont amené les élus de la CCTVL à inciter les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs à améliorer leur logement privé ancien, par une multitude d'actions : aides aux travaux, sensibilisation, communication, et, quand nécessaire, mesures de coercition ciblées, en concertation avec les Maires des Communes et les partenaires institutionnels.**

La convention d'OPAH de droit commun ci-présentée est en accord avec les priorités de l'Anah et des Départements du Loiret et de Loir-et-Cher, qui œuvrent en faveur de :

- la résorption du parc de logements indignes et la lutte contre l'insalubrité,
- la requalification thermique du parc de logements et la lutte contre la précarité énergétique,
- l'action forte des Départements sur le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées,
- la production d'un parc locatif privé conventionné.

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

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

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

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La Préfecture de Loir-et-Cher et le Département du Loiret, délégués de l'Anah chacun sur leur territoire de compétence, décident de réaliser avec la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (CCTVL) l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de droit commun pour une durée de 3 ans, dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la CCTVL. Cette opération pourra être renouvelée deux fois une année, si l'ensemble des parties prenantes sont favorables à ces prorogations.

#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Il concerne l'ensemble des 25 communes de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, listées ci-dessous :

Binas (41)	Beauce la Romaine et ses 7 communes déléguées (41)	Saint-Laurent-des-Bois (41)	Villermain (41)
Baccon (45)	Le Bardon (45)	Baule (45)	Beaugency (45)
Chaingy (45)	Charsonville (45)	Cléry-Saint-André (45)	Coulmiers (45)
Cravant (45)	Dry (45)	Épieds-en-Beauce (45)	Huisseau-sur-Mauves (45)
Lailly-en-Val (45)	Mareau-aux-Prés (45)	Messas (45)	Meung-sur-Loire (45)
Mézières-lez-Cléry (45)	Rozières-en-Beauce (45)	Saint-Ay (45)	Tavers (45)
Villorceau (45)			

Echelle intercommunale :



La présente convention concerne le dispositif d'amélioration de l'habitat mis en place par la CCTVL sur son territoire au bénéfice des propriétaires occupants, dans certains cas des propriétaires bailleurs et donc par effet indirect des locataires, lorsqu'ils sont éligibles aux subventions de l'Anah, du Département du Loiret et de la Communauté de Communes.



## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

La CCTVL lance pour la première fois une politique intercommunale d'amélioration de l'habitat sur l'intégralité de son ressort territorial, opportunité saisie dans le cadre du programme national des Petites Villes de Demain. A travers l'opération, il est question d'impulser une dynamique de réhabilitation de l'habitat ancien et énergivore, prioritairement auprès des propriétaires privés occupants, pour au moins trois années. Cela répond à des enjeux sociaux, environnementaux, économiques, immobiliers, urbains et patrimoniaux.

Les priorités de l'OPAH retenues sont :

- Avec 14 640 ménages propriétaires occupants, soit pratiquement 70% de l'occupation du parc de logements, les propriétaires occupants sont largement majoritaires sur le territoire. Ce constat est à mettre en perspective avec les 5 460 ménages qui sont potentiellement éligibles aux aides de l'Anah, dont 2 710 sont estimés très modestes, et 3 093 en situation de précarité énergétique. C'est autant de ménages qu'il s'agit **d'aider à sortir de la situation de précarité énergétique.**
- La CCTVL attire des ménages essentiellement issus du desserrement de la métropole Orléanaise, attirés par le parc de logements neufs et les terrains à bâtir. Sachant que les possibilités de construire s'amenuisent, la CCTVL souhaite **continuer à renouveler la population en incitant les ménages à investir dans le parc privé ancien.**
- Inversement, d'importants mouvements centrifuges s'exercent à partir des pôles de centralité du territoire intercommunal : l'habitat ancien qui constitue l'essentiel du parc des logements des centres-villes et centres-bourgs demeure moins attractif et parfois moins adapté et confortable que l'habitat plus récent en périphérie. La CCTVL souhaite ainsi **maintenir la population dans l'habitat ancien, et notamment les cœurs des bourgs et villes du territoire, en améliorant le confort du parc de logements anciens.**
- Les centres-bourgs et centres-villes sont les points d'accroche du territoire : ils présentent des aménités urbaines et paysagères qui attirent les ménages. Pourtant, c'est ici même, en grande majorité, que les logements potentiellement non décents, voire insalubres, se concentrent. La CCTVL souhaite **sensibiliser et intervenir auprès des propriétaires pour la décence de leurs logements.**
- La CCTVL est marquée par une vacance de longue durée diffusée dans tout le territoire intercommunal et dans les cœurs de villes, avec une surreprésentation dans les centres-villes de Beaugency et Meung-sur-Loire, ainsi que dans les territoires de la Petite Beauce. **Les élus souhaitent diminuer le taux de vacance en favorisant les transactions immobilières et l'acquisitions de ceux-ci par de nouveaux propriétaires pour redynamiser l'offre de logements locatifs.**
- De nombreux dispositifs institutionnalisés d'aide à l'amélioration de l'habitat co-existent, développant chacun leurs objectifs, cibles et critères d'éligibilité. La multiplicité de ces programmes complique le parcours des particuliers, d'autant plus qu'ils sont sollicités par des démarches douteuses et abusifs, abimant de fait la confiance qu'ils donnent envers ces dispositifs. Aussi, les élus du territoire souhaitent **simplifier le parcours d'usage du particulier**, en développant une opération la plus ouverte et simple possible, et communiquer sur les dispositifs de l'Anah, des Départements et de la CCTVL.

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

La politique intercommunale d'amélioration de l'habitat repose sur deux approches, avec pour socle prioritaire la simplicité d'usage pour les administrés.

**La première approche est diffuse**, et concerne l'ensemble du territoire intercommunal. Cette approche diffuse est pluri thématique, et repose sur des actions de sensibilisation, d'observation et de communication, en plus des mesures d'accompagnement et d'ingénierie pour le montage des dossiers de demande de subventions de l'Anah et des départements. Également, la CCTVL souhaite développer une action cumulable aux dispositifs de l'Anah et des départements, à savoir une aide complémentaire aux travaux, centralisée sur la thématique de l'amélioration des performances énergétiques de l'habitat pour les ménages propriétaires occupants très modestes, modestes ainsi qu'aux ménages disposant de revenus intermédiaires.

**La seconde approche est sectorisée dans les périmètres ORT** des communes de Beaugency, Meung-sur-Loire et de Beauce la Romaine. Les actions sont concentrées dans ces périmètres, là où de forts enjeux de redynamisation ont été identifiés.

**Il n'est pour l'heure pas envisagé de développer une politique d'amélioration de l'habitat portée sur le volet Adaptation. Les actions portées par les départements du Loiret et de Loir-et-Cher sont jugées efficaces. Toutefois, si la Communauté de Communes juge nécessaire de les intégrer, elle pourra y procéder par un avenant à la présente convention.**

Ainsi, les champs d'intervention sont les suivants :

- Réalisation de travaux pour améliorer les performances énergétiques du parc de logements, lutter contre la précarité énergétique, renforcer la visibilité du programme MaPrimeRénov' Sérénité.
- Amélioration du parc de logements non-décents, indignes, moyennement et très dégradés des propriétaires occupants, au même titre que le parc de logements locatifs privés.
- Développement d'un parc locatif privé conventionné avec l'Anah.
- Diminution du nombre de logements vacants.

Les champs d'intervention de l'opération sont déclinés dans les objectifs qualitatifs suivants :

**Objectif n°1 : Lutter contre la précarité énergétique en accompagnant les ménages aux revenus très modestes, modestes et intermédiaires à la rénovation thermique de leur logement.**

La lutte contre la précarité énergétique est l'action centrale de cette opération. Elle consiste à :

- Inciter, conseiller et accompagner les ménages à réaliser des travaux d'amélioration des performances énergétiques de leur logement, conformément aux règles prescrites par l'Anah.
- Repérer, identifier et analyser les situations de précarité énergétique.
- Intensifier le nombre de dossiers relevant de la thématique Energie par année et communiquer sur les dispositifs déjà existants.
- Constituer un groupe de travail efficace pour mettre en synergie les acteurs institutionnels et les partenaires privés, et suivre les situations de précarité énergétique les plus complexes.
- Sensibiliser les habitants aux économies d'énergie, aux bonnes pratiques et à l'usage d'éco-matériaux et des énergies renouvelables.

### **Objectif n°2 : Agir contre l'habitat indigne et très dégradé.**

L'étude pré-opérationnelle a localisé des logements potentiellement indignes et très dégradés de manière non exhaustive. Elle présente des ordres de grandeur : jusqu'à 600 logements indignes, essentiellement localisés dans le bâti ancien des centres-bourgs et dans les écarts de la Petite Beauce. Aussi, les élus de la CCTVL ont décidé de décliner ces actions :

- Approfondir le repérage et analyser les situations d'habitat indigne et très dégradé.
- Constituer un groupe de travail, en coordination avec les Pôles Départementaux de Lutte Contre l'Habitat Indigne du Loiret et de Loir-et-Cher, pour suivre les situations d'habitat indigne et orienter l'action publique vers les bons leviers juridiques.
- Inciter voire contraindre les propriétaires à réaliser des travaux de mise aux normes.
- Informer des droits et obligations les ménages occupants - Accompagner juridiquement, techniquement et socialement les propriétaires bailleurs, les locataires, ou même les propriétaires occupants.

### **Objectif n°3 : Améliorer les conditions de logement des populations modestes et très modestes.**

En complément de la lutte contre la précarité énergétique et de la lutte contre l'habitat indigne, la CCTVL a pour objectif d'accompagner les ménages modestes et très modestes à monter leur dossier de subvention pour réaliser des travaux lorsque le logement est moyennement dégradé et qu'il présente des désordres conséquents.

### **Objectif n°4 : Environnement, paysage, commerce de proximité et patrimoine : des aménités à valoriser et préserver**

L'un des facteurs attractifs de la CCTVL est son patrimoine bâti et la diversité de ses paysages. C'est pourquoi les élus souhaitent :

- Sensibiliser les particuliers quant aux contraintes suscitées par les périmètres de covisibilité des Monuments Historiques (MH).
- Faire remonter les difficultés rencontrées lors du montage des dossiers de subventions ou par les blocages constatés ou perçus par les particuliers aux équipes chargées d'élaborer les Périmètres Délimités aux Abords des MH pour les communes concernées et volontaires.
- Concentrer l'action sur l'amélioration des espaces publics des centres-bourgs et la connexion avec les logements attenants, afin de susciter une attractivité résidentielle et de maintenir les activités qui s'y trouvent.

### **Objectif n°5 : Lutter contre la vacance des logements de longue durée.**

- Rechercher l'effet d'entraînement en focalisant la lutte contre la vacance dans les centres-bourgs et les secteurs stratégiques pour rendre visible l'action publique et attirer les potentiels investisseurs.
- Effectuer un constant repérage de terrain afin d'alimenter une base de données fiable.
- Développer une méthodologie pour contacter les propriétaires, les questionner et les sensibiliser sur l'opportunité de réhabiliter le logement.
- Mettre en place une communication ciblée.
- Etudier l'opportunité de mettre en place une Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) intercommunale.

**Objectif n°6 : Promouvoir le développement du parc locatif privé à loyer maîtrisé pour diversifier l'offre en logement dans les centres-bourgs.**

- Mettre en synergie les potentiels investisseurs avec les propriétaires de logements vacants de longue durée.
- Communiquer sur les dispositifs de l'Anah et les aides du Conseil Départemental du Loiret, tels que « Loc'Avantages ».
- Dans le cas des communes disposant d'un périmètre ORT, communiquer et sensibiliser sur le dispositif de défiscalisation Denormandie dans l'ancien, le périmètre s'étendant sur la totalité du ressort des communes concernées et non simplement le périmètre ORT.
- Soutenir les potentiels investisseurs en les accompagnants dans la définition de leur projet.
- Encourager les porteurs de projets en proposant des aides aux travaux complémentaires à celles proposées par l'Anah et le Département du Loiret.

## Article 3 – Volets d'action

### 3.1. Volet urbain et patrimonial

#### 3.1.1 Descriptif du dispositif

Une OPAH a pour principal objectif de permettre la réhabilitation du parc privé de logements anciens à travers des leviers incitatifs (subvention, accompagnement, sensibilisation) voire coercitifs (pouvoirs du maire en cas d'insalubrité, d'état d'abandon manifeste ou même situation de péril, etc.). Toutefois, les actions d'une OPAH ne seraient que partielles et limitées si elles ne sont pas mises en cohérence avec une politique globale de redynamisation et de développement des territoires. Cela passe par le développement et la concentration d'actions sur des secteurs stratégiques, telles que le traitement qualitatif des espaces publics et des réseaux, l'implantation d'équipements, la réalisation d'opérations immobilières (renouvellement, densification de l'habitat en cœur de ville, réhabilitation) et toutes autres actions pérennisant voire catalysant les fonctions multiples des cœurs de villes et leur urbanité.

La dimension patrimoniale et paysagère compte parmi les premiers facteurs d'attractivité des centres-bourgs. Aussi, la CCTVL est riche de 44 monuments historiques, dont une part importante sont situés dans ou proche des cœurs de ville. Par exemple, Beaugency compte 14 Monuments Historiques, avec autant de périmètres de covisibilité qui impliquent l'avis conforme ou simple de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) lors du dépôt par les propriétaires des déclarations préalables de travaux et des permis de construire. Également, Meung-sur-Loire dispose d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), protégeant le patrimoine vernaculaire et les différents types de paysages. Ce document d'urbanisme est opposable sur une superficie conséquente de la ville. En outre, de nombreuses communes de la CCTVL sont couvertes par des secteurs protégés, des sites classés, et tout autre Servitude d'Utilité Publique (SUP) qu'il s'agit de mettre en exergue. D'autres communes ne disposent pas de secteurs protégés, malgré la présence d'un patrimoine vernaculaire intéressant.

Pour ce faire, il sera demandé à l'opérateur recruté pour le suivi et l'animation de l'OPAH, de :

- **Mettre en place une méthodologie pour informer les particuliers et les porteurs de projets** sur leurs obligations, mais aussi sur l'existence de subventions locales. Par exemple, les communes de Beaugency et de Meung-sur-Loire mettent en place une aide aux travaux pour la rénovation des façades donnant sur l'espace public. Également, le département de Loir-et-Cher a mis en place une aide aux travaux pour la rénovation du petit patrimoine non protégé.
- **Sensibiliser les porteurs de projets à la préservation du petit patrimoine non protégé**, et du patrimoine vernaculaire, par la présentation de l'usage de certains matériaux, de techniques et de travaux respectant l'architecture locale, conformément à la charte architecturale et paysagère mise en place par le PETR Pays Loire Beauce.
- **Être force de proposition lors des instances de gouvernance** pour présenter aux élus des actions pouvant renforcer la dimension patrimoniale de l'OPAH.
- **Produire des livrables de communication** lorsque les opérations de réhabilitation de l'OPAH sont jugées exemplaires, proposer des visites aux élus voire aux particuliers lorsque c'est possible.

De plus, la CCTVL a prescrit l'élaboration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) aux monuments historiques, pour les communes concernées et volontaires. Afin de nourrir le diagnostic des PDA, lui-même complémentaire avec l'élaboration simultanée du PLUi-H-D, il sera demandé à l'opérateur **de définir une méthodologie pour recenser et faire remonter les difficultés et les blocages effectifs ou perçus par les administrés aux équipes chargées d'élaborer ces documents d'urbanisme.**

De manière générale, l'OPAH doit contribuer à améliorer l'attractivité des communes, en intervenant préférentiellement sur le bâti ancien vernaculaire : les rénovations devront être réalisées en cohérence avec l'architecture locale.

Si la dimension patrimoniale constitue un levier essentiel pour susciter et préserver l'attractivité des cœurs de villes, l'activité économique et les commerces de proximité demeurent tout aussi importants. La CCTVL compte de nombreuses cellules commerciales vacantes dans les centres-bourgs, qui elles-mêmes sont souvent dotées d'un logement vacant à l'étage. Afin de maintenir l'activité commerciale, il est demandé à l'opérateur :

- **De recenser de manière exhaustive et continue les situations de la vacance commerciale** en centre-bourg et centre-ville, et d'élaborer à partir de cette base une méthodologie pour comprendre et développer la connaissance sur les raisons d'une telle vacance commerciale. Il est à noter que cette action est à mettre en résonance avec le volet immobilier de cette OPAH.
- Le travail de recensement continu, issu des journées de terrain et des remontées des données par les collectivités et les acteurs locaux, permettra d'alimenter un fichier issu des données initiales fournies par les collectivités, uniquement sur les communes en ORT
- **D'informer les potentiels porteurs de projets de l'existence d'aides aux travaux portées par le Pôle développement économique de la CCTVL.**

De nombreux projets urbains concourent à améliorer l'attractivité des centres-bourgs et centres-villes du territoire, et ainsi maintenir voire renouveler la population dans ces secteurs à fort enjeu de redynamisation. La Communauté de Communes, par le biais de l'OPAH, intègre les actions des communes dans la gestion des dossiers de subventions. De plus, elle assure un appui technique et envisage le versement d'un fonds de concours aux Communes pour certains projets relevant de la rénovation énergétique des bâtiments.

Pour les Communes lauréates du programme national « Petites Villes de Demain » :

○ **Commune de Beaugency,**

- **Hors périmètre ORT :**
  - Requalification des entrées de villes et plus particulièrement celle de Tavers, où une étude de faisabilité est menée pour effectuer une opération de renouvellement urbain sur l'emprise de la friche dite « TRECA ».
  - Construction d'une liaison douce entre le centre-ville de Beaugency et les équipements implantés sur la Zone d'Activité de Tavers puis développement d'un réseau de liaisons douces connectant les communes du bassin de vie de Beaugency (Villorceau, Messas, Baule) aux principaux équipements d'intérêt intercommunal : lycée, collège, commerces, pôle gare, etc.
  - Rénover les écoles, notamment par la constitution d'îlots de fraîcheur dans les cours d'école, et par l'implantation d'aires de jeux dans les espaces verts à proximité.
  - Faire émerger des projets urbains sur les friches hospitalières de Beaugency, notamment la friche « le Coteau » et l'EHPAD Lour Picou.

- Dans le périmètre ORT :
  - Lancement d'une étude pré-opérationnelle et multi-partenariale pour significativement améliorer le pôle d'échange multimodal de la gare de Beaugency.
  - *Lancer à terme une étude pré-opérationnelle approfondie d'OPAH-RU à l'intérieur du périmètre ORT de Beaugency, avec la programmation d'une étude de faisabilité pour un îlot urbain dégradé rue des étuves.*
  - Etudier les faisabilités pour apaiser la RD2152 traversant le cœur de ville de Beaugency, avec pour principaux points noirs les carrefours de la Porte de Vendôme et de la Rue du Pont.
  - Repenser l'offre de stationnement et le parcours de l'utilisateur circulant dans le cœur de ville pour trouver une place de courte durée.
  - Réaménagement des mails ceinturant le centre-ville de Beaugency, dont les arbres sont abimés par les maladies et le stationnement sauvage.
  - Etudier la faisabilité d'implanter une maison de santé pluridisciplinaire dans le cœur de ville.
  - Requalification de la friche commerciale du quartier Garambault.

- **Commune de Meung-sur-Loire :**

- Hors périmètre ORT :

- Construction d'une liaison douce connectant le collège Gaston Couté au pôle gare et le cœur de ville.
- Implantation d'un équipement sportif de proximité, contigüe à la piscine de Meung-sur-Loire, proche des quais de la Loire.

- Dans le périmètre ORT :

- Réaménagement de la place Maupas dans la continuité des espaces publics nouvellement créés pour la Rue des Tanneries, afin de constituer une entrée de bourg qualitative et multifonctionnelle : stationnement, agréments paysagers, mise en valeur du centre-historique. Cette entrée de bourg constitue la principale porte d'entrée du centre-ville depuis la RD2152, artère traversant la ville. Également, réaménager la place du Cloître Saint-Liphard.
- Restauration de la Porte d'Amont : destruction des bâtiments récents attenants – sans intérêt patrimonial – pour mettre en valeur le monument historique, et restauration du patrimoine vernaculaire à proximité.
- Restauration et réhabilitation de la friche du Moulin du Coutelet en implantant un restaurant qualitatif et des bureaux, en tant que « totem » urbain de l'entrée du centre-ville historique.
- Constituer un pôle d'échange multimodal avec la gare de Meung-sur-Loire.
- Lancer des études de faisabilité pour l'apaisement de la RD2152, traversant le cœur de ville Magdunois, et source de nuisances sonores et visuelles importantes.
- *Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, qui s'exercera sur le périmètre ORT de Meung-sur-Loire, mettre en place une étude pour requalifier un îlot urbain potentiellement dégradé, au carrefour RD2152 et rue des Cordeliers.*

- **Commune nouvelle de Beauce la Romaine :**

- Hors périmètre ORT :

- Pour la commune déléguée de Verdes, réaménagement de la place de l’Eglise, afin de la rendre multifonctionnelle et d’assurer une meilleure cohabitation voiture – piéton.
- Réhabiliter la friche de l’ancien hôtel du commerce de Verdes, qui présente un intérêt patrimonial important et qui menace de s’effondrer.
- Valoriser et rendre davantage lisible la Chaussée Romaine de Verdes, monument historique, et l’espace vert attenant, les deux entités constituant l’entrée de bourg.
- Mettre en place un réseau des mobilités actives convergeant vers la place de l’Eglise, épicentre de la commune déléguée d’Ouzouer-le-Marché.

- Dans le périmètre ORT :

- Requalifier et embellir l’avenue de Bretagne en tant qu’entrée de ville multifonctionnelle de la commune déléguée d’Ouzouer-le-Marché.
- Réhabiliter l’immeuble vacant dit « Styl-Mel » de la Place de l’église, en logements et commerce.
- Opération de renouvellement urbain sur la friche commerciale « SHOPI », Place de l’Eglise, afin d’y aménager un espace public qualitatif, et d’y implanter des logements neufs et des activités, en plus d’agrandir la Poste France Service. La Commune s’appête à recruter un AMO.
- Améliorer la sécurité des places et redistribuer les usages de manière fonctionnelle pour la Place de l’Eglise, la Place du Souvenir, et la Place du Château. L’objectif est également de créer une identité paysagère commune aux places : végétaliser, déminéraliser, travailler sur la gestion intégrée des eaux pluviales etc. Des études de faisabilité sont à lancer.
- Améliorer le pôle scolaire en y aménagement des îlots de fraîcheur. Améliorer le projet de résidence seniors en incluant des services inclusifs. Des études de faisabilité sont à lancer.

Exemple de projets de valorisation des cœurs de villes des communes de la CCTVL :

D’autres communes comme Mézières-lez-Cléry, Baule, Tavers, Huisseau-sur-Mauves, Saint-Ay, Epieds-en-Beauce, Messas, et d’autres, ont lancé des procédures de modification de leur Plan Local d’Urbanisme (PLU), afin de permettre la densification du centre-bourg, ou de permettre l’extension de l’enveloppe urbaine à proximité directe du cœur de ville en dent creuse.

**3.1.2 Objectifs du volet urbain et patrimoine**

- ➔ Mettre en place une méthodologie pour informer les particuliers et les porteurs de projets sur leurs obligations relatives à la dimension patrimoniale, mais aussi sur l’existence de subventions locales.
- ➔ Sensibiliser les porteurs de projets à la préservation du petit patrimoine non protégé, et du patrimoine vernaculaire.
- ➔ Être force de proposition lors des instances de gouvernance pour présenter aux élus des actions pouvant renforcer la dimension patrimoniale de l’OPAH.
- ➔ Produire des livrables de communication lorsque les opérations de réhabilitation de l’OPAH sont jugées exemplaires.
- ➔ Recenser de manière exhaustive et continue les situations de la vacance commerciale en centre-bourg et centre-ville.



### Indicateurs de résultats du volet urbain et patrimoine :

- Nombre de logements améliorés en centres-villes et centres-bourgs et localisation exacte.
- Nombre de porteurs de projets sensibilisés et accompagnés - L'opérateur devra recenser les caractéristiques sociales des demandeurs, leur lieu d'habitation principale, et qualifier l'objet de la demande.
- Nombre de projets fructueux et infructueux.
- Estimation du nombre de personnes touchées par les campagnes de communication.
- 

## 3.2. Volet immobilier et valorisation du parc de logement ancien

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

Par le biais de l'OPAH, la CCTVL souhaite revaloriser et mettre à niveau l'habitat ancien, qui ne répond plus aux besoins des habitants à cause de ses maigres performances énergétiques, de ses contraintes patrimoniales dans certains cas, de sa faible accessibilité et de sa faible adaptation pour les personnes à mobilité réduite, du peu de compatibilité avec les usages pratiques d'habiter des ménages et de la nécessité d'opérer des travaux de rafraîchissement onéreux, rendant par conséquent le logement neuf plus attractif.

La lutte contre la vacance de longue durée des logements (supérieure à 2 ans) figure parmi les premiers objectifs pour revaloriser l'immobilier ancien de centre-bourg et centre-ville. Afin d'enrayer le phénomène de la vacance des logements, la CCTVL développe dans ce volet des actions pour encourager les propriétaires et les investisseurs à réhabiliter le logement ancien dégradé, et initier une valorisation du marché immobilier.

Pour ce faire, il est nécessaire de les repérer de manière exhaustive et continue et de développer une base de données fiable, utile pour développer la connaissance afin d'agir avec efficacité. Il est ainsi demandé à l'opérateur de développer une méthodologie respectant les conditions suivantes :

- Repérage sur le terrain régulier, avec les outils dédiés et des critères et indices à définir révélant des situations de vacance, puis valider le recensement lors des comités techniques et des commissions particulières relatives à l'habitat. Une attention particulière sera donnée pour présenter aux élus les résultats de ce recensement. L'outil SIG sera primordial dans l'exécution de cette mission.
- Lorsque les logements vacants repérés présentent des enjeux favorables à la redynamisation des cœurs de ville, l'opérateur devra approfondir le diagnostic et comprendre les raisons d'une vacance de longue durée. Pour cela, il convient de prendre contact avec le propriétaire (ou les propriétaires lorsqu'il s'agit d'un bien en SCi ou appartenant à une personne morale), à partir d'une première prise de contact appuyée par le Maire de la commune concernée, avec l'objectif de réaliser un entretien téléphonique (sous réserve de la communication des coordonnées via la collectivité). De plus, lorsque cela sera possible et opportun, il sera demandé à l'opérateur de visiter le bien, afin de le photographier, voire, d'appréhender l'état du bâti et ses perspectives d'évolution. Si un projet se dessine, il sera alors proposé d'établir un diagnostic de décence, de salubrité et un diagnostic de performance énergétique.
- Pour les logements vacants revêtant des enjeux de redynamisation, avec l'accord du propriétaire, l'opérateur devra constituer des « fiches accession » sous l'égide de la Communauté de Communes, qui présenteront de manière synthétique les caractéristiques du bien afin de favoriser l'intérêt de potentiels investisseurs. Ces « fiches accession » pourraient être publiées sur les sites internet de l'intercommunalité et des Communes. Une campagne de communication pourrait être lancée, a minima à destination des professionnels locaux de l'immobilier (agence immobilière, notaires, etc.).

Après le repérage, la prise de contact avec le ou les propriétaires, et la constitution de « fiches accession », il est primordial d'encourager les potentiels investisseurs à s'intéresser au territoire. Pour ce faire, la CCTVL envisage plusieurs actions :

- Lancer une campagne de communication, dont les modalités devront être définies en lien avec les conseils de l'opérateur recruté. La communication devra au moins cibler les professionnels de l'immobilier du territoire et des territoires limitrophes, le but étant de promouvoir l'habitat dans l'ancien.
- Organiser un ou des événements pour associer les propriétaires, les élus, les professionnels de l'habitat et les potentiels investisseurs - Les modalités sont à définir, avec les conseils de l'opérateur.
- Accompagner les potentiels investisseurs, qu'ils soient propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, dans la définition de leur projet. Pour ce faire, l'opérateur devra suivre le dossier du requérant de la sorte :
  - Assister l'investisseur pour le montage financier du projet (recherche de financements, choix dans les matériaux et dans la conception du logement, orienter le projet vers les besoins et le marché du territoire si l'investisseur souhaite louer). L'opérateur pourra proposer des estimations sommaires pour les travaux à effectuer, et si besoin, développer des scénarii avec approche graphique (esquisse, etc.). Les avantages du dispositif Loc'Avantages et de l'intermédiation locative seront présentés, au même titre que les dispositifs de défiscalisation, tels que Denormandie dans l'ancien pour les communes éligibles (Beaugency, Meung-sur-Loire et Beauce la Romaine), , et tout autre avantage fiscal mobilisable sur l'opération projetée.
  - L'opérateur devra proposer une méthodologie pour le traitement des immeubles avec rez-de-chaussée commerciaux.
  - Analyser les devis proposés par les entreprises de travaux, ceux-ci devant respecter les critères de l'Anah pour effectuer les demandes de subventions.
  - Accompagner l'investisseur pour le montage et le suivi des dossiers de subventions de l'Anah et du Département du Loiret.
  - Suivre chaque dossier jusqu'à la livraison du logement, tout au long de la présente convention d'OPAH.

En plus de ces mesures d'accompagnement incitatives, l'opérateur devra étudier l'opportunité de mettre en place la Taxe Locale d'Habitation sur les logements Vacants (TLHV) à l'échelle de certaines communes où cette taxe aurait un effet bénéfique, voire pour l'intercommunalité si cela devait être nécessaire.

La Communauté de Communes ne souhaite pas à ce jour développer une subvention incitative supplémentaire, sous forme d'aide complémentaire aux travaux pour les logements vacants ; les aides et subventions de l'Anah et du Département du Loiret sont estimées suffisantes. Néanmoins, la CCTVL, avec les conseils de l'opérateur recruté et après les avis des cosignataires, se garde la possibilité d'enrichir la présente convention d'OPAH d'une telle aide, sous forme d'avenant.

### 3.2.2 Objectifs du volet immobilier et valorisation du parc de logement ancien

- Recenser la vacance de longue durée et construire une méthodologie pour développer la connaissance sur ce phénomène afin d'agir avec efficacité (sous réserve de l'obtention des données foncières).
- Permettre une synergie entre les propriétaires de ces logements et les potentiels investisseurs.
- Accompagner les investisseurs dans le montage de leur projet, qu'ils soient propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs.
- Lancer une campagne de communication ciblée pour attirer les investisseurs.
- Sensibiliser les professionnels locaux de l'immobilier de la mise en place d'un dispositif de lutte contre la vacance des logements.

#### Indicateurs de résultats du volet immobilier et valorisation du parc de logement ancien :

- Nombre et localisation exacte de logements vacants de longue durée avérés.
- Nombre de propriétaires de ces logements identifiés et avec lesquels des contacts sont effectués.
- Nombre de porteurs de projets accompagnés et type d'accompagnement proposé.
- Nombre de dossiers fructueux : logements vacants réhabilités et/ou remis sur le marché.

### 3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé (y compris travaux dits de « Petite LHI »)

#### 3.3.1. Descriptif du dispositif

Les données LOVAC recensent près de 600 logements potentiellement indignes à l'échelle de la CCTVL. Ce sont pour la très grande majorité des logements anciens situés dans les centres-bourgs et centres-villes, et pour la Petite Beauce des logements davantage diffusés dans les écarts. Cet important chiffre est à nuancer, car l'étude pré-opérationnelle n'a recensé que très peu de dossiers et de cas traitant de ce sujet, remontés par les acteurs locaux de l'habitat. Également, de 2014 à 2021, un seul dossier de l'Anah traitant la situation de logement indigne a été agréé sur le territoire intercommunal. Un repérage de terrain approfondi est nécessaire.

La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (loi MOLLE de mars 2009) définit comme habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. Cette notion d'habitat indigne recouvre notamment les logements insalubres, les logements où le plomb est accessible, l'habitat en situation de péril, ou précaire.

#### Intégrer les actions déjà portées par les Départements

La lutte contre les logements indignes figure parmi les actions prioritaires déjà portées par les Départements du Loiret et de Loir-et-Cher.

Ainsi, à l'échelle du Département du Loiret, 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 (le CSLHi) se rassemble régulièrement pour suivre les situations repérées. Ce dispositif partenarial et opérationnel est piloté par l'Etat et le Conseil Départemental du Loiret. Il est animé par l'ADiL (Agence interdépartementale d'information sur le Logement) du Loiret et d'Eure-et-Loir.

Les agents des Communes du Territoire intercommunal des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) sont ainsi déjà associés à ces réunions. Un Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne (PDLHi), né de la circulaire du 8 février 2019 portant lutte contre les marchands de sommeil, développe un 2<sup>e</sup> plan d'actions pluriannuel, sur la période 2022–2024, et renforce les actions sur la lutte contre l'habitat indigne. Le Département de Loir-et-Cher dispose des mêmes dispositifs.

A ce titre, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, en plus des Communes membres, prend acte du fonctionnement des Départements, devient membre des comités de suivi et participe activement aux réunions des deux Départements.

### **Repérer les situations d'habitat indigne**

Le repérage des ménages en situation d'habitat indigne est particulièrement complexe. Il est nécessaire de rassembler les acteurs de l'habitat et les acteurs sociaux afin de multiplier les remontées d'information. Aussi, il convient de régulièrement interroger les professionnels intervenant à domicile, les CCAS et les élus chargés de la politique de l'habitat des Communes, les Agences départementales des solidarités (ADS), les organismes tutélaires, etc.

Afin de mettre en synergie tous les acteurs susceptibles de faire remonter l'information, **l'opérateur recruté pour suivre et animer l'OPAH devra concentrer l'information, et proposera un vrai travail de communication pour assurer la confiance desdits acteurs.**

A ce titre, il convient de présenter des exemples de sorties d'insalubrité permettant de montrer des résultats tangibles, d'exposer une méthodologie simple et claire en amont de la prise de contact avec les ménages potentiellement concernés.

De plus, l'opérateur sera chargé, avec le concours de chaque commune, de **repérer les logements potentiellement indignes, et cela de manière régulière directement sur le terrain**, en croisant les informations issues des bases de données utiles au repérage (LOVAC, fichiers fonciers, et autres) avec celles remontées par les acteurs précités et les acteurs institutionnels.

Il s'agira dans un premier temps, avec le concours des élus et/ou de personnes ressources identifiées, d'entrer en contact avec les occupants (propriétaires occupants ou locataires). Dès lors que ceux-ci auront donné leur accord, il s'agira de **visiter le logement visé, pour prendre réaliser un diagnostic du logement, et d'analyser la situation dans son ensemble**. Le contenu des éléments produits sera conforme au référentiel d'ingénierie « traitement de l'habitat indigne en opérations programmées » établi par l'Anah et se fier aux Règlements Sanitaires des Départements (les RSD). En fonction de la situation, les services sociaux pourront être sollicités (CAF, CCAS, ADS, travailleurs sociaux autres, etc.), là aussi sous réserve de l'accord du ménage.

### **Accompagner les ménages en situation d'habitat indigne**

La CCTVL, par le biais de son opérateur, pourra **définir un programme de travaux en accord avec le désir de l'occupant et de ses capacités financières, pour remettre le logement aux normes d'habitabilité.**

S'il est propriétaire occupant, au même titre que les actions présentées dans le volet immobilier, **l'opérateur accompagnera le ménage dans le montage et la mise en œuvre du projet, intégrant l'ensemble des financeurs existants : aides de l'Anah et du Département du Loiret, Caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre, etc., et intégrer l'ensemble des aspects juridiques pouvant impacter le projet.** L'opérateur accompagnera le propriétaire occupant pour le montage des dossiers en cas de demandes de subventions, et cela jusqu'à la réception des travaux. Les devis proposés par les entreprises des travaux seront analysés et vérifiés afin qu'ils soient conformes aux prescriptions de l'Anah.

Convention d'OPAH – Communauté de Communes des Terres du Val de Loire

En fonction de la situation, un mandat financier pourra être proposé au ménage, permettant de gérer la trésorerie du chantier à la place des bénéficiaires.

Par ailleurs, une mission de maîtrise d'œuvre pourra être proposée en complément et en contractualisation directe avec le ménage si nécessaire. Elle sera alors intégrée au plan de financement pour bénéficier des prises en charge potentielles.

### **Prise en compte des pouvoirs coercitifs en cas de nécessité**

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

### **Sensibiliser les Communes sur les dispositifs juridiques et opérationnels**

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

Le « permis de louer » (demande d'autorisation préalable de mise en location de logement) ou le « permis de diviser » (demande d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant) pourront être présentés en Commission relative à l'Habitat, et pourront faire l'objet d'une étude d'opportunité.

Également, les dispositifs tels que les opérations publiques de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) ou les Résorption de l'Habitat Insalubre et de Restauration Immobilière pourront être envisagés, si les repérages présentent l'intérêt d'utiliser ces dispositifs.

### **3.3.2 Objectifs du volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**

- L'étude pré-opérationnelle n'a révélé que peu de situations de non-décence. L'action principale de ce volet « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » consiste à approfondir le repérage, et intégrer les instances déjà mises en place par les Départements dans le suivi des traitements d'insalubrité.
- La CCTVL se réserve le droit de faire un avenant à la présente convention pour définir des objectifs quantitatifs précis en cas de logement non-décent ou insalubre occupé repéré et avéré.
- La CCTVL ambitionne de subventionner par l'intermédiaire d'une aide aux travaux 2 projets de réhabilitation lourde pour les 3 ans de l'OPAH, avec notamment un propriétaire occupant et un propriétaire bailleur (avec des montants de subventions s'élevant à 5% du plafond défini par l'Anah).
- De plus, les travaux portant sur la sécurité et la salubrité du logement sont encouragés, avec la mise en place d'une aide aux travaux qui s'élève à 5% pour les propriétaires bailleurs comme pour les propriétaires occupants. La CCTVL souhaite encourager 6 propriétaires occupants (4 modestes et 2 très modestes) et 2 propriétaires bailleurs.

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

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

### 3. 4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique, mise en œuvre du programme « MaPrimeRénov' Sérénité »

#### 3. 4.1 Descriptif du dispositif

Ce volet relatif à l'énergie et à la précarité énergétique permet d'engager des crédits du programme « MaPrimeRénov' Sérénité » sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce dispositif, piloté par l'Anah, permet de financer un ensemble de travaux de rénovation énergétique des logements occupés par des propriétaires aux revenus modestes et très modestes, générant un gain des performances énergétiques d'au moins 35%. De plus, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de primes grâce à ce programme de l'Anah. Dans les deux cas, des conditions sont prescrites : le logement doit être âgé d'au moins 15 ans, et le propriétaire s'engage à occuper le logement par lui-même ou par le locataire, à titre de résidence principale durant un délai minimal de 3 ans, à la date d'octroi de la prime. Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre du programme sont notamment décrites dans l'instruction du 30 juin 2021, et présentée de manière accessible dans le guide des aides « MaPrimeRénov' » publié en avril 2022.

Le territoire de la CCTVL dispose d'un parc de logements anciens relativement important, avec plus de 55% construits avant 1975, date d'apparition des premières réglementations thermiques. Parmi les logements ayant réalisé un Diagnostic de Performance Energétique (DPE), 34% présentaient une étiquette énergie E, F ou G. L'Observatoire National de la Performance Energétique (ONPE) estime que 3093 ménages sont en situation de précarité énergétique dans la CCTVL. Ces logements énergivores sont la cible centrale de l'OPAH, notamment lorsque ceux-ci sont occupés par des ménages aux revenus très modestes, modestes mais aussi intermédiaires. En effet, la CCTVL souhaite ouvrir ce dispositif, dans des proportions raisonnables, aux ménages situés en dehors des circuits de l'Anah locale.

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

- **Mise en œuvre d'un partenariat renforcé pour repérer les situations de précarité énergétique.** L'opérateur recruté par la CCTVL dans le cadre de l'animation et le suivi de l'OPAH mettra en synergie l'ensemble des acteurs et partenaires du territoire pouvant faire remonter l'information : les ADIL-Espace Conseil France Rénov' du Loiret et de Loir-et-Cher, le Département du Loiret, les Communes, les travailleurs sociaux, les fournisseurs d'énergies, les professionnels du bâtiment, et toute autre structure accompagnant les propriétaires dans la rénovation énergétique des logements. Pour ce faire, des groupes de travail seront organisés. L'opérateur devra régulièrement interroger lesdits acteurs. Un repérage sur le terrain régulier pourra être de mise. Afin de sensibiliser le public cible, des réunions publiques pourront être organisées et des articles de presse pourront être publiés.

- **Déploiement d'une prime sous forme d'aide complémentaire aux travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement**, pour les propriétaires occupants ayant des ressources modestes, très modestes ou intermédiaires (ce dernier plafond ne relève pas de la présente convention d'OPAH, il s'agit d'aide propre à la CCTVL). Les plafonds de ressources sont définis annuellement dans une instruction de l'Anah, la dernière datant du 9 décembre 2022.  
**Le montant de l'aide complémentaire de la CCTVL s'élève à 7% du coût des travaux relevant de l'amélioration des performances énergétiques, retenus par l'Anah**, comme, défini dans l'instruction susmentionnée, et dans la limite des plafonds de financement de l'Anah :
- **Un accompagnement des propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs dans le montage de leur projet**. L'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH assurera :
  - Une visite avec évaluation technique et des désordres du logement. Un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) sera effectué, conformément aux dernières prescriptions de la loi Climat et Résilience. En cas de non-décence ou d'insalubrité, la grille de définition de l'insalubrité de l'Anah sera utilisée.
  - Assister le propriétaire pour le montage financier du projet (recherche de financements, choix dans les matériaux et dans le système de chauffage). L'opérateur pourra proposer des estimations sommaires pour les travaux à effectuer, et si besoin, développer des scénarii en fonction des attentes du propriétaire et du ciblage optimal.
  - Analyser les devis proposés par les entreprises de travaux, celles-ci devant respecter les critères de l'Anah pour effectuer les demandes de subventions, tels qu'être labellisées « RGE » pour Reconnu Garant de l'Environnement.
  - Accompagner l'investisseur pour le montage et le suivi des dossiers de subventions de l'Anah, du Département du Loiret et de la CCTVL (lorsqu'il s'agit d'un propriétaire occupant).
  - Suivre chaque dossier jusqu'à son aboutissement et au versement du solde des subventions tout au long de la présente convention d'OPAH, et conseiller sur les bonnes pratiques dans le logement et la bonne utilisation des équipements après travaux.

Afin de favoriser la réalisation de travaux cohérents, l'opérateur veillera à vérifier, pour chaque projet, les possibilités de couplage des différents types de travaux.

L'opérateur fera le lien avec les ADiL - Espaces Conseils France Rénov' pour compléter l'accompagnement du propriétaire.

Il n'est pas prévu dans la présente convention d'OPAH d'intervenir sur le **volet « copropriétés »**. Toutefois, la CCTVL se garde la possibilité d'approfondir la politique d'amélioration de l'habitat avec ce volet, dans un avenant à définir. L'opérateur recruté devra conseiller la CCTVL en cas de repérage de situation de précarité énergétique en copropriété.

### 3.4.2 Objectifs du volet rénovation énergétique lutte contre la précarité énergétique

- ➔ **L'OPAH doit permettre d'améliorer énergétiquement 87 logements pour les 3 ans de l'opération, répartis, dans la mesure du possible, de la sorte :**
  - 39 logements occupés par des ménages propriétaires très modestes - le montant de la subvention étant plafonné à 7% ;
  - 39 logements occupés par des ménages aux revenus modestes - le montant de la subvention étant plafonné à 7% ;
  - 9 logements appartenant à un bailleur privé - le montant de la subvention étant plafonné à 4%.

Hors OPAH, à titre d'information, la CCTVL souhaite aider dans le cadre de ses aides propres 18 logements occupés par des ménages aux revenus intermédiaires.

#### Indicateurs de résultats du volet amélioration énergétique et lutte contre la précarité énergétique :

- ➔ Nombre de contacts et qualifications du ménage.
- ➔ Nombre de visites réalisées avec DPE.
- ➔ Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon.
- ➔ Montant des travaux réalisés et subventionnés.
- ➔ Type de travaux réalisés.
- ➔ Gain d'économies d'énergie et niveau de DPE avant puis après travaux.

### 3.5 Volet social

#### 3.5.1 Descriptif du dispositif

Ce volet constitue une action transversale de l'OPAH, avec pour objectif de mettre en œuvre des actions, d'une part, pour le maintien sur place des personnes défavorisées ou des populations fragilisées, et d'autre part, pour simplifier le parcours de l'usager afin qu'il puisse mobiliser les ressources déjà disponibles pour améliorer son logement. La CCTVL engage dans ce volet les mesures suivantes :

- Recherche de relogement définitif ou d'hébergement temporaire en cas d'urgence identifiée et proposition de logements adaptés aux publics spécifiques ;
- Accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité ;
- Accompagnement technique des ménages dans la construction du projet de travaux au regard de leur situation et de l'état du logement ;
- Inscription dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins avec un accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et de demandes de subventions.

Face à la multiplicité des acteurs œuvrant dans le champ de l'habitat et parfois le manque de lisibilité 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 de :

Convention d'OPAH – Communauté de Communes des Terres du Val de Loire



- Informer efficacement le ménage et faire preuve de pédagogie ;
- Evaluer les besoins et les contraintes du ménage ;
- Préconiser les travaux réellement adaptés à la situation du ménage ;
- Organiser les expertises nécessaires dans le cadre de l'OPAH ;
- Orienter les ménages vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et mobiliser, si besoin, les partenaires sociaux compétents ;
- Agir en concertation avec les partenaires pour solvabiliser les porteurs de projet et aboutir à la réalisation des projets de travaux (caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre, Banques, associations, Fonds de Solidarité pour le Logement, éco-prêt à taux zéro).

La CCTVL, dans la présente convention d'OPAH, ne développe pas de prime complémentaire aux travaux pour les propriétaires bailleurs souhaitant monter un projet de conventionnement social ou très social avec l'Anah (Loc2 et Loc3). Toutefois, en fonction des résultats du repérage effectué, notamment avec le volet immobilier et de lutte contre la vacance, la CCTVL se garde la possibilité d'enrichir la présente convention par avenant.

### 3.4.2 Objectifs du volet social

Sur la durée de la convention d'OPAH, l'opération doit permettre :

- ➔ L'accompagnement des ménages en difficulté retenus dans le cadre de projet de travaux.
- ➔ Simplifier l'accès à l'information et les conseils relatifs à la politique d'amélioration de l'habitat en centralisant les demandes sur l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH. Il sera chargé d'orienter la demande vers les autres partenaires en cas d'inéligibilité à l'OPAH.

#### Indicateurs de résultats du volet social :

- ➔ Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre de l'OPAH.
- ➔ Type d'accompagnement : information, montage de projet, orientation vers les dispositifs en dehors du périmètre d'action de l'OPAH, orientation vers les partenaires sociaux, etc.
- ➔ Nombre et montant des aides complémentaires spécifiques mobilisées (Caisses de Retraite, Fondation Abbé Pierre, éco-prêt, etc.).
- ➔ Nombre et type de conventionnements avec l'Anah, en cas de logement locatif.

## 3.6. Volet économique et développement territorial

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH, 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, notamment pour le secteur local de l'artisanat 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 avec le service Développement économique de la CCTVL, afin de :

- Faire connaître le dispositif de l'OPAH, par la publication d'articles dans la presse locale et les bulletins municipaux et communautaires. L'opérateur recruté pour suivre et animer l'OPAH pourra organiser des événements tels que des réunions ou petit-déjeuner rassemblant les entreprises et les partenaires locaux de la politique d'amélioration de l'habitat.

- Sensibiliser les entreprises aux démarches administratives spécifiques dans le cadre des travaux subventionnés (bonne rédaction des devis et des factures, cas de non-valorisation des Certificats d'économies d'Énergie, labellisation RGE, etc).
- Former les artisans aux bons gestes, et les sensibiliser à l'utilisation des matériaux biosourcés.

La remise sur le marché de logements vacants dans les cœurs de ville permet le maintien voire l'accueil de nouveaux habitants. Cela est indubitablement bénéfique pour les commerces de proximité de cœur de ville.

#### Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

##### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs quantitatifs retenus pour l'OPAH correspondent à **97** logements bénéficiant des aides de l'Anah, répartis comme suit :

- **85** logements occupés par leur(s) propriétaire(s),
- **12** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Propriétaires occupants	Objectifs sur 3 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	1
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	6
MaPrimeRénov' Sérénité – travaux d'économies d'énergie	78
Total	85
Propriétaires bailleurs	Objectifs sur 3 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	1
Travaux de sécurité et salubrité de l'habitat	2
MaPrimeRénov' Sérénité – travaux d'économies d'énergie	9
Total	12

Par ailleurs, la CCTVL accompagnera **18 logements supplémentaires dans le cadre de ses aides propres**, visant à l'amélioration des performances énergétiques du logement occupé par le propriétaire, dont le ménage a déclaré un revenu fiscal de référence **correspondant aux plafonds de ressources définis par l'Anah comme étant intermédiaires**, nommé « MaPrimeRénov' violet ». A l'inverse de l'ensemble des autres aides de la CCTVL, cette aide sera indépendante de celles accordées par l'Anah et le Département du Loiret. S'il a été décidé d'inclure cette information dans la convention d'OPAH, les aides propres de la CCTVL sont en aucun cas assujetties à cette convention.

**En outre**, des actions seront menées pour favoriser le dispositif Loc'Avantages.

Convention d'OPAH – Communauté de Communes des Terres du Val de Loire

#### 4.2 Objectifs annuels de réalisation de la convention :

Objectifs quantitatifs annuels à l'échelle de la CCTVL de la convention d'OPAH				
Propriétaires occupants	Année 1	Année 2	Année 3	Objectifs sur 3 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	0	0	1	1
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat (total)	1	2	3	6
→ Ménage modeste	1	1	2	4
→ Ménage très modeste	0	1	1	2
MaPrimeRénov' Sérénité – Travaux d'économies d'énergie (total)	20	26	32	78
→ Ménage modeste	10	13	16	39
→ Ménage très modeste	10	13	16	39
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>28</b>	<b>36</b>	<b>85</b>
Aide indépendante CCTVL – aide aux travaux d'économies d'énergie pour les ménages aux revenus intermédiaires	4	6	8	18
Propriétaires bailleurs	Année 1	Année 2	Année 3	Objectifs sur 3 ans
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	0	0	1	1
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	0	1	1	2
MaPrimeRénov' Sérénité – travaux d'économies d'énergie	2	3	4	9
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>12</b>

Les objectifs annuels présentés sont progressifs. Ils préfigurent la montée en puissance de l'OPAH, après les campagnes de communication et les actions de repérages, menées conjointement par l'opérateur et la CCTVL.

Les objectifs quantitatifs de réhabilitation des logements indignes et très dégradés sont faibles, car la mission principale de l'opérateur est d'abord de les repérer puis d'orienter la CCTVL vers de nouveaux objectifs quantitatifs, qu'il s'agira d'intégrer dans un avenant à cette convention d'OPAH.

En annexe n° 2 de cette convention, figurent les objectifs indicatifs vers lesquels la CCTVL souhaiterait sectoriser le nombre de dossiers. En effet, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire étant interdépartementale, sur le Loiret et le Loir-et-Cher, les objectifs quantitatifs ont été distingués par département, selon le poids de la population des Communes. Un travail sera également mené pour renforcer les objectifs quantitatifs sur les pôles de centralité, qui concentrent les problématiques de mal logement.

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

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

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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

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

Les financements de l'Anah comprennent ceux dédiés au dispositif « MaPrimeRénov' Sérénité », qui succède au programme Habiter Mieux Sérénité depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

###### Les aides aux travaux

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour les aides aux travaux de l'opération sont de **1 416 015 €**, selon l'échéancier suivant :

Aides aux travaux prévisionnelles de l'Anah	Année 1	Année 2	Année 3	Objectifs sur 3 ans
<b>Total général des aides aux travaux</b>	<b>326 208 €</b>	<b>462 772 €</b>	<b>627 035€</b>	<b>1 416 015 €</b>
<b>Propriétaires occupants (Total)</b>	<b>284 466 €</b>	<b>379 288 €</b>	<b>501 809€</b>	<b>1 165 563 €</b>
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	0 €	0 €	27 699 €	27 699 €
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat (total)	13 546 €	27 092 €	40 638€	81 276 €
MaPrimeRénov' Sérénité – Travaux d'économies d'énergie	270 920 €	352 196 €	433 472€	1 056 588 €
<b>Propriétaires bailleurs (total)</b>	<b>41 742 €</b>	<b>83 484 €</b>	<b>125 226 €</b>	<b>250 452€</b>
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	0 €	0 €	20 871€	20 871€
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	0 €	20 871€	20 871€	41 742€
MaPrimeRénov' Sérénité – travaux d'économies d'énergie	41 742€	62 613 €	83 484	187 839 €

Les montants prévisionnels sont calculés sur la base des montants moyens de subvention plafonnés que l'Anah peut accorder. Ils sont susceptibles d'être moins importants en fonction de l'ambition des projets des particuliers.

## Les aides à l'ingénierie

Les montants prévisionnels pour les aides à l'ingénierie concernant la mission de suivi et d'animation de l'OPAH ont été calculés sur la base du marché passé par la collectivité avec l'association SOLIHA CVL (avec une co-intervention de ses deux établissements du Loiret et du Loir et Cher pour couvrir le territoire concerné), suite à la procédure d'appel d'offres réalisée.

Ainsi, le tableau ci-dessous fait apparaître le détail des parts variables estimées sur la base des objectifs de la convention et des montants des primes en ingénierie en vigueur.

Ainsi, le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **158 619 €** pour les aides à l'ingénierie, selon l'échéancier suivant :

Aides à l'ingénierie	Année 1	Année 2	Année 3	Objectifs sur 3 ans
<b>Total général des aides à l'ingénierie</b>	<b>45 498 €</b>	<b>54 568 €</b>	<b>58 553 €</b>	<b>158 619 €</b>
<b>Part fixe de l'Anah, aide de 35% du suivi &amp; animation</b>	<b>31 698 €</b>	<b>35 368 €</b>	<b>32 873 €</b>	<b>99 939 €</b>
<b>Total part variable</b>	<b>13 800 €</b>	<b>19 200 €</b>	<b>25 680 €</b>	<b>58 680 €</b>
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	0 €	0 €	1 680 €	1 680 €
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	600 €	1 800 €	2 400 €	4 800 €
MaPrimeRénov' Sérénité – travaux d'économie d'énergie	13 200 €	17 400 €	21 600 €	52 200 €

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

- Prime à l'accompagnement pour travaux lourds, concernant les propriétaires bailleurs ou les propriétaires occupants : 840 €.
- Prime à l'accompagnement pour les travaux de réhabilitation énergétique, concernant les propriétaires bailleurs ou les propriétaires occupants : 600 €.
- Prime à l'accompagnement pour la réhabilitation d'un logement moyennement dégradé, pour un propriétaire bailleur : 600 €.

**Ces montants sont susceptibles d'évoluer annuellement.**

## 5.2 Financement du Conseil Départemental du Loiret

### Règles d'application :

En complément des crédits délégués de l'Anah, le Département du Loiret 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 maximaux de l'Anah en faveur des ménages les plus modestes, soit un taux d'aide majoré sur les territoires en opération programmée. Le Département du Loiret n'intervient que sur son territoire de délégation de compétence, à savoir le département hors communes relevant de la Métropole d'Orléans (elle-même délégataire).

Il est rappelé que la convention de délégation en cours concerne la période 2018-2023 et qu'au-delà, le cadre d'intervention est susceptible d'évolution, parallèlement au projet de nouvelle convention de délégation à partir de 2024.

Aussi, pour 2023, les modalités d'attribution des aides propres départementales 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 de l'Anah pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes.
- Pour les propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'amélioration énergétique (au titre du programme « MaPrimeRénov' Sérénité »), prime de 1 000€ ou 1 500 €, 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 : possibilité de prime exceptionnelle de 5 000 € maximum par logement.
- Pour la production de logement à loyer maîtrisé : abondement de 10% la subvention de l'Anah pour un logement à loyer conventionné « Loc1 » ou « Loc2 » et abondement de 15% pour un logement conventionné en « Loc3 ».

**Montants prévisionnels :**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département du Loiret pour l'opération sont de **119 700 €** selon l'échéancier suivant :

Aides aux travaux prévisionnelles du Département du Loiret	Année 1	Année 2	Année 3	Objectifs sur 3 ans
<b>Total général des aides aux travaux</b>	<b>22 000 €</b>	<b>34 850 €</b>	<b>62 850 €</b>	<b>119 700 €</b>
<b>Propriétaires occupants (Total)</b>	<b>19 000 €</b>	<b>27 500 €</b>	<b>46 000 €</b>	<b>92 500 €</b>
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés	0 €	0 €	10 000 €	10 000 €
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat	4 000 €	8 000 €	12 000 €	24 000 €
MaPrimeRénov' Sérénité – Travaux d'économies d'énergie (total)	15 000 €	19 500 €	24 000 €	58 500 €
→ Ménages modestes	0 €	0 €	0 €	0 €
→ Ménages très modestes	15 000 €	19 500 €	24 000 €	58 500 €
<b>Propriétaires bailleurs (Total)</b>	<b>3 000 €</b>	<b>7 350 €</b>	<b>16 850 €</b>	<b>27 200 €</b>
Travaux lourds – logements indignes et très dégradés (total)	0 €	0 €	8 000 €	8 000 €
→ Logements à loyers intermédiaires et conventionnés sociaux	0	0	8 000 €	8 000 €
→ Logements à loyers conventionnés très sociaux	0	0	0	0
Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat (total)	0 €	2 100 €	2 100 €	4 200 €
→ Logements à loyers intermédiaires et conventionnés sociaux	0	2 100 €	2 100 €	4 200 €
→ Logements à loyers conventionnés très sociaux	0	0	0	0
MaPrimeRénov' Sérénité – travaux d'économies d'énergie (total)	3 000 €	5 250 €	6 750 €	15 000 €
→ Logements à loyers intermédiaires et conventionnés sociaux	3 000 €	3 000 €	4 500 €	10 500 €
→ Logements à loyers conventionnés très sociaux	0	2 250 €	2 250 €	4 500 €

### 5.3. Financements de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire Maître d'Ouvrage

#### Règles d'application

La Communauté de Communes des Terres du Val de Loire a décidé d'octroyer des aides complémentaires à celles de l'Anah, sur la base d'un pourcentage de 7% sur le montant total des travaux éligibles pour la thématique des performances énergétiques des logements de propriétaires occupants. Les travaux d'amélioration énergétique globale du logement sont la cible de cette subvention. La subvention s'applique sur le montant Hors Taxe (HT) des travaux éligibles selon l'instruction du 30 juin 2021 de l'Anah, et se base sur le plafond de 30 000 € HT de l'Anah. La subvention maximale s'élève donc à 2 100 € par dossier.

Le montant d'aide complémentaire aux travaux pour les propriétaires bailleurs souhaitant améliorer les performances énergétiques globales de leur bien s'élève à 4% pour les travaux éligibles. La subvention maximale s'élève donc à 2 400 €.

Des aides complémentaires aux travaux sont également prévues pour les travaux de sécurité et de salubrité des logements et également pour les opérations de travaux lourds. Il s'agit aussi d'un pourcentage basé sur le montant total des travaux éligibles défini par l'Anah.

Ainsi, pour les propriétaires occupants, le pourcentage pour ces deux opérations de travaux s'élève à 5%, soit une subvention plafonnée à 2 500 € pour l'opération de travaux lourds, et 1 000 € pour les opérations de mise en sécurité et des travaux de salubrité.

Pour les propriétaires bailleurs, le pourcentage est de 5% des travaux éligibles, que ce soit pour l'opération de travaux lourds ou les opérations de mise en sécurité et de salubrité de l'habitat.

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de la Collectivité maître d'ouvrage pour l'opération est de **203 900 €** (aides aux travaux), selon l'échéancier suivant :

Aides aux travaux prévisionnelles de la CCTVL	Année 1	Année 2	Année 3	Objectifs sur 3 ans
<b>Total général des aides aux travaux</b>	<b>47 800 €</b>	<b>66 800 €</b>	<b>89 300 €</b>	<b>203 900 €</b>
<b>Propriétaires occupants (Total)</b>	<b>43 000 €</b>	<b>56 600 €</b>	<b>72 700 €</b>	<b>172 300 €</b>
<b>Travaux lourds – logements indignes et très dégradés (5%)</b>	0	0	2 500 €	2 500 €
<b>Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat (5%)</b>	1 000 €	2 000 €	3 000 €	6 000 €
Pour les ménages aux revenus modestes	1 000 €	1 000 €	2 000 €	4 000 €
Pour les ménages aux revenus très modestes	0	1 000 €	1 000 €	2 000 €
<b>MaPrimeRénov' Sérénité – Travaux d'économies d'énergie (7%)</b>	<b>42 000 €</b>	<b>54 600 €</b>	<b>67 200 €</b>	<b>163 800 €</b>
→ Pour les ménages aux revenus très modestes	21 000 €	27 300 €	33 600 €	81 900 €
→ Pour les ménages aux revenus modestes	21 000 €	27 300 €	33 600 €	81 900 €
<b>Propriétaires bailleurs (Total)</b>	<b>4 800 €</b>	<b>10 200 €</b>	<b>16 600 €</b>	<b>31 600 €</b>
<b>Travaux lourds – logements indignes et très dégradés (5%)</b>	0	0	4 000 €	4 000 €
<b>Travaux de sécurité et de salubrité de l'habitat (5%)</b>	0	3 000 €	3 000 €	6 000 €
<b>MaPrimeRénov' Sérénité – Travaux d'économies d'énergie (4%)</b>	<b>4 800 €</b>	<b>7 200 €</b>	<b>9 600 €</b>	<b>21 600 €</b>



A titre d'information, l'aide propre de la CCTVL hors convention d'OPAH s'échelonne comme suit :

Aides aux travaux prévisionnelles de la CCTVL, pour les ménages intermédiaires.	Année 1	Année 2	Année 3	Objectifs sur 3 ans
<b>Aide indépendante CCTVL – aide aux travaux d'économies d'énergie pour les ménages aux revenus intermédiaires</b>	6 300 €	10 500 €	21 000 €	37 800 €
Objectifs quantitatifs	3	5	10	18

### Aide à l'ingénierie

Aide à l'ingénierie de la CCTVL	Année 1	Année 2	Année 3	Objectifs sur 3 ans
<b>Coût brut ingénierie (selon marché avec SOLIHA)</b>	90 564€	101 051€	93 922€	285 537€
<b>Prise en charge ANAH (part fixe et part variable)</b>	45 498€	54 568€	58 553€	158 619€
<b>Coût net ingénierie</b>	45 066€	46 483€	35 369€	126 918€

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1. Pilotage de l'opération

##### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de Communes des Terres du Val de Loire, maître d'ouvrage, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

L'ensemble des signataires de la présente convention s'entendent pour participer conjointement au suivi de l'opération. A cet effet, seront donc constitués les comités suivants :

##### Le comité de pilotage :

Il sera présidé par le Président de la CCTVL ou son représentant et se réunira autant de fois que nécessaire et au minimum une fois par an à l'occasion du bilan annuel de l'opération. Le comité de pilotage sera chargé de définir les orientations de l'opération, d'apprécier et contrôler l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires, d'identifier les éventuels blocages et de déterminer les moyens d'y remédier, de valider les propositions d'ajustements nécessaires et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés.

Le comité de pilotage est composé du Président de la CCTVL, des représentants des communes membres, de représentants de l'ANAH 45 et 41, du Conseil départemental du Loiret, des ADIL-Espace Conseil France Rénov' et des partenaires concernés.

### **Le comité technique :**

Le comité se réunira 2 fois par an a minima. Il aura la charge de la conduite opérationnelle et de la coordination du dispositif avec l'ensemble des acteurs.

Le comité technique est composé de représentants de la CCTVL, de représentants des communes membres, de représentants de l'Etat, de l'ANAH 45 et 41, des ADIL-Espace Conseil France Rénov' et des partenaires concernés (Action Logement, TOPOS...). En fonction des thèmes traités, des représentants des institutions, structures et autres personnes intéressées pourront y être associés en tant que de besoin.

Le comité technique a pour but de :

- Evaluer le déroulement de l'opération, en rendre compte aux partenaires signataires de la convention et proposer, le cas échéant, au comité de pilotage, la mise en œuvre de dispositions complémentaires pour améliorer l'efficacité du dispositif opérationnel.
- Présenter les dossiers complexes, notamment sur la thématique de l'habitat indigne.
- Traiter, résoudre des points de blocage.
- Examiner les résultats présentés par l'opérateur.
- Examiner des actions complémentaires de l'OPAH.
- Mettre en place de nouveaux volets d'actions si le besoin est identifié.

## **7.2. Suivi-animation de l'opération**

### **7.2.1. Équipe de suivi-animation**

Le suivi et l'animation de l'OPAH est confié à un prestataire retenu conformément au Code des marchés publics. Le prestataire retenu, à savoir SOLIHA, aura pour mission d'assister la collectivité dans les domaines de la communication, de la coordination du dispositif d'OPAH avec les nombreux acteurs, et de son évaluation.

L'équipe de suivi et d'animation doit démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat privé.
- Connaissances générales juridiques et sur l'habitat. 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.
- Développement de l'information, de la communication et des investigations de terrain, adaptées aux populations concernées et aux objectifs affichés. Capacités d'animation et d'information aux publics.
- Information et animation des partenariats, assistance au maître d'ouvrage pour l'élaboration du plan de communication.
- Coordination, médiation, écoute et accompagnement social afin d'assurer le diagnostic social et juridique ainsi que le suivi auprès des ménages qui le nécessitent.

- Capacité à réaliser des évaluations énergétiques conformément aux méthodes d'évaluation approuvées par les différentes délibérations de l'ANAH, aptitudes à réaliser des Diagnostics de Performance Energétique (DPE).
- Conseils techniques et architecturaux en matière de réhabilitation de logements (amélioration du confort, sortie d'insalubrité).
- Montage et suivi d'opérations de sortie d'insalubrité ou de traitement d'habitat indigne.
- Coordination de projet, connaissance dans les outils de suivi et d'animation de partenariat.

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

La Communauté de communes des Terres du Val de Loire confie à l'opérateur les missions suivantes :

#### **Missions d'information, de communication et de coordination :**

- 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, ...), en lien étroit avec les ADIL Espaces France Renov, guichet unique d'orientation des demandeurs,
- 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 (sites internet de la Communauté de Communes et des Communes membres, réseaux sociaux) afin d'assurer une diffusion large de l'information sur le traitement de l'habitat indigne et très dégradé, la résorption de la vacance, la rénovation énergétique,
- Avec l'appui des collectivités du territoire et des acteurs de territoire, 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, ...),
- Remontées d'informations auprès des acteurs concernés, voire production de « fiches repérage » quand cela est possible.

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

- Réalisation de diagnostics, voire d'études de faisabilité techniques et financières (visite des logements, diagnostic technique, élaboration du plan de financement, estimation des loyers...),
- Montage des dossiers de subvention ANAH et autres financeurs, et de conventionnement,
- La préparation des dossiers complets avant dépôt auprès des autorités compétentes, et suivi des projets aux côtés des ménages jusqu'à finalisation des travaux et déblocage des subventions.

### Missions de suivi et d'assistance de la collectivité :

- Accompagnement de la collectivité dans la gestion, et le suivi des dispositifs financiers complémentaires.
- Mise en place de documents de suivi et de tableaux de bord.
- Rédaction des bilans annuels de l'opération et présentation de ces bilans en comités techniques et de pilotage.
- Accompagnement de la collectivité afin de prendre les dispositions nécessaires, être force de proposition.

Les nouvelles missions dévolues à l'opérateur devant être agréé Mon Accompagnateur Rénov', plus élargies, devront être intégrées ultérieurement par voie d'avenant, avant le 31/12/2025.

### 7.2.3. Modalités de 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, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire...
- 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 - Également intégrer les Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne du Loiret et de Loir-et-Cher.
- Les agents municipaux et services sociaux des communes de Beauce-la-Romaine, Beaugency, Cléry-Saint-André et Meung-sur-Loire : 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.
- SOLIHA, en charge du PIG Départemental « Adaptation de l'Habitat » du Loiret et les services du CD45 et du CD41 : afin de fluidifier la communication entre les différents dispositifs et l'orientation des ménages selon leur projet de travaux.
- Les ADIL – Espace Conseils= France Rénov' : pour promouvoir la prise en compte des économies d'énergie, des éco-matériaux, des énergies renouvelables et conseiller les propriétaires.
- 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 et la FFB : 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.

### 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

#### 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

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)
- Nombre de contacts
- Origine des contacts
- Type de demandeur
- Typologie des ménages
- Ratio de transformation des contacts en réalisations
- Identification des causes d'abandon
- Caractéristiques des logements
- Nombre d'actions de presse, de communication et d'information au public
- Impacts des actions de communications, mailing, boîtage
- Nombre d'opérations de communication, information ou sensibilisation sur les enjeux sanitaires liés au logement

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

- Nombre de logements visités, diagnostiqués
- Nombre de logements subventionnés (dossiers notifiés et soldés)
- Nombre d'actions de médiation
- Nombre et type de conventionnements avec travaux
- Délai de constitution d'un dossier avant son dépôt
- Etat d'avancement des opérations engagées

#### Indicateurs de réhabilitation :

- Nombre de logements traités
- Types de travaux engagés
- Coûts des travaux
- Taux réel de subvention
- Nombre de dossiers rejetés, abandonnés
- Identification des causes de rejet ou d'abandon

#### Indicateurs de suivi financier :

- Répartition des financements par financeur
- Taux de prise en charge des travaux
- Etat d'avancement de la consommation des enveloppes par partenaire
- Bilan des objectifs de réalisation
- Taux moyen de subvention par type de dossier et par partenaire

### **Analyse du traitement de logements**

- Profil des propriétaires (âge, ressources, domiciliation)
- Statut d'occupation et catégorie sociale des locataires avant et après travaux
- Analyse du coût des travaux (coût moyen par m<sup>2</sup>)
- Caractéristiques générales des travaux (maîtrise des coûts, innovations, problèmes techniques)
- Localisation et type des entreprises intervenantes
- Bilan des opérations de relogement et de maintien dans les lieux
- Difficultés rencontrées et solutions trouvées

### **Indicateurs visuels :**

L'équipe de suivi-animation produira des documents graphiques permettant de suivre la bonne conduite de l'OPAH, afin de repérer les enjeux territoriaux liés à la réalisation de l'OPAH :

- Localisation des chantiers
- Localisation de la vacance
- Localisation de l'habitat indigne
- Performance énergétique des logements

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage sera présentée lors des bilans annuels.

### **7.3.2. Bilans 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 CCTVL dans leur réflexion en matière de politique et d'intervention sur le parc d'habitat privé et synthétisera l'impact du dispositif d'OPAH 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. Dans l'éventualité d'une volonté de prolonger la présente convention d'OPAH, une évaluation définissant les objectifs et les conditions de réussite de cette prorogation devra être établie et transmise à l'Anah et au délégataire, 3 mois avant son expiration.

Des objectifs potentiels pour la prorogation de la présente convention sont situés en annexe.

## Chapitre VI – Communication.

### **Article 8 - Communication**

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

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](mailto:communication@loiret.fr) . S'agissant du Département de Loir-et-Cher, c'est le logo de la Préfecture de Loir-et-Cher qu'il faut prendre en compte.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT du Loiret ou de Loir-et-Cher 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 technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du Pôle Communication, Coordination et Relations Institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

De la même manière, les éventuels supports d'information de chantier et les documents de communication devront également comporter le logo de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet.

L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la Direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information. Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

### **Données personnelles :**

Les parties à cette convention, ainsi que l'opérateur chargé du suivi animation de l'OPAH, 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.**

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du **1<sup>er</sup> décembre 2023**.

A l'issue de la période de 3 ans et selon la dynamique de réhabilitation et l'atteinte des objectifs fixés, une prorogation pourra être décidée par la collectivité maître d'ouvrage et ses partenaires (deux prolongations d'un an sont possibles pour porter le dispositif à 5 ans).

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

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



**Article 11 – Transmission de la convention**

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

Le délégué de l'Anah au sein de la Préfecture du Loiret sera chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en 4 exemplaires à ....., le 28 / 11 / 2023

Pour le maître d'ouvrage, la Communauté  
de Communes des Terres du Val de Loire,



Jean-Pierre DURAND,  
Le Président et Maire de Chaingy

Pour l'Anah et le Département du Loiret,



Marc GAUDET,  
Le Président du Conseil Départemental du Loiret

Pour l'Anah de Loir-et-Cher,



Xavier PELLETIER  
Le Préfet de Loir-et-Cher

## Annexe n°1 : Tableaux récapitulatifs des objectifs et financements prévisionnels.

Propriétaires occupants					
Nature des travaux		Objectifs quantitatifs	Anah	Département du Loiret	EPCI
Travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés		1	27 699 €	10 000 €	2 500 €
Travaux d'amélioration	Travaux de sécurité et de salubrité	6	81 276 €	24 000 €	6 000 €
	Travaux d'adaptation ou d'accessibilité	0	Hors OPAH	Hors OPAH	Hors OPAH
	Travaux d'amélioration énergétique	78	1 056 588 €	58 500 €	163 800 €
<b>TOTAL</b>		<b>85</b>	<b>1 165 563 €</b>	<b>92 500 €</b>	<b>172 300 €</b>

Propriétaires bailleurs					
Nature des travaux		Objectifs quantitatifs	Anah	Département du Loiret	EPCI
Travaux lourds de réhabilitation de logements indignes ou très dégradés		1	20 871 €	8 000 €	4 000 €
Travaux d'amélioration	Travaux de sécurité, de salubrité, de réhabilitation de logements dégradés	11	229 581 €	19 200 €	27 600 €
	Travaux d'adaptation ou d'accessibilité	0	Hors OPAH	Hors OPAH	Hors OPAH
<b>TOTAL</b>		<b>12</b>	<b>250 452 €</b>	<b>27 200 €</b>	<b>31 600 €</b>

	Total	Anah	Département du Loiret	EPCI
<b>TOTAL DES FINANCEMENTS A RESERVER AU TITRE DES TRAVAUX</b>	1 605 100 €	1 416 015 €	119 700 €	203 900 €
	Total	Anah	Département du Loiret	EPCI
<b>Suivi -animation (part fixe et part variable)</b>	285 537 €	158 619 €	0 €	126 918 €

Financement du suivi- animation		Montants	
ANAH	Part fixe	99 939 €	158 619 €
	Part variable	58 680 €	
EPCI		126 918 €	
TOTAL		285 537 €	

## Annexe n°2 : Aides du département de Loir-et-Cher, à titre indicatif

### TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le Département apporte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, dans la limite d'une enveloppe de 1 million d'euros, en créant une aide complémentaire à Ma Prime Rénov' Sérénité de l'agence nationale de l'habitat selon les modalités suivantes :

- Intervention du département pour les ménages, propriétaire occupants, aux ressources très modestes selon le barème de l'Anah ci-dessous, bénéficiant d'une aide Ma Prime Rénov'Sérénité,
- Les travaux de rénovation énergétique pris en considération sont uniquement ceux du programme d'aides Ma Prime Rénov' Sérénité de l'Anah,
- Pour les résidences principales privées, à usage d'habitation, achevées depuis au moins 15 ans à la date de la demande, occupées au moins 8 mois par an et situées dans le Loir-et-Cher,
- A la date d'acceptation de la demande d'aide, il faut vivre dans le logement pendant encore au moins 3 ans.

Le montant de l'aide est soumis au plafond suivant :

- 10 000 € sur 5 ans par bénéficiaire ne dépendant pas des territoires pourvus d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou de programme d'intérêt général (PIG),
- 9 000 € sur 5 ans par bénéficiaire dépendant de territoires pourvus d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou de programme d'intérêt général (PIG),
- Le montant minimal de l'aide est fixé à 150 €, même si le calcul de la subvention donne un résultat inférieur à cette somme afin d'éviter le versement d'une aide symbolique
- La participation du département est écartée, si nécessaire, de façon à ce que le cumul des aides – département et autres financeurs connus, ne dépasse pas 90% du montant éligible de travaux HT.

Les taux d'intervention sont définis selon le tableau ci-dessous et s'appliquent sur le reste à charge du montant HT des travaux éligibles (plafonnés à 35 000 HT), après déduction de l'aide Anah Ma Prime Rénov Sérénité et des aides complémentaires (autres collectivités, caisses de retraites) :

Nombre de personnes composant le ménage		Plafonds de ressources 2023 <sup>(1)</sup>	
		<b>Revenus Très modestes</b>	
1 personne		16 229	
2 personnes		23 734	
3 personnes		28 545	
4 personnes		33 346	
5 personnes		38168	
Par personne supplémentaire		4 813	
		<b>Taux d'intervention</b>	
Taux Anah Ma Prime Rénov' Sérénité		65 % <sup>(1)</sup>	
Aides collectivités (OPAH – PIG – Collectivité)		Montant X	
Autres aides (Caisses de retraites...)		Montant Y	
Reste à charge avant intervention du CD 41		= Montant total des travaux éligibles** – Aide Anah – Montant X – Montant Y	
Aide CD 41		<i>Tranche de travaux éligibles de :</i>	
		<i>10 000€ à 25 000€</i>	<i>25 001€ à 35 000€</i>
DIFFUS	Sans autre collectivité territoriale	50 % du reste à charge <sup>(3)</sup>	60 % du reste à charge <sup>(3)</sup>
HORS DIFFUS ou	DIFFUS Avec autre collectivité territoriale	45 % du reste à charge <sup>(4)</sup>	58 % du reste à charge <sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup> Les plafonds « barème ressources ANAH » sont revus chaque année.

<sup>(2)</sup> Plafond de travaux éligibles de l'ANAH : 35 000 €.

<sup>(3)</sup> dans la limite de 10 000 €.

<sup>(4)</sup> dans la limite de 9 000 €.