

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS AJACCIEN



Communauté d'Agglomération



du Pays Ajaccien



OPERATION PROGRAMMEE
D'AMELIORATION DE L'HABITAT
VILLAGES ET HAMEAUX ANCIENS
DE L'AGGLOMERATION DU PAYS AJACCIEN

.....
2012-2015

Date de signature

Projet

Convention n°:

Sommaire

PREAMBULE.....	5
CHAPITRE I- OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION	7
ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX.....	7
1.1 - Dénomination de l'opération.....	7
1.2 - Périmètre et champs d'intervention.....	7
CHAPITRE II- ENJEUX DE L'OPERATION.....	7
ARTICLE 2 - ENJEUX.....	7
CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION.....	8
ARTICLE 3 – VOLETS D'ACTION	8
3.1 - Volet urbain et cadre de vie.....	8
3.2 - Volet foncier	9
3.3 - Volet Immobilier	9
3.4 - Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	9
3.5 - Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	10
3.6 - Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	11
3.7 - Volet patrimonial et environnemental	11
3.8 - Volet social.....	12
ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION.....	12
CHAPITRE IV – FINANCEMENT DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.....	14
ARTICLE 5 – FINANCEMENT DES PARTENAIRES DE L'OPERATION.....	14
5.1 - Financements de l'Anah.....	15
5.2 - Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	17
5.3 - Financements de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien	17
5.4 - Financements de la Collectivité Territoriale de Corse	21
5.5 - Financements du Conseil Général de Corse du Sud	22
CHAPITRE V- PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.....	25
ARTICLE 6 – CONDUITE DE L'OPERATION.....	25
6.1 - Pilotage de l'opération.....	25
6.2 - Suivi-animation de l'opération	26
6.3 - Evaluation et suivi des actions engagées.....	30
CHAPITRE VI- COMMUNICATION.....	33
ARTICLE 7 – COMMUNICATION.....	33
CHAPITRE VII - PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION	34
ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION	34
ARTICLE 9 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION.....	34
ARTICLE 10 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION.....	35
ANNEXES.....	36

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS AJACCIEN
OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

CONVENTION D'OPERATION N°:

La présente convention est établie entre :

La Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son président, Monsieur Simon RENUCCI, habilité par délibération n° du conseil communautaire du, dénommée ci-après « la CAPA »,

L'Etat, représenté par M. le Préfet du département de Corse du Sud,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et dénommée ci-après « Anah ».

La Collectivité Territoriale de Corse, représentée par son Président exécutif Paul GIACCOBI, dûment habilité par délibération n° en date du .../.../..., dénommée ci-après « la CTC ».

Le Conseil Général de Corse du Sud, représenté par son président Jean-Jacques PANUNZI, dûment habilité par délibération n° en date du .../.../....., dénommée ci-après « le Département »,

- 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 aux Programmes d'Intérêt Général, en date du 8 novembre 2002,
- Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par délibération n°2010/300, le 1^{er} février 2010,
- Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par délibération n°2006/14 du conseil communautaire du 16 novembre 2006,
- Vu la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,
- Vu la circulaire du 18 avril 2002 relative à la lutte contre l'habitat indigne,
- Vu l'avis favorable de la commission locale amélioration de l'habitat (CLAH) en date du/.../..... portant sur la présente convention et la mise en place du suivi animation de l'OPAH intercommunale,

- Vu la délibération n°..... du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, en date du autorisant la signature de la présente convention,
- Vu l'avis du délégué de l'Anah en date du
- Vu l'avis favorable du CLH de Corse du Sud en date du
- Vu la mise à disposition du public de projet de convention d'OPAH duauàen application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

PREAMBULE

Le législateur a donné à l'échelon intercommunal un rôle majeur tant sur la définition des politiques locales de l'habitat que dans leur mise en œuvre. Dans ce cadre, la CAPA a élaboré entre juillet 2004 et novembre 2006 son premier Programme Local de l'Habitat (PLH), qui constitue son document stratégique et opérationnel en matière de politique de l'habitat.

Fruit d'une large concertation (245 réunions, dont les Assises de l'Habitat en janvier 2005) avec l'ensemble des partenaires, il a été approuvé unanimement par les dix conseils municipaux du territoire et par le Comité Régional de l'Habitat, avant d'être définitivement adopté le 16 novembre 2006 par le Conseil Communautaire.

Le PLH identifie très clairement les problématiques du marché du logement sur le territoire du Pays Ajaccien : un parc locatif social insuffisant (en nombre et avec un taux de rotation le plus faible de France), un parc locatif privé inaccessible (cher, mal entretenu, précaire), un foncier élevé. Pour se loger, les ménages se trouvent donc contraints de se tourner vers la construction neuve en s'éloignant toujours plus d'Ajaccio, avec pour effet le développement de l'étalement urbain et le mitage de l'espace qui a des conséquences pour les ménages, les collectivités (notamment la CAPA au titre de ses compétences : eau, assainissement, collecte des ordures ménagères, transports publics, ramassage scolaire), et l'environnement.

Ce document fait le constat que l'urbanisation des plaines (principalement la Gravona) s'est faite au détriment des noyaux d'habitat ancien qui ont perdu des équipements et des commerces de proximité. Pour assurer l'équilibre sur le territoire, il préconise donc de développer une offre locative dans les villages pour maintenir et accueillir des habitants, mais également de préserver l'authenticité architecturale des centres anciens.

Pour répondre à ces problématiques, l'action de la CAPA se décline en sept orientations et 34 actions concrètes, notamment :

- Mener une action foncière puissante, avec la création d'un Fonds d'Intervention Foncière Habitat en 2006 qui a notamment été mis en œuvre pour l'acquisition et la revente d'un terrain de 6615 m² à Ajaccio pour y réaliser une opération de 108 logements, dont 44 logements locatifs sociaux.
- Produire et mieux répartir des logements sociaux et des modes d'hébergement, avec la mise en place d'un règlement des aides incitatif au profit des bailleurs sociaux en février 2007, qui a participé au financement de 444 logements locatifs sociaux et de 15 places d'hébergement.
- Densifier l'habitat dans un souci d'urbanisme économe, avec la création de « Hameaux de l'avenir », dans le cadre d'études actuellement menées sur les secteurs de la Gare de Mezzana, du Col du Pruno et du Col du Listincone.
- Valoriser le bâti ancien, outre la participation à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) en centre ancien d'Ajaccio et au programme de renouvellement urbain Cannes-Salines, il s'agit de mettre en œuvre une OPAH dans les villages et hameaux anciens du territoire.
L'opération objet de la présente convention s'inscrit pleinement dans cette orientation.
- Améliorer la qualité de la production neuve, avec notamment la création de la Maison de l'Habitat Durable.
- Mobiliser des outils d'aménagement, avec la création d'une Zone d'Aménagement Concerté communautaire à proximité de la Gare de Mezzana.
- Réguler les prix de la production d'habitat, sans résultat mesurable à ce jour sur une problématique d'échelle régionale.

En 2008, un diagnostic d'OPAH a été mené sur les 9 cœurs de villages historiques et 26 hameaux anciens du pays Ajaccien, qui a mis en évidence :

- **Une majorité de propriétaires occupants** qui représentent 81% de la population ;
- **Une fragilité des ménages**, puisque 59% d'entre eux ont un revenu inférieur au plafond HLM, et 11% se situent en dessous du seuil de 30% du plafond HLM ;
- **Une augmentation des demandes de logements sociaux** provenant de familles originaires des villages, qui n'arrivant pas à s'y loger s'orientent vers les zones de plaine ou la ville-centre ;
- **Un exode rural des personnes âgées** qui viennent vivre à Ajaccio du fait du manque d'adaptation de leur logement et/ou d'absence de services de santé, dans un contexte local où 41,1% des propriétaires occupants ont plus de 60 ans ;
- **Une forte dégradation des logements** mise en relief par l'enquête de terrain réalisée dans le cadre du diagnostic qui estime à 34% le nombre de logements dégradés dans les périmètres de l'OPAH ;
- **Une grande part de la vacance observée due à l'état de dégradation des logements** : le territoire compte 10% de logements vacants, dont 90% dans un état dégradé et 58% vacants depuis plus d'un an. Ce phénomène s'explique pour une grande partie par l'absence de titres de propriété et donc la persistance de situations d'indivisions successorales non réglées ;
- **Une offre locative à l'année quasi absente dans les cœurs de villages**, avec un parc locatif privé qui représente seulement 12% du parc privé total, et la quasi-inexistence d'un parc locatif public.
- **Une part non négligeable de résidences secondaires**, estimée à près de 18% du parc total de logements.
- **L'existence d'un patrimoine bâti qui participe de l'identité des villages**, et qu'il convient de valoriser et de préserver.
- **Une volonté des communes d'améliorer le cadre de vie de leurs concitoyens** (projet de développement d'équipements/ service communaux, création /réhabilitation de logements communaux).

Aussi, au vu des éléments du diagnostic préalable, et dans la continuité des orientations prises dans le cadre du PLH, la CAPA a décidé de mettre en place une OPAH de droit commun : « l'OPAH villages et hameaux anciens du pays ajaccien » sur le périmètre de 9 noyaux villageois et 17 hameaux du territoire.

Dans le prolongement de ce qui a été mené à Ajaccio, la CAPA prend le parti de coupler son OPAH à un dispositif de valorisation du patrimoine architectural et paysager, considérant notamment que l'intérêt patrimonial et paysager des cœurs de villages réside dans l'entité « village » et son inscription dans le paysage.

A L'ISSU DE CE CONSTAT IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE I- OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX

1.1 - Dénomination de l'opération

Au terme de l'étude pré-opérationnelle, la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, l'Etat, l'Anah, la CTC et le Département décident d'engager une **opération programmée d'amélioration de l'habitat dénommée ci-après « OPAH Villages et Hameaux anciens »**.

1.2 - Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de la présente convention porte sur les 26 villages et hameaux anciens du territoire communautaire hors Ajaccio :

Les 9 cœurs de villages	Les 17 hameaux retenus
Afa	Ogliastrone, Piscia Rossa
Alata	Cardiglione, San Benedettu, Ranuchiettu, Pietrosella
Appietto (Le Marchesaccio)	La Teppa, Vulpaja
Cuttoli-Corticchiato	Pedi Morella
Peri	Olmo, Salasca
Sarrola-Carcopino	Carcopino, Mandriolo
Tavaco	
Valle di Mezzana (Poggiale)	Casile, Opapu
Villanova	San Fedele, Poggio

La cartographie précise des périmètres retenus figure en annexe de la présente.

CHAPITRE II- ENJEUX DE L'OPERATION

ARTICLE 2 - ENJEUX

Les éléments du diagnostic préalable ont fait ressortir 7 grands enjeux pour le territoire d'intervention :

- Lutter contre les situations d'indécence et d'insalubrité ;
- Améliorer la production de logements à loyers maîtrisés ;
- Favoriser la sortie de vacance ;
- Soutenir l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ;
- Améliorer les performances énergétiques du parc immobilier ;
- Mobiliser les propriétaires de résidences secondaires ;
- Valoriser le patrimoine bâti.

CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

L'OPAH de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien vise à requalifier durablement les cœurs de villages et hameaux de l'agglomération.

L'objectif premier et générique de cette opération consiste à produire ou améliorer une offre de logements privés de qualité, adaptée et accessible.

Par ailleurs, le dispositif doit concourir à préserver l'identité et le caractère patrimonial des cœurs de villages.

Aussi, les principaux objectifs sont :

- Lutter contre les situations d'insalubrité ou d'indécence en favorisant les programmes de réhabilitation des logements inconfortables occupés,
- Produire une offre locative nouvelle adaptée,
- Améliorer la qualité énergétique des logements afin de soutenir une réhabilitation durable des logements tout en limitant les coûts de fonctionnement, notamment en direction des ménages les plus modestes,
- Adapter les logements aux situations de vieillissement des occupants ou des personnes à mobilité réduite afin de soutenir leur maintien dans les cœurs de villages,
- Valoriser et préserver l'identité et la richesse architecturale du patrimoine bâti et plus largement, favoriser les savoir-faire en matière de construction vernaculaire ainsi que les matériaux locaux.

ARTICLE 3 – VOLETS D'ACTION

3.1 - Volet urbain et cadre de vie

Afin de dynamiser les cœurs de villages, les communes se sont engagées dans des projets d'amélioration urbains :

- **Afa** : travaux Réfection de la voirie et enterrement des réseaux, livraison prochaine d'une médiathèque.
- **Alata** : Construction d'un groupe scolaire, d'une salle polyvalente et d'une médiathèque. Acquisition de biens en ruine ou en péril pour transformer en logements communaux. Espace public à requalifier, place du village à créer.
- **Appietto** : Création d'un espace éducatif et sportif au Listincone (salle polyvalente et plateau sportif), établissement d'une formation professionnelle, développement de manifestations culturelles, commerciales (marché de Noël) et sportives (Créathlon), acquisition de biens en ruine ou en péril pour les transformer en logements communaux, après règlement des indivisions.. Unification des deux hameaux par un traitement piétonnier des axes, requalification de la placette.
- **Cuttoli-Corticchiato** : Implanter des activités artisanales, après la constitution d'un groupe de producteurs, le compléter par de nouveaux participants (charcuterie, farine de châtaigne, liqueurs, coutellerie, miel,...), deux moulins à farine en activité.
- **Péri** : Enterrement du réseau EDF et France Télécom et restauration du clocher, projet de médiathèque. Elaboration d'une charte paysagère.
- **Sarrola-Carcopino** : Réfection de la place du village (partenariat en prévision d'une animation associative), Cheminement piéton à mettre en œuvre entre les deux entités villageoises, terrain de sport à aménager.
- **Tavaco** : Construction de lotissements privés en accession à proximité du village.
- **Valle-di-Mezzana** : Création d'un lotissement autour de la piscine communale, cheminement piéton a

mettre en œuvre entre les différentes entités villageoises, création d'une salle culturelle.

- **Villanova** : création d'une maison d'artistes-peintre.

3.2 - Volet foncier

Un obstacle majeur a été identifié pour la réalisation de travaux dans les logements sur le secteur de l'OPAH : la persistance de l'indivision dans les familles. Les successions non réglées bloquent en effet le foncier et conduisent souvent à la défaillance des propriétaires par le manque d'entretien des biens immobiliers, voire par leur abandon.

Cet état de fait sur le territoire des 9 communes de la CAPA a été confirmé par le GIRTEC, Groupe d'Intérêt Public dont la mission est de reconstituer les titres de propriété en Corse. Ainsi, en 2009, le GIRTEC recensait 16 136 propriétaires, dont 11 % (soit 1700) nés avant 1900. Cela témoigne d'un nombre important de cas d'indivision, notamment successorales, localisés principalement sur le bâti ancien, soit le périmètre de l'OPAH.

Ce constat confirme l'importance de la mission du GIRTEC qui, après saisine des notaires ou des collectivités publiques (pour le patrimoine communal) permettrait de définir les biens et d'identifier les propriétaires, afin d'aider à la reconstitution des titres de propriété.

Cet organisme est associé depuis le démarrage à l'élaboration de cette OPAH et un travail partenarial a d'ores et déjà été initié.

3.3 - Volet Immobilier

La structuration du parc immobilier dans chacun des cœurs de villages et hameaux est différente, présentant des problématiques habitat distinctes dont le dispositif intercommunal doit tenir compte. Ainsi, 1082 logements sont comptabilisés sur le périmètre d'OPAH en 2009, dont 15 % de résidences secondaires. Cependant, cette part de résidences secondaires varie fortement : de moins de 1 % à Afa à 14 % à Peri et Appietto.

Par ailleurs, 110 logements vacants représentant 10 % des logements ont été recensés sur ce même périmètre avec une grande disparité selon les cœurs de villages (de 0 % à Tavaco à plus de 14 % à Peri et Appietto).

En outre, le diagnostic d'OPAH a permis d'identifier que 59 % des logements ont une superficie supérieure à 95 m² et 21 % des logements ont une superficie comprise entre 75 et 95 m². La grande superficie des logements impliquera donc un coût de travaux important dans le cadre notamment de réhabilitation complète (sortie de vacance ou d'insalubrité).

Enfin, 374 logements dégradés ont été repérés dans l'ensemble des villages et hameaux (logements recensés en moyen et mauvais état dans les relevés de terrain), représentant 34 % de la totalité des logements comptabilisés. Les logements dégradés correspondent aux.

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

En étroite collaboration avec les services de la Préfecture et de l'Agence Régionale de Santé (ARS), il s'agit de coordonner la détection des situations d'insalubrité.

A ces fins, il sera nécessaire de mobiliser les services et personnels compétents disposant d'une grande connaissance du contexte local ainsi que des spécificités sociales et familiales des occupants.

Il s'agira d'établir un diagnostic technique (sur la base de la grille d'insalubrité Anah), financier (sur la base d'estimations des coûts de réhabilitation) et social (nécessité ou non d'un relogement transitoire ou définitif) pour

les logements présumés insalubres et faisant l'objet soit d'une plainte de l'occupant, soit d'une volonté du propriétaire dans la réhabilitation de son bien.

Par ailleurs, des visites systématiques sont effectuées pour des logements signalés par la commission DALO (Droit Au Logement Opposable) pour motif d'insalubrité ou d'indécence. La loi instituant le droit au logement opposable du 5 mars 2007 fait figurer parmi les ménages prioritaires pour un relogement les personnes habitant :

- Un logement insalubre ou dangereux,
- Un logement non décent et abritant un enfant mineur ou une personne handicapée,
- Ou un logement manifestement sur-occupé et abritant un enfant mineur ou une personne handicapée.

L'opérateur agissant dans le cadre d'un dispositif programmé doit assurer un rôle d'appui vis-à-vis des logements signalés à la commission de médiation. D'une part, pour apporter à la commission des éléments de qualification de l'état de ces logements et des informations complémentaires sur le ménage occupant.

D'autre part, pour œuvrer au traitement du logement, et éviter le cas échéant sa remise en location dans le même état.

L'équipe communiquera nommément aux propriétaires la liste des travaux à effectuer et l'informer de ses droits et devoirs ainsi que de la législation en vigueur concernant la location d'un logement insalubre.

Au-delà d'un délai fixé en concertation avec les services de l'Etat et de la CAPA et en l'absence de volonté du propriétaire, l'équipe opérationnelle se réserve la possibilité de signaler le logement auprès des services compétents afin qu'ils puissent engager une procédure d'arrêt d'insalubrité ou de péril.

Dans une volonté de solutionner l'ensemble des dimensions de l'insalubrité, l'opérateur aura en charge de prospecter et d'accompagner les occupants dans le relogement définitif ou temporaire. Pour ce faire, l'équipe de suivi-animation mènera les démarches suivantes :

- Identification des besoins de la famille ou du ménage (taille, nombre d'enfants, situation professionnelle et financière, définitions des secteurs ou quartiers d'attachement culturel, en terme de lien social ou de mobilité professionnelle),
- Prospection de logements provisoires ou définitifs au travers un contingent réservataire identifié auprès des bailleurs présents sur la CAPA ou auprès du parc privé amélioré dans le cadre de l'OPAH,
- Assurer l'information ainsi que le conseil juridique et social dans les démarches de relogement du ménage (demande de FSL, cautionnement, demande d'allocation, etc.),
- Assurer un relais et une coordination entre les acteurs locaux (CAF, ADIL, travailleurs sociaux, CCAS, ARS).

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

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique signé le 26 juillet 2011 par le Préfet et le Président du Conseil Général de Corse du sud.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART), modifié par décret du 2 avril 2012.

La généralisation du volet énergie dans le secteur des opérations programmées relève de la décision du conseil d'administration de l'Anah du 3 juillet 2008. Ainsi et au regard des besoins exprimés et identifiés lors de l'étude préalable, il est nécessaire de mettre en place un véritable volet de lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration des qualités thermiques des logements (locatifs ou de propriétaires occupants).

Les actions menées dans ce sens doivent concourir aux deux grands objectifs suivants :

- Réduire l'impact écologique du parc privé, et plus particulièrement les émissions de CO2 et gaz à effet de serre à travers des programmes de réhabilitation durable et respectueux de l'environnement,
- Réduire la facture énergétique des occupants les plus modestes, et plus particulièrement les locataires des logements conventionnés ainsi que les propriétaires occupants à revenus modestes.

Pour ce faire, il s'agira de travailler sur 4 axes définis ci-après :

- Mission 1 : la mise en place d'un partenariat technique, financier et social,
- Mission 2 : L'information et la sensibilisation des partenaires, professionnels, propriétaires et ménages,
- Mission 3 : L'assistance à la réalisation des travaux et au fonctionnement du logement après travaux,
- Mission 4 : L'évaluation des dispositifs de lutte contre la précarité énergétique aux travers de bilans, indicateurs et comités de pilotage.

Grâce aux résultats du diagnostic et de l'étude préalable on estime à 51 le nombre de propriétaires occupants qui pourraient faire l'objet d'une assistance particulière pour la réalisation des travaux permettant de réduire la facture énergétique.

3.6 - Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

S'agissant de l'adaptation des logements aux personnes dépendantes, il est nécessaire de mettre en place un travail en partenariat avec les partenaires locaux :

- Maison Départementale du Handicap (MDPH)
- CARSAT (Caisse d'Assurance Retraite et Santé au Travail)
- MSA (Mutuelle Sociale Agricole)
- CAF (Caisse d'Allocations Familiales)
- Caisses Complémentaires
- Conseil Général
- Services de proximité

Premiers interlocuteurs des personnes dépendantes, il est indispensable qu'ils puissent informer les ménages de l'existence du dispositif et les renvoyer vers l'équipe d'animation. De plus, ils peuvent offrir des aides de droit commun complémentaires à celles proposées dans le cadre de l'OPAH.

3.7 - Volet patrimonial et environnemental

a. Les primes de valorisation du patrimoine

La préservation de la qualité patrimoniale du bâti est un des objectifs du PLH et l'OPAH en constitue le volet d'application dans les cœurs de villages.

En parallèle aux subventions de la CAPA pour la réhabilitation, cette prime vise à inciter les propriétaires à suivre les recommandations patrimoniales proposées par l'équipe de terrain (dans le cadre fixé par les documents d'urbanisme des communes). Les travaux de réhabilitation constituent en effet l'opportunité d'aborder la valorisation de leur patrimoine avec les propriétaires.

Le montant de la prime dépend de l'ampleur des travaux et du surcoût qu'ils pourraient représenter pour le propriétaire. Ainsi, un système de notation pondéré a été mis en place allant de 0 à 100. Il s'appuie sur des cotations détaillées par thème :

- ✓ traitement des façades et des abords,
- ✓ ouvertures et menuiseries,
- ✓ toitures et cheminées,
- ✓ surélévations et extensions.

Cinq échelons ont été établis, correspondant à cinq niveaux de primes :

	Indice (addition des cotations des 4 thèmes)	Montant prime CAPA
Niveau 1	0 à 9	0 €
Niveau 2	10 à 25	200 €
Niveau 3	26 à 50	1 700 €
Niveau 4	51 à 75	3 400 €
Niveau 5	76 à 100	5 000 €

Une commission spécifique sera créée pour accompagner la mise en œuvre opérationnelle de la prime.

b. Le partenariat avec la Fondation du patrimoine

Une convention spécifique définissant les modalités d'intervention de la Fondation est envisagée sur le périmètre et la durée de l'OPAH : l'attribution du label de la fondation permettra aux propriétaires dont les travaux seront recevables, mais sans conditions de ressources, de bénéficier d'une défiscalisation sur les travaux de valorisation du patrimoine validés par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Ce dispositif permettra de compléter l'OPAH.

La CAPA a budgétisé 45 000 € dans le cadre de cette convention sur la durée de l'OPAH (environ 15 000 € par année).

3.8 - Volet social

L'OPAH ambitionne de venir en aide à 66 propriétaires occupants modestes et 40 très modestes pour réaliser leurs travaux.

Un certain nombre de ces propriétaires risquent de rencontrer des difficultés financières et bancaires :

- pour faire l'avance de trésorerie, dans l'attente du versement des subventions,
- et/ou pour boucler le plan de financement pour cause de refus de prêt.

Pour résoudre ces problématiques, plusieurs pistes sont envisagées :

- Le pré-financement des subventions de la CTC et du CG2A ;
- Le micro-crédit, garanti à 50 % par le Fonds de Cohésion Sociale, dans le cadre d'une expérimentation à travers le microcrédit social (issu du Fonds de cohésion social, dont la gestion est confiée à la CDC). S'agissant d'un microcrédit social, les bénéficiaires seront accompagnés dans leurs démarches auprès de la banque, et durant toute la durée de remboursement.

ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION

L'objectif global en logements réhabilités est fixé à **150 logements minimum**, répartis comme suit :

Concernant les propriétaires occupants : **112 logements de propriétaires occupants**,

Concernant les logements locatifs privés : **38 logements privés améliorés à loyers maîtrisés**

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités	3	8	9	8	10	4	42
• dont logements indignes PO	1	2	2	2	2	1	10
• dont logements indignes PB	1	3	3	3	2	1	13
• dont logements très dégradés PO	1	2	3	2	5	2	15
• dont logements très dégradés PB	0	1	1	1	1	0	4
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	2	5	4	5	4	1	21
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	8	17	18	17	18	9	87
• dont amélioration énergétique PO	3	7	8	7	8	4	37
• dont aide pour l'autonomie de la personne	5	10	10	10	10	5	50
Total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART	3	10	13	10	11	4	51
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	3	9	8	9	7	2	38
• Dont loyer conventionné social	2	5	4	4	3	1	19
• Dont loyer conventionné très social	1	4	4	5	4	1	19

CHAPITRE IV – FINANCEMENT DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

ARTICLE 5 – FINANCEMENT DES PARTENAIRES DE L'OPERATION

Les conditions générales de recevabilité des projets de réhabilitation, qu'ils fassent l'objet d'une demande de subventions auprès de l'Anah, de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien, du Conseil Général de Corse du Sud, ou de la Collectivité Territoriale de Corse, sont identiques à celles appliquées par la délégation Anah.

Concernant le type de bien ou de logement :

- Les logements ou bâtis devront être achevés depuis plus de 15 ans au moins à la date de notification de la décision d'octroi de la subvention,
- A compter de la réception des travaux, les logements doivent être occupés ou loués à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 9 ans pour les propriétaires bailleurs et 6 ans pour les propriétaires occupants,
- Les logements ou biens devront, conformément au code de la construction et de l'habitation et au code de l'urbanisme, faire l'objet des autorisations d'urbanisme nécessaires (permis de construire, déclaration de travaux, avis éventuel de l'architecte des bâtiments de France, etc.),
- Les logements devront, par ailleurs, répondre aux normes de salubrité et de sécurité des constructions, définies dans le règlement sanitaire départemental.

Concernant le type de propriétaire :

- Selon le niveau de ressources, les aides à la réhabilitation s'adressent aux propriétaires occupant leur logement à titre de résidence principale,
- En fonction des engagements de location et des niveaux de ressources des locataires, les aides bénéficient aux propriétaires bailleurs réhabilitant leur logement en location ou mettant sur le marché locatif un bien vacant.

Concernant l'engagement de location :

Tout programme aidé devra faire apparaître un loyer maîtrisé (loyer conventionné ou très social).

Concernant le type de travaux :

D'une manière générale, sont éligibles les travaux de remise aux normes, de réfection complète ou partielle ou d'amélioration des éléments de confort et d'habitabilité des logements. Sont exclus les travaux d'entretien courant du logement ainsi que les travaux portant sur les parties extérieures ou annexes (jardin, cours, garage, cave, dépendances, etc.). Sous réserve des engagements respectés par ailleurs, sont subventionnables les travaux hors taxes suivants :

- Travaux relatifs à la sécurité et à la santé des occupants,
- Travaux de création ou de réfection d'un ou plusieurs éléments de confort,
- Travaux de réfection totale des toitures et façades (gros œuvre),
- Travaux d'aménagement et d'agencement intérieur (second œuvre),
- Travaux d'économie d'énergie ou de réduction des charges locatives,
- Travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement,
- Travaux de restauration et de mise en valeur architecturale ou patrimoniale,
- Travaux de transformation d'usage d'un local autonome dont l'affectation d'origine n'est pas à usage d'habitation ou de la transformation d'usage en pièce habitable d'un local attenant au logement.

- Frais de maîtrise d'œuvre et de diagnostic dès lors qu'ils sont suivis de travaux.

Dans tous les cas de figure, les demandes d'aide à l'amélioration de l'habitat présentées auprès de l'Anah et des différents financeurs devront s'accompagner d'un avis motivé de l'équipe opérationnelle et seront soumises pour avis à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).

Pour l'ensemble des partenaires financiers, les montants de subventions sont entendus comme étant un taux maximum hors majoration.

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 programme d'action territorial - en vigueur au moment du dépôt de la demande de subventions auprès de la délégation locale de l'Anah.

Les principales conditions exposées ci-après, applicables au 1^{er} janvier 2012, sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2. Montants prévisionnels

■ 5.1.2.1. Le suivi et l'animation de l'OPAH

- A financer l'équipe opérationnelle à hauteur de 35 % du montant hors taxes, dans la limite de 250 000 € HT par an, soit une aide maximum de 262 500 € sur la durée de l'opération.

■ 5.1.2.2 Aide à la résorption de l'habitat indigne (propriétaires bailleurs et occupants)

- A mettre en place une enveloppe financière d'aide nécessaire à la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité (indice d'insalubrité entre 0,4 et 1) ou de réhabilitation de logements indignes (au regard de la grille d'évaluation de l'Anah – Indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,55).

Objet de l'aide : cette enveloppe de la délégation Anah concerne tout logement considéré comme insalubre, soit parce qu'il fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité réparable ou de péril, soit parce que l'évaluation technique du degré de dégradation (grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) effectuée par l'équipe opérationnelle conclut à un logement très dégradé (indice supérieur ou égal à 0,55 ou indice d'insalubrité entre 0,4 et 1)

■ 5.1.2.3 Aide à la réhabilitation des logements très dégradés (propriétaires bailleurs et occupants)

Objet de l'aide : cette enveloppe de la délégation Anah concerne tout logement considéré comme très dégradé parce que l'évaluation technique du degré de dégradation (grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) effectuée par l'équipe opérationnelle conclut à un indice supérieur ou égal à 0,55.

▪ **5.1.2.4 Aide à la réhabilitation de logements « dégradés » (propriétaires bailleurs)**

- A mettre en place une enveloppe financière d'aide à la réhabilitation de logements inconfortables (« dégradés » au regard de la grille d'évaluation de l'Anah – Indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,4 et inférieur à 0,55).

Objet de l'aide : cette enveloppe est destinée à subventionner, dans la limite de l'enveloppe définie ci-après, les propriétaires bailleurs qui acceptent de pratiquer un loyer maîtrisé dans les conditions de l'article L 353-1 et suivant du code de la construction et de l'habitat.

▪ **5.1.2.5 Aide à l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap (propriétaires occupants)**

- A mettre en place une enveloppe financière d'aide à l'adaptation des logements au handicap ou au vieillissement.

Objet de l'aide : ces aides sont destinées à aider les travaux effectués afin d'adapter le logement et ses équipements aux situations justifiées de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement des occupants.

▪ **5.1.2.6 Aide aux économies d'énergie et à la réduction de la précarité énergétique**

- A mettre en place une enveloppe financière de subventions consacrées à l'amélioration des performances énergétiques des logements de propriétaires occupants.

Objet de l'aide : ces subventions de base sont destinées à promouvoir les économies d'énergies pour les propriétaires occupants.

• Condition : faire l'objet d'un projet permettant un gain énergétique après travaux d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle en kW hep/m²/an.

▪ **5.1.2.7 Rappel des autorisations d'engagements de l'Anah sur la durée de l'opération – programmation des crédits**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 586 141 €, selon l'échéancier suivant :

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
AE prévisionnels	52 389,5 €	119 217 €	119 984,5 €	119 217 €	119 653 €	55 680 €	586 141 €
dont aides aux travaux	38 750 €	90 000 €	91 000 €	90 000 €	89 000 €	39 750 €	438 500 €
dont aides à l'ingénierie part fixe	11 497,5 €	25 851 €	25 924,5 €	25 851 €	26 369 €	13 482 €	128 975 €
dont aides à l'ingénierie part variable (en fonction des objectifs)	2 142 €	3 366 €	3 060 €	3 366 €	4 284 €	2 448 €	18 666 €

5.2 - Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les crédits du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART, modifié par décret du 2 avril 2012.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont pour la première phase d'application de ce programme (2012-2013), de 31 278 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	2012	2013	Total (2012-2013)
AE prévisionnels	7 218 €	24 060 €	31 278 €
dont aide de solidarité écologique (ASE)	6 300 €	21 000 €	27 300 €
dont aides à l'ingénierie	918 €	3 060 €	3 978 €

L'engagement financier au titre du FART pour les années 2014-2017 devra faire l'objet d'une validation, suite à l'évaluation des résultats obtenus au plan national et local.

5.3 - Financements de la Communauté d'Agglomération du Pays Ajaccien

5.3.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité des projets de réhabilitation (hors prime ASE et valorisation patrimoniale), sont identiques à celles appliquées par la délégation Anah.

5.3.2 Montants prévisionnels

La CAPA s'engage :

■ 5.3.2.1 Le suivi et l'animation de l'OPAH

A mettre en place et à financer une équipe opérationnelle de suivi-animation. Par délibération du conseil communautaire du .../.../....., la mission de suivi-animation de l'OPAH a été attribuée à pour un montant de **368 500 € HT** pour la durée de l'OPAH 2012-2017 (co-financement complémentaires de l'Anah, du Conseil Général et de la CTC, Cf. points 5.1., 5.4 et 5.5).

■ 5.3.2.2 Aide à la résorption de l'habitat indigne (propriétaires bailleurs et occupants)

- A mettre en place une enveloppe financière d'aide nécessaire à la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité (indice d'insalubrité entre 0,4 et 1), de réhabilitation de logements indignes (au regard de la grille d'évaluation de l'Anah – Indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,55).

Objet de l'aide : cette enveloppe concerne tout logement considéré comme insalubre, soit parce qu'il fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité réparable ou de péril, soit parce que l'évaluation technique du degré de dégradation (grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) effectuée par l'équipe opérationnelle conclut à un logement très dégradé (indice supérieur ou égal à 0,55 ou indice d'insalubrité entre 0,4 et 1)

Modalité de calcul : le montant de l'aide s'élève à :

- Pour les propriétaires bailleurs :

- 30 % pour les logements à loyer conventionné
- 45 % pour les logements à loyer conventionné très social

du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 1 000 €/m² limité à 80 m² par logements.

- Pour les propriétaires occupants :

- 15 % pour les propriétaires aux revenus « plafond majoré »,
- 20 % pour les propriétaires aux revenus « modestes »,
- 40 % pour les propriétaires aux revenus « très modestes » (hors propriétaires faisant apparaître une situation sociale dite « sensible »),
- 35 % pour les propriétaires aux revenus « très modestes » faisant apparaître une situation sociale dite « sensible »,

du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 50 000 € par logement.

▪ 5.3.2.3 Aide à la réhabilitation des logements très dégradés (propriétaires bailleurs et occupants)

Objet de l'aide : cette enveloppe concerne tout logement considéré comme très dégradé parce que l'évaluation technique du degré de dégradation (grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) effectuée par l'équipe opérationnelle conclut à un indice supérieur ou égal à 0,55.

Modalité de calcul : le montant de l'aide s'élève à :

- Pour les propriétaires bailleurs :

- 30 % pour les logements à loyer conventionné,
- 45 % pour les logements à loyer conventionné très social

du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 500 €/m² limité à 80 m² par logements.

- Pour les propriétaires occupants :

- 10 % pour les propriétaires aux revenus « plafond majoré »,
- 15 % pour les propriétaires aux revenus « modestes » (hors propriétaires faisant apparaître une situation sociale dite « sensible »),
- 20% pour les propriétaires aux revenus « modestes » faisant apparaître une situation sociale dite « sensible »
- 35 % pour les propriétaires aux revenus « très modestes »,

du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 20 000 € par logements.

▪ 5.3.2.4 Aide à la réhabilitation de logements « dégradés » (propriétaires bailleurs)

- A mettre en place une enveloppe financière d'aide à la réhabilitation de logements inconfortables (« dégradés » au regard de la grille d'évaluation de l'Anah – Indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,4 et inférieur à 0,55).

Objet de l'aide : cette enveloppe est destinée à subventionner, dans la limite de l'enveloppe définie ci-après, les propriétaires bailleurs qui acceptent de pratiquer un loyer maîtrisé dans les conditions de l'article L 353-1 et suivant du code de la construction et de l'habitat, sous réserve que les logements aient bénéficié conjointement d'une aide principale de la délégation Anah.

Modalité de calcul : le montant de l'aide s'élève à :

- 20 % pour les logements à loyer conventionné,
- 40 % pour les logements à loyer conventionné très social

du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 500 €/m² limité à 80 m² par logements.

▪ 5.3.2.5 Aide à l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap

- A mettre en place une enveloppe financière d'aide à l'adaptation des logements au handicap ou à la perte d'autonomie liée au vieillissement.

Objet de l'aide : ces aides sont destinées à aider les travaux effectués afin d'adapter le logement et ses équipements aux situations justifiées de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement des occupants.

Modalité de calcul :

- 10 % pour les propriétaires aux revenus « plafond majoré »
- 10 % pour les propriétaires aux revenus « modestes » (hors propriétaires faisant apparaître une situation sociale dite « sensible »),
- 15% pour les propriétaires aux revenus « modestes » faisant apparaître une situation sociale dite « sensible »
- 15 % pour les propriétaires aux revenus « très modestes », (hors propriétaires faisant apparaître une situation sociale dite « sensible »),
- 25 % pour les propriétaires aux revenus « très modestes » faisant apparaître une situation sociale dite « sensible »,

du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 20 000 € par logement.

▪ 5.3.2.6. Aides aux économies d'énergie et à la réduction de la précarité énergétique

- A mettre en place une enveloppe financière d'aide et de prime à l'amélioration des performances énergétiques de propriétaires occupants.

Objet de l'aide : les subventions complémentaires aux subventions de base sont destinées à promouvoir les économies d'énergies pour un logement économe et respectueux de l'environnement.

Modalité de calcul : le montant de l'aide s'élève à :

Pour les propriétaires occupants " modestes " :

15 % du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 20 000 € par logements.

• Condition : faire l'objet d'un projet permettant un gain énergétique après travaux d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle en kW hep/m²/an.

Pour les propriétaires occupants " très modestes " :

25 % du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 20 000 € par logements.

• Condition : faire l'objet d'un projet permettant un gain énergétique après travaux d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle en kW hep/m²/an.

▪ **5.3.2.7. Primes aux économies d'énergie et à la réduction de la précarité énergétique**

- A mettre en place une enveloppe financière de prime à l'amélioration des performances énergétiques de propriétaires occupants.

Objet de l'aide : Les primes complémentaires aux subventions de base sont destinées à promouvoir les économies d'énergies pour un logement économe et respectueux de l'environnement.

Modalité de calcul : La prime s'élève à 1 000 €.

Elle est soumise au respect des préconisations architecturales proposées par l'équipe de suivi-animation et validées par la commission patrimoniale instituée par la CAPA.

(Primes en nombre limité : 31).

▪ **5.3.2.8 Aides à la valorisation patrimoniale et architecturale**

- A mettre en place une enveloppe financière pour l'attribution de primes à la valorisation patrimoniale (non cumulable avec la prime aux économies d'énergie).

Objet de l'aide : Soucieuse de concilier l'amélioration du cadre de vie, de renforcer l'attractivité des cœurs villageois, et la mise en valeur du patrimoine architectural, la CAPA octroie une prime complémentaire aux subventions de base destinée à promouvoir la valorisation patrimoniale.

Modalité de calcul : Le montant de la prime est fonction des travaux réalisés. En effet, celle-ci varie en fonction de l'indice obtenu après addition de tous les postes architecturaux (Cf. paragraphe ci-dessus 3.7.a.).

(Primes en nombre limité : 88).

▪ **5.3.2.9 Communication et coûts spécifiques**

- A prendre en charge le financement des frais de communication liés à la promotion de l'OPAH (affiches, plaquettes, panneaux de chantier, frais d'inauguration, etc.).

▪ **5.3.2.10 Rappel des autorisations d'engagements de la communauté d'agglomération sur la durée de l'opération – programmation des crédits**

Montant de la participation de la CAPA.....	14 600.....	€
pour la durée de l'opération (soit une moyenne de	2 920 €/an)	
Sous réserve de la disponibilité des crédits ouverts annuellement		

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CAPA pour l'opération sont de 1 280 653 €, auxquels s'ajoute le budget de communication évalué à 14 600 €, selon l'échéancier suivant :

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
AE prévisionnels	103 394,5 €	271 518 €	274 620,5 €	273 518 €	250 103 €	107 499 €	1 280 653 €
dont aides aux travaux (sub.)	85 637 €	223 221 €	224 520 €	223 221€	208 266€	86 935 €	1 051 800 €
dont aide aux travaux économie énergie (prime)	2 000 €	5 000 €	9 000 €	7 000 €	4 000 €	4 000 €	31 000 €
Dont aide à la valorisation patrimoniale (prime)	7 750 €	23 100 €	21 400 €	23 100 €	18 050 €	6 050 €	99 450 €
dont aides à l'ingénierie	8 007,5 €	20 197 €	19 700,50 €	20 197 €	19 787€	10 514 €	98 403 €
Budget Communication	3 100 €	2 300 €	2 600 €	2 300 €	2 300 €	2 000 €	14 600 €

5.4 - Financements de la Collectivité Territoriale de Corse

5.4.1. Règles d'application

La CTC octroie des aides à la réhabilitation du parc privé. Le montant de ces aides a été adopté en octobre 2011 et détaillé dans le « règlement des aides au logement ». Les conditions générales de recevabilité des projets de réhabilitation, *sont identiques à celles appliquées par la délégation Anah.*

5.4.2 Montants prévisionnels

▪ 5.4.2.1 Participation au suivi animation

La CAPA sollicitera la Collectivité Territoriale de Corse pour le financement de l'équipe pour le suivi-animation. Sa participation s'élèverait à hauteur de 35.% maximum du montant hors taxes, dans la limite de 200 000 € HT, sans dépasser un taux de 80 % d'aides publiques, soit une aide maximum de 70 000 € sur trois ans.

▪ 5.4.2.2. Participation aux travaux pour les logements suivants

Pour les propriétaires bailleurs :

Travaux d'amélioration : 10 % du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 30 000 € par logement.

Travaux lourds : 10 % du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 48 000 € par logements (structures porteuses, façades, charpente, couverture).

Pour les propriétaires occupants :

Travaux d'amélioration : 10 % du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 20 000 € par logement.

Travaux lourds : 10 % du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 50 000 € par logement.

5.4.2.3. Communication

En tant que partenaire de l'OPAH, la CTC apparaîtra, associée aux autres financeurs, nominativement et/ou sous forme de logo sur tout courrier de notification prévisionnelle des aides octroyées aux propriétaires, avant le début des travaux.

Elle sera mentionnée en tant que financeur sur tout support de communication (articles dans les bulletins municipaux, tracts d'information, panneaux de chantiers...).

La collectivité Territoriale sera conviée à toute manifestation d'animation telle qu'inauguration de début ou de fin de chantier, notamment pour les opérations significatives comportant plusieurs logements.

Elle sera enfin associée aux réunions de remise de bilans annuels et du bilan final. Ces documents écrits lui seront communiqués automatiquement.

5.4.2.4 Rappel des autorisations d'engagements (AE) de la Collectivité Territoriale de Corse sur la durée de l'opération – programmation des crédits

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CTC pour l'opération sont de 508 300 €, selon l'échéancier suivant :

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
AE	44 210 €	104 220 €	105 180 €	104 220 €	105 300 €	45 170 €	508 300 €
Aides à l'ingénierie	7 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	7 000 €	70 000 €
Dont aides aux travaux	37 210 €	90 220 €	91 180 €	90 220 €	91 300 €	38 170 €	438 300 €

5.5 - Financements du Conseil Général de Corse du Sud

5.4.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité des projets de réhabilitation, *sont identiques à celles appliquées par la délégation Anah.*

5.5.2 Montants prévisionnels

Le Conseil Général de Corse du Sud s'engage :

5.5.2.1 Le suivi et l'animation de l'OPAH

- A financer l'équipe opérationnelle à hauteur de 10 % du montant hors taxes.

5.5.2.2 Aide à la résorption de l'habitat indigne (propriétaires bailleurs et occupants)

- A mettre en place une enveloppe financière d'aide nécessaire à la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité (indice d'insalubrité entre 0,4 et 1), de réhabilitation de logements indignes (au regard de la grille d'évaluation de l'Anah – Indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,55).

Objet de l'aide : cette enveloppe est destinée à subventionner, dans la limite de l'enveloppe définie ci-après, les propriétaires, sous réserve que les logements aient bénéficié d'une aide principale de l'Anah.

Modalité de calcul : le montant de l'aide s'élève à :

- Pour les propriétaires bailleurs :

5 % du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 1 000 €/m² limité à 80 m² par logement.

- Pour les propriétaires occupants :

10 % du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 50 000 € par logement.

■ 5.5.2.3 Aide à la réhabilitation des logements très dégradés (propriétaires bailleurs et occupants)

- A mettre en place une enveloppe financière d'aide nécessaire à la réalisation des travaux de réhabilitation de logements très dégradés (au regard de la grille d'évaluation de l'Anah – Indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,55).

Objet de l'aide : cette enveloppe est destinée à subventionner, dans la limite de l'enveloppe définie ci-après, les propriétaires, sous réserve que les logements aient bénéficié d'une aide principale de l'Anah.

Modalité de calcul : le montant de l'aide s'élève à :

- Pour les propriétaires bailleurs :

5 % du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 500 €/m² limité à 80 m² par logement.

- Pour les propriétaires occupants :

10 % du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 20 000 € par logement.

■ 5.5.2.4 Aide à la réhabilitation de logements « dégradés » (propriétaires bailleurs)

- A mettre en place une enveloppe financière d'aide à la réhabilitation de logements inconfortables (« dégradés » au regard de la grille d'évaluation de l'Anah – Indicateur de dégradation supérieur ou égal à 0,4 et inférieur à 0,55).

Objet de l'aide : cette enveloppe est destinée à subventionner, dans la limite de l'enveloppe définie ci-après, les propriétaires bailleurs qui acceptent de pratiquer un loyer maîtrisé dans les conditions de l'article L 353-1 et suivant du code de la construction et de l'habitat, sous réserve que les logements aient bénéficié conjointement d'une aide principale de la délégation Anah.

Modalité de calcul : le montant de l'aide s'élève à :

5 % du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 500 €/m² limité à 80 m² par logement.

■ 5.5.2.5 Aide à l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap

- A mettre en place une enveloppe financière d'aide à l'adaptation des logements au handicap ou à la perte d'autonomie liée au vieillissement.

Objet de l'aide : ces aides sont destinées à compenser les travaux effectués afin d'adapter le logement et ses équipements aux situations de handicap ou de vieillissement des occupants.

Modalité de calcul :

10 % pour les propriétaires aux revenus dits « plafond majoré », « modestes » et « très modestes »,

du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 20 000 € par logement.

▪ **5.5.2.6. Aides aux économies d'énergie et à la réduction de la précarité énergétique**

En effet, La prise en compte des besoins des personnes les plus modestes, l'accès et le maintien dans un logement et la lutte contre la précarité énergétique sont des préoccupations de premier plan pour le Département.

Ainsi, en tant que signataire du Contrat départemental d'engagement contre la précarité énergétique, s'engage à mettre en place une enveloppe financière d'aide et de prime à l'amélioration des performances énergétiques de propriétaires occupants.

Objet de l'aide : les subventions et primes complémentaires aux subventions de base sont destinées à promouvoir les économies d'énergies pour un logement économe et respectueux de l'environnement.

Modalité de calcul :

5 % du montant des travaux hors taxes retenus par la délégation Anah, plafonné à 20 000 € par logement.

Prime complémentaire de 500 €.

- Condition : faire l'objet d'un projet permettant un gain énergétique après travaux d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle en kW hep/m²/an.

▪ **5.5.2.7. Communication**

En tant que partenaire de l'OPAH, le Conseil Général de Corse du Sud apparaîtra, associé aux autres financeurs, nominativement et/ou sous forme de logo sur tout courrier de notification prévisionnelle des aides octroyées aux propriétaires, avant le début des travaux.

Il sera mentionné en tant que financeur sur tout support de communication (articles dans les bulletins municipaux, tracts d'information, panneaux de chantiers...).

Il sera convié à toute manifestation d'animation telle qu'inauguration de début ou de fin de chantier, notamment pour les opérations significatives comportant plusieurs logements.

Il sera convié aux réunions de remise de bilans annuels et du bilan final. Ces documents écrits lui seront communiqués automatiquement.

▪ **5.5.2.8 Rappel des autorisations d'engagements du Conseil Général de Corse du Sud sur la durée de l'opération – programmation des crédits**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du CG2A pour l'opération sont de 331 250 €, selon l'échéancier suivant :

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
AE prévisionnels	28 135 €	66 536 €	69 757 €	66 536 €	69 384 €	30 902 €	331 250 €
dont aides aux travaux (sub)	23 350 €	54 150 €	55 850 €	54 150 €	56 350 €	25 050 €	268 900 €
Dont aides aux travaux énergie (prime)	1 500 €	5 000 €	6 500 €	5 000 €	5 500 €	2 000 €	25 500 €
dont aides à l'ingénierie	3 285 €	7 386 €	7 407 €	7 386 €	7 534 €	3 852 €	36 850 €

CHAPITRE V- PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION

ARTICLE 6 – CONDUITE DE L'OPERATION

6.1 - Pilotage de l'opération

6.1.1 Mission du maître d'ouvrage

La CAPA en tant que maître d'ouvrage est chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution du suivi-animation.

6.1.2 Instances de pilotage

Plusieurs niveaux de coordination de l'opération seront mis en place :

- Les comités techniques

Le comité technique, dont le prestataire aura en charge l'organisation régulière, sera le lieu propice pour aborder de façon opérationnelle les dossiers en cours et les problématiques rencontrées, puisqu'il réunira les représentants des signataires de la convention.

Ce sera le lieu d'identification des procédures et outils à mettre en œuvre, d'examen du montage des opérations et des plans de financement.

La fréquence est à évaluer par le bureau d'études, sans être inférieure à un tous les deux mois. De plus, des groupes thématiques pourront être réunis selon les besoins.

- Les commissions de valorisation patrimoniale

Cette commission vise à accompagner la mise en œuvre de la prime de valorisation patrimoniale qui permet d'inciter les propriétaires à suivre les recommandations architecturales de l'architecte intégré à l'équipe de terrain. Cette commission patrimoniale mensuelle réunira les partenaires intéressés à la question (CAUE, Fondation du Patrimoine, ABF, élus de la commune, CAPA, équipe d'animation,...) pour émettre un avis sur les projets et/ou orienter le propriétaire. Cette commission pourra également être sollicitée en cas de désaccord entre propriétaire et équipe d'animation. (Par exemple : certains financeurs aident les propriétaires au maintien dans les lieux et donc participent à la pose de volets roulants électriques... Dans ces situations et pour les besoins d'adaptation à la perte d'autonomie, des solutions répondant aux préoccupations sociales et patrimoniales pourraient être envisagées à travers l'installation de volets intérieurs pleins qui assurent la protection du froid et de la chaleur et le réglage de l'éclairage sans ouvrir les fenêtres).

- Les comités de pilotage

La mission du prestataire se déroulera sous l'égide du comité de pilotage pour la durée de l'ensemble de ces prestations.

Le comité de pilotage constitue une instance partenariale et sera chargé de la coordination, du contrôle du déroulement de la phase d'animation.

Pendant la durée de la convention, un comité de pilotage sera institué et présidé par le Président de la CAPA. Il associera :

- ✓ Les représentants de la CAPA,
- ✓ Les Maires des communes de la CAPA,
- ✓ Le Préfet de Corse du Sud ou son représentant,
- ✓ Le délégué départemental de l'ANAH ou son représentant,
- ✓ Le Président du Conseil Exécutif ou son représentant,
- ✓ Le Président du Conseil Général de Corse du Sud ou son représentant,
- ✓ Un représentant de la Direction Départementale de Cohésion Sociale et de Protection des Populations de Corse du Sud,

- ✓ Un représentant de la DREAL (Direction Régionale de l'Équipement et de l'Aménagement et du Logement),
- ✓ Un représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de Métiers,
- ✓ Un représentant de la Chambre d'Agriculture,
- ✓ Un représentant de l'Office de l'environnement, de l'Agence de Développement Economique de la Corse (ADEC),
- ✓ Un représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC),
- ✓ Un représentant de l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME),
- ✓ Un représentant d'Agence Départementale d'Information pour le Logement (ADIL),
- ✓ Un représentant du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE),
- ✓ Un représentant du GIRTEC (Groupement d'Intérêt Public pour la Reconstitution des Titres de Propriété en Corse),
- ✓ Un représentant du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (Architecte des Bâtiments de France),
- ✓ Et tout organisme dont le comité jugera utile la participation de façon thématique.

En tant que de besoin, participeront à ces réunions, tous les partenaires intéressés à un titre ou à un autre, au déroulement de l'opération.

6.2 - Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Equipe de suivi-animation

Au titre des moyens exposés à l'article 5.3., la CAPA désigne comme équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération :

.....

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH comporte plusieurs axes d'intervention complémentaires :

- ⇒ les missions de conseil et d'animation ;
- ⇒ les missions d'assistance technique, financière, juridique et administrative ;
- ⇒ les missions d'accompagnement social et sanitaire des ménages locataires ou propriétaires occupants ;
- ⇒ les missions d'information de sensibilisation et de coordination ;
- ⇒ la définition et le suivi d'indicateurs de résultats.

Il est précisé que cette assistance gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites. Le propriétaire garde la faculté d'en confier l'exécution à tout homme de l'art ou organisme de son choix.

■ 6.2.2.1 Missions de conseil et d'animation

L'opérateur assurera une présence régulière sur le terrain, qui sera certainement à réévaluer en fonction de l'atteinte des objectifs durant la durée de l'OPAH.

L'équipe organisera ainsi des permanences régulières, dont la fréquence est à déterminer, pour que soit organisée au moins une permanence par mois dans chacune des 9 communes. Celles-ci permettront d'informer et de conseiller gratuitement les propriétaires et d'étudier les financements mobilisables par rapport aux projets.

Les visites techniques permettront de préciser le niveau d'intervention par rapport au bâti : travaux à réaliser, travaux recevables, préconisations architecturales et conseils. L'architecte établira un relevé pour définir un programme de travaux.

Permanences : Au moins 1 journée par mois dans chacune des 9 communes, soit au moins 9 permanences/mois en fonction des besoins en terme de visite d'immeubles.

Visites : Au moins 1 journée par mois dans chacune des 9 communes, soit au moins 9 sessions de visites/mois en fonction des besoins

Permanences techniques : l'équipe se tiendra à disposition des propriétaires pour visiter leur patrimoine sur une demi-journée. Une session de ce type sera organisée dans chaque hameau et village de la CAPA lors du lancement, courant de chaque année puis 9 mois avant la clôture de l'opération si les objectifs n'étaient pas atteints.

▪ **6.2.2.2 Mission de suivi technique, financier, juridique et administratif des opérations (du diagnostic à l'aide à la décision) et de l'OPAH**

L'équipe devra apporter une assistance gratuite aux propriétaires pour l'identification des besoins en travaux. A ce titre, l'équipe devra être en mesure de comprendre les attentes des propriétaires et/ou locataires, parfois âgés et ou isolés.

Globalement, tous les éléments qui pourraient constituer un blocage dans la réalisation des travaux devront être identifiés.

Pour mener à bien sa mission, l'équipe de terrain utilisera notamment les référentiels et guides méthodologiques de l'Anah.

L'équipe d'animation proposera un état des lieux de la situation puis un accompagnement complet des propriétaires intéressés, notamment dans les domaines suivants (non exhaustifs) :

Domaine technique :

- réalisation de diagnostics techniques (rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation de dégradation ou d'insalubrité),
- signalement des situations d'insalubrité ou de péril au Maître d'Ouvrage et aux services compétents,
- conduite de diagnostic « autonomie » et/ou rapport d'ergothérapeute,
- réalisation d'évaluations thermiques (étude de la consommation énergétique du logement, Diagnostic de Performance Energétique –DPE-),
- études de faisabilité avant le passage à une phase opérationnelle (état des lieux avant travaux, diagnostic sur le bâtiment, esquisse d'aménagement et évaluation sommaire des travaux, propositions d'aménagement adaptées en cas de handicap...),
- établissement des préconisations architecturales dans le cadre du projet de réhabilitation et conformément à la grille de cotation correspondante établie par le Maître d'Ouvrage,
- assistance à la maîtrise d'ouvrage technique au propriétaire (aide à l'élaboration du programme et à la hiérarchisation des travaux si besoin, à la consultation des entreprises et à l'obtention des devis, accompagnement du bénéficiaire pendant la réalisation des travaux...),
- visite de fin de chantier pour contrôler le bon achèvement des travaux indiqués dans le devis.

Domaine administratif :

- production de plans de financement pluriannuels prévisionnels (emprunt, aides, avantages fiscaux, retour sur investissement ...),
- orientation si nécessaire vers le dispositif social d'aide et de prêt, et montage du dossier,
- aide à la constitution du dossier de saisine du GIRTEC (Groupement d'Intérêt Public pour la Reconstitution des Titres de Propriété en Corse) si besoin dans le cadre de son intervention par voie du notaire ou du Maire pour le titrage des propriétés,
- création d'un « guichet unique » pour les propriétaires : recherche de financements complémentaires en fonction des caractéristiques de chaque projet (EDF/ADEME pour les économies d'énergie, Fondation du patrimoine si le bâtiment présente un intérêt architectural, Caisses de retraite et complémentaires selon la situation des ménages, autres institutions ou

- administrations, etc.) et/ou orientation vers des partenaires spécialisés sur des problématiques ciblées : ADIL, Espace info énergie, etc.,
- montage, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financements de l'Anah, de la CAPA, de la Collectivité Territoriale de Corse (CTC), du Conseil Général, et des autres financeurs en tant que de besoin,
- suivi des dossiers des différentes demandes de paiement (acompte, avance, solde...).
- appui à la réalisation de travaux par la collectivité : le prestataire aura la charge d'assurer un appui administratif et technique à la collectivité (maire ou président de la CAPA), en cas de réalisation de travaux d'office.

Par ailleurs, pour réaliser l'ensemble des suivis ci-dessus, le prestataire devra assurer l'élaboration et la mise à jour des tableaux de bord.

Il est rappelé que le suivi technique, financier, juridique et administratif ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dite.

▪ **6.2.2.3 Accompagnement social des ménages**

L'accompagnement des ménages concernés par les travaux (propriétaires occupants ou locataires recoupe plusieurs aspects :

- diagnostic social et définition des besoins du ménage,
- orientation si besoin vers les services sociaux (pour mise en place de plan d'apurement des dettes, accès aux dispositifs de droit commun, etc.),
- accompagnement des ménages dans le cadre d'un hébergement temporaire (le temps de la réalisation des travaux), lorsque cela s'avère nécessaire. Le titulaire devra étudier les problématiques de relogement en relation avec la commune, les organismes HLM, les administrations départementales et mobiliser les éventuelles aides pour les mesures d'accompagnement social,
- sensibilisation du ménage aux risques liés à la santé ou à la sécurité (ventilation, saturnisme...),
- médiation entre propriétaires et occupants pour faciliter l'organisation de travaux, information sur les droits et devoirs des parties.

▪ **6.2.2.4 - Mission d'appui spécifique au traitement de l'habitat insalubre**

En étroite collaboration avec les services de la Préfecture et de l'ARS, sous l'autorité de la CAPA, l'équipe opérationnelle assurera un travail coordonné de détection des situations d'insalubrité (Cf. article 3.3.1).

▪ **6.2.2.5 - Mission spécifique de lutte contre la précarité énergétique**

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART). (Cf. article 3.4)

▪ **6.2.2.6 - Mission d'appui relative à l'information, la promotion et la coordination de l'opération**

Une grande partie du temps de l'équipe en charge de la phase de suivi animation aura pour objet l'information, la promotion et la coordination de l'opération.

Les missions d'information et de sensibilisation :

Cette mission comprend :

- Dès la notification du marché, l'opérateur contactera l'ensemble des propriétaires approchés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle pour étudier et constituer rapidement leurs dossiers et donc consommer l'enveloppe financière 2012 de l'Anah sans délai ;

- La distribution systématique (porte à porte) d'une plaquette d'information annonçant le début de l'opération à tous les ménages du secteur (deux fois par an) ;

- L'affichage de panneaux d'information sur les chantiers ;

- La réalisation de toutes les démarches en vue d'étudier les opportunités : information et rencontre des propriétaires privés, relances téléphoniques, par courrier ou par mail.

- L'information des propriétaires de logements vacants. Une fois par an, un repérage des logements sera effectué et la mise à jour réalisée. Un courrier d'information sera adressé par l'opérateur à tous les propriétaires concernés pour les inciter à prendre contact avec l'équipe d'animation ;

- Au début de l'opération, l'ensemble des partenaires (élus, professionnels de l'immobilier, entreprises et artisans du bâtiment et du patrimoine, acteurs sociaux et associatifs...) seront invités à une réunion dans chacun des villages pour une présentation de l'OPAH.

Au cours de l'opération, un courrier rappelant ces informations leur sera adressé par l'équipe d'animation.

En parallèle, l'équipe mettra en place des partenariats avec les acteurs locaux qui pourront constituer un relais d'information auprès des habitants et plus spécifiquement du public ciblé (associations, collectivités, administrations...).

- Il s'agira également de mobiliser spécifiquement les milieux professionnels de l'immobilier (agences, notaires, banques, syndics...) et du bâtiment (architectes ou maîtres d'œuvre, entrepreneurs ...), afin de faciliter le repérage et le traitement des situations.

Ces partenariats pourront déboucher sur des actions particulières : expositions, réunions par corps de métier, démarches diverses...

- Une réunion dans chaque conseil municipal animée par l'opérateur,

- Le premier niveau d'information des propriétaires sur la vérification de leur éligibilité au dispositif (ressources et conditions générales d'occupation, de loyer, d'ancienneté du bâti, de statut de propriété...).

Pour faciliter les échanges entre intervenants autour d'une situation et définir une stratégie d'intervention, il s'agira d'assurer la coordination entre ces acteurs.

En ce qui concerne la communication autour du dispositif, il s'agira de toucher un maximum de propriétaires susceptibles de réhabiliter leur patrimoine par le biais de cette OPAH.

Le plan de communication sera donc orienté d'abord vers les propriétaires –occupants et bailleurs-, vers les locataires dans une moindre mesure, vers les professionnels de l'immobilier, et du bâtiment ensuite.

Enfin, les administrations et établissements de protection sociale devront être visés pour relayer l'information auprès de leurs bénéficiaires.

Les missions de coordination :

L'équipe d'animation rendra compte de l'avancée de l'opération au Maître d'Ouvrage de façon régulière : contacts téléphoniques, transmission des tableaux de suivi général et d'avancement des opérations, bilans et analyses.

Des réunions auront lieu au moins une fois par mois et seront l'occasion d'aborder l'avancement des dossiers et les blocages rencontrés.

Pour faciliter les échanges entre intervenants autour d'une situation et définir une stratégie d'intervention, il s'agira d'assurer la coordination entre ces acteurs.

6.2.3. Rémunération de l'équipe d'animation

La rémunération de l'équipe d'animation se décomposera en deux parties :

- Un prix forfaitaire pour une part fixe de la prestation.

Sont comprises les missions d'information, de sensibilisation et de coordination (point 6.2.26)), les missions d'accompagnement social des ménages (point 6.2.2.3), les prestations de suivi, bilans et stratégies (point 6.3) et les rapports à la maîtrise d'ouvrage.

La rémunération sera trimestrielle et en fonction de l'avancement de la mission et du rendu trimestriel (rapport d'avancement et / ou bilan annuel).

- Des prix unitaires pour une part variable de la prestation en fonction du temps consacré à chaque dossier dans le cadre des missions de conseil et d'animation, d'assistance technique, financière, juridique et administrative des opérations (point 6.2.2.2).

Ainsi, deux phases seront distinguées dans l'instruction d'un dossier :

- ✓ étape 1 : du diagnostic au dépôt du dossier

Etat des lieux du projet technique et vérification de l'éligibilité de l'opération, liste des travaux à réaliser et estimation du montant des travaux (dossier de consultation des entreprises) et dépôt du dossier auprès des financeurs (le décompte sera réalisé sur la base du nombre de logements visités (réalisation de grille/diagnostic) puis du nombre de dossiers effectivement déposés.

- ✓ étape 2 : suivi du dossier jusqu'au solde

Suivi et réception des travaux, et sur l'aspect administratif, étude des avances éventuelles, puis solde du dossier (le décompte sera réalisé sur la base du nombre de dossiers notifiés par l'Anah puis du nombre de dossiers soldés).

Pour ce faire, le coût unitaire au logement par phase de chacun des types de dossiers et par type de travaux sera indiqué.

Le prestataire sera rémunéré au quantitatif réalisé.

6.3 - Evaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

L'équipe d'animation mettra en place des indicateurs de suivi et d'alerte. Ces indicateurs auront pour objectif d'assurer une évaluation continue du dispositif et d'identifier les points de blocage. Il s'agira alors de proposer des réorientations ou des actions spécifiques en cours d'opération.

L'équipe de terrain établira des fiches de renseignements et de suivi pour chacun des immeubles visités afin de permettre l'information régulière du Maître d'ouvrage (contact, projets, montant des travaux estimés, participation financière à envisager...) et assurera le suivi des tableaux de bord.

Pour le suivi de l'opération et la présentation des résultats, le titulaire s'inspirera de l'ensemble des indicateurs de résultats suivants et pourra proposer tout autre indicateur qu'il jugera pertinent :

Dans la phase d'information :

- Nombre d'actions de communication ;
- Nombre de contacts et caractéristiques.

Dans la phase de diagnostic :

- nombre de dossiers en cours de montage, en précisant le montant des aides attendues ;
- nombre et type de diagnostics techniques réalisés (thermique, dégradation, insalubrité...) ;
- nombre de logement/immeuble ayant fait l'objet de prescriptions architecturales, et caractéristiques des

- préconisations.
- Photographies avant/après la réhabilitation, accompagnées de l'autorisation du propriétaire (droit à l'image).

Dans la phase de montage des dossiers

- nombre de dossiers « Habiter Mieux » ;
- nombre de logement par type de financements : type de travaux, type de loyers et de ressources pour les PO ;

Dans la phase de suivi des dossiers instruits et financés :

- nombre de dossiers ayant fait l'objet d'un financement (Anah, CAPA, CTC, CG 2A...) en précisant le montant des aides attendues et versées et l'état d'avancement des travaux ;
- nombre de logements/immeubles dont la réhabilitation suit les indications patrimoniales : primes de valorisation patrimoniale versées ou à verser ;
- nombre de logements vacants ou résidences secondaires remis sur le marché ;
- nombre de logements ayant permis de traiter des problématiques de développement durable (économie d'énergie, matériaux à faible impact environnemental...) ;
- suivi de la consommation et des versements des crédits Anah par type de travaux, par type de dossier et par logement ;
- nombre de logements/immeubles mis aux normes par type de travaux, identifiés par commune et hameau ;
- coûts de réhabilitation au m² ;
- montant des travaux de réhabilitation générés par l'OPAH et incidence sur les Bâtiments et Travaux Publics (BTP) ;
- nombre d'opérations induites (travaux réalisés mais non subventionnés, travaux financés par un partenaire non signataire de la convention...) et montant des travaux qu'elles ont générés.

Dans le cadre du suivi général :

- type d'occupation des logements (PO/PB/locataire) et type de statut de propriété ;
- nombre de ménages concernés, compositions et caractéristiques sociales ;
- nombre de dossiers classés sans suite et motifs de non-concrétisation ;
- nombre de situations « bloquées » par des problématiques liées à l'indivision et caractérisation de ces blocages (désaccord, inconnues dans la généalogie, absence de titre de propriété, etc.) et/ou « débloquées » par le biais du partenariat avec le GIRTEC ;
- nombre de situations « bloquées » par des problématiques financières et/ou « débloquées » par des avances, acomptes ou prêts des financeurs publics (impact sur la solvabilisation des propriétaires) ;
- réalisation des actions d'accompagnement spécifiques ;
- la mise en place de base de données ou la transmission d'informations dans le cadre d'observatoires ou de SIG (Systèmes Informatiques Géographiques) seront demandées pour mettre en cartographie les réhabilitations achevées et leurs principales caractéristiques, ainsi que les actions d'accompagnement menées à l'initiative des communes.

Dans le cadre de suivi social :

- nombre de locataires maintenus dans les lieux ou relogés (et pour ces derniers, conditions de relogement) ;
- caractéristiques des locataires entrants ;
- comparaison des niveaux de loyers sur les secteurs de l'OPAH avant son démarrage et après.

Ces indicateurs seront établis par catégorie de financement, statut d'occupation, taille et surface des logements, nombre et composition des ménages concernés, maintenus dans les lieux, relogés ou nouveaux arrivants et présentés dans les bilans d'étape (semestriel) et le bilan final.

Les bilans permettront l'analyse des causes des freins à la réhabilitation et/ou à la sollicitation des financements publics proposés par l'OPAH. **Il est donc attendu que ces bilans abordent les évolutions nécessaires à l'amélioration continue des dispositifs** (actions plus ciblées, réorientations...)

Ces rapports seront ensuite adressés par la CAPA au délégué de l'Anah qui se chargera de libérer les participations de l'Anah.

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement et le rapport final.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Des rapports annuels d'avancement et un rapport faisant le bilan final de l'opération seront établis par l'équipe opérationnelle et adressés par le président de la CAPA au Préfet de département, délégué de l'Anah dans le département, au Conseil Général de Corse du Sud, à la Collectivité Territoriale de Corse et seront portés à la connaissance de la commission locale d'amélioration de l'habitat

Les rapports comprendront notamment des cartographies par secteur permettant d'identifier le statut d'occupation, le type de produit locatif (loyer libre, loyer intermédiaire, loyer conventionné et loyer conventionné très social) et le type de travaux.

Ces rapports mettront notamment en évidence, les points forts et les points faibles de l'OPAH, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Ils pourront comprendre des propositions éventuelles d'adaptation en fonction des résultats.

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

6.3.2.1. Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité de la CAPA sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

6.3.2.2. Bilan final

Sous la responsabilité de la CAPA, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

CHAPITRE VI- COMMUNICATION

ARTICLE 7 – COMMUNICATION

Dans le cadre de la communication globale de l'opération, la mention de l'Anah est rendue obligatoire dans le respect de sa charte graphique. Celle-ci est remise sous format papier lors de la signature de la convention et téléchargeable sur le site lesopah.fr. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo et de son site internet devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et internet, dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment. Les opérateurs assurant les missions de suivi-animation indiqueront dans tous les supports de communication qu'ils élaboreront, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Ils reproduiront dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique. Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier, (autocollants, bâches, panneaux...), comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération. Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, les organismes d'animation devront travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient aux maîtres d'ouvrage des programmes et aux opérateurs de solliciter la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants.

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 à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

CHAPITRE VII - PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION

ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de la dernière signature et pour une période de 5 ans.

Les missions de suivi et d'animation de l'équipe opérationnelle cesseront également, au plus tard, à la fin de la présente convention. Afin de traiter les dossiers en instance ainsi que la réception des logements réhabilités et le paiement des subventions notifiées, une durée d'un an maximum après le terme de la présente convention pourra être négociée auprès de l'opérateur dans le cadre du marché de suivi-animation de l'OPAH.

ARTICLE 9 – REVISION ET/OU RESILIATION 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 10 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION

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

Fait en 5 exemplaires à Ajaccio, le.....

Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Pays Ajaccien

Le Préfet de Corse du Sud,
Délégué de l'Anah

Le Président du Conseil Exécutif de la
Collectivité Territoriale de Corse

Le Président du Conseil Général
de Corse du Sud

ANNEXES

- Annexe 1 : Récapitulatif des engagements des partenaires
- Annexe 2 : Récapitulatif des aides par financeurs signataires
- Annexe 3 : Montant prévisionnel des travaux hors taxe générés par l'OPAH
- Annexe 4 : Prescriptions architecturales et patrimoniales
- Annexe 5 : Périmètres de l'OPAH

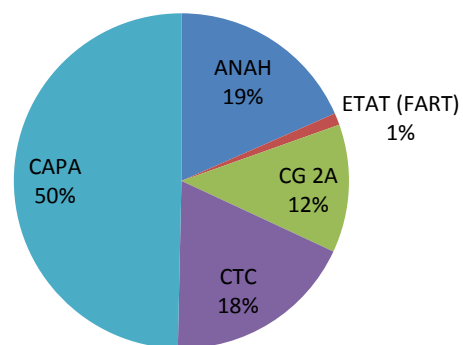
Annexe 1 – RECAPITULATIF DES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES (aides et ingénierie)

	2012					2013					2014				
	ANAH	ETAT (FART)	CG 2A	CTC	CAPA	ANAH	ETAT (FART)	CG 2A	CTC	CAPA	ANAH	ETAT (FART)	CG 2A	CTC	CAPA
PB	11 000 €	-	6 000 €	13 800 €	49 476 €	33 000 €	-	18 500 €	41 400 €	154 364 €	30 500 €	Sous réserve de l'évaluation des résultats au plan national et local	17 250 €	37 400 €	144 630 €
PO	27 750 €	6 300 €	18 850 €	23 410 €	45 911 €	57 000 €	21 000 €	40 650 €	48 820 €	96 957 €	60 500 €		45 100 €	53 780 €	110 290 €
TOTAL PO + PB	38 750 €	6 300 €	24 850 €	37 210 €	95 387 €	90 000 €	21 000 €	59 150 €	90 220 €	251 321 €	91 000 €		62 350 €	91 180 €	254 920 €
Ingénierie	13 639,5 €	918 €	3 285 €	7 000 €	8 007,5 €	29 217 €	3 060 €	7 386 €	14 000 €	20 197 €	28 984,5 €		7 407 €	14 000 €	19 700 €
TOTAL	52 389,5 €	7 218 €	28 135 €	44 210 €	103 394,5 €	119 217 €	24 060 €	66 536 E	104 220 €	271 518 €	119 984,5 €		69 757 €	105 180 €	274 620,5 €

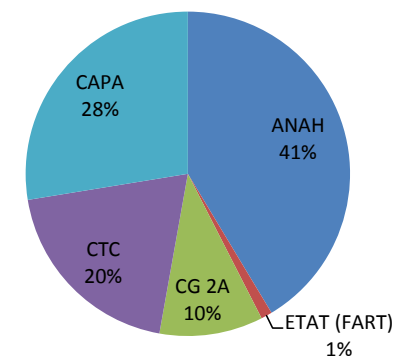
	2015					2016					2017				
	ANAH	ETAT (FART)	CG 2A	CTC	CAPA	ANAH	ETAT (FART)	CG 2A	CTC	CAPA	ANAH	ETAT (FART)	CG 2A	CTC	CAPA
PB	33 000 €	Sous réserve de l'évaluation des résultats au plan national et local	18 500 €	41 400 €	154 364 €	24 500 €	Sous réserve de l'évaluation des résultats au plan national et local	13 750 €	31 600 €	114 626 €	8 500 €	Sous réserve de l'évaluation des résultats au plan national et local	4 750 €	9 800 €	39 740 €
PO	57 000 €		40 650 €	48 820 €	98 957 €	64 500 €		48 100 €	59 700 €	115 690 €	31 250 €		22 300 €	28 370 €	57 245 €
TOTAL PO + PB	90 000 €		59 150 €	90 220 €	253 321 €	89 000 €		61 850 €	91 300 €	230 316 €	39 750 €		27 050 €	38 170 €	96 985 €
Ingénierie	29 217 €		7 386 €	14 000 €	20 197 €	30 653 €		7 534 €	14 000 €	19 787 €	15 930 €		3 852 €	7 000 €	10 514 €
TOTAL	119 217 €		66 536 €	104 220 €	273 518 €	119 653 €		69 384 €	105 300 €	250 103 €	55 680 €		30 902 €	45 170 €	107 499 €

	TOTAL OPAH				
	ANAH	ETAT (FART)	CG 2A	CTC	CAPA
PB	140 500 €	-	78 750 €	175 400 €	657 200 €
PO	298 000 €	27 300 €	215 650 €	262 900 €	525 050 €
TOTAL PO + PB	438 500 €	27 300 €	294 400 €	438 300 €	1 182 250 €
Ingénierie	147 641 €	3 978 €	36 850 €	70 000 €	98 403 €
TOTAL	586 141 €	31 278 €	331 250 €	508 300 €	1 280 653 €
TOTAL GENERAL	2 737 622,00 €				

Engagement financier travaux



Engagement financier ingénierie



Annexe 2 : RECAPITULATIF DES AIDES PAR FINANCEURS SIGNATAIRES

	TL PB		TSS PB		THD PB		TL PO				
	LC	LCTS	LC	LCTS	LC	LCTS	plafond majoré	modeste	modeste "sensible"	très modeste	très modeste "sensible"
Anah	Plafond travaux subv 1 000 €/m ² limité à 80 m ²		Plafond travaux subv 500 €/m ² limité à 80 m ²				Plafond de travaux subv 50 000 €				
Taux de subvention	5%	10%	5%	10%	5%	10%	5%	5%	15%	15%	30%
Etat											
Prime											
Conseil Général	Plafond travaux subv 1 000 €/m ² limité à 80 m ²		Plafond travaux subv 500 €/m ² limité à 80 m ²				Plafond de travaux subv 50 000 €				
Taux de Subvention	5%		5%		5%		10%				
Prime											
CTC	Plafond travaux d'amélioration subv : 30 000 €; Plafond travaux lourds subv : 48 000 €						Plafond travaux d'amélioration subv : 20 000 € ; Plafond travaux lourds subv : 50 000€				
Taux de Subvention	10% + 10%		10% + 10%		10% + 10%		10% + 10%				
CAPA	Plafond travaux subv 1 000 €/m ² limité à 80 m ²		Plafond travaux subv 500 €/m ² limité à 80 m ²				Plafond de travaux subv 50 000 €				
Taux de subvention	30%	45%	30%	45%	25%	40%	15%	20%	20%	40%	35%
Prime											

	TSS PO					AUTONOMIE PO					HABITER MIEUX PO		VP
	plafond majoré	modeste	modeste "sensible"	très modeste	très modeste "sensible"	plafond majoré	modeste	modeste "sensible"	très modeste	très modeste "sensible"	modeste	très modeste	
Anah	Plafond de travaux subv 20 000 €												
Taux de subvention	5%	5%	5%	5%	15%	5%	5%	10%	10%	20%	5%	10%	
Etat													
Prime	2 100 €												
Conseil Général	Plafond de travaux subv 20 000 €												
Taux de Subvention	10%					10%					5%		
Prime	500 €												
CTC	Plafond travaux d'amélioration subv : 20 000 €; Plafond travaux lourds subv : 50 000 €												
Taux de Subvention	10% + 10%					10% + 10%					10% + 10%		
CAPA	Plafond de travaux subv 20 000 €												
Taux de subvention	10%	15%	20%	35%	35%	10%	10%	15%	15%	25%	15%	25%	
Prime	1 000 €												
													de 0€ à 5 000€ max

TL : Travaux Lourds

TSS : Travaux Sécurité Salubrité

THD : Travaux Habitat Dégradé

VP : Valorisation Patrimoniale

LC : Loyer Conventionné

LCTS : Loyer Conventionné Très Social

subv : Subventionnable

Annexe 3 - MONTANT PREVISIONNEL DES TRAVAUX HT GENERES PAR L'OPAH

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
PB	RHI	70 000 €	210 000 €	210 000 €	210 000 €	140 000 €	70 000 €
	LTD	0 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	0 €
	LD	50 000 €	125 000 €	100 000 €	125 000 €	100 000 €	25 000 €
PO	RHI	40 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	40 000 €
	LTD	32 000 €	64 000 €	96 000 €	64 000 €	160 000 €	64 000 €
	HANDICAP	85 000 €	170 000 €	170 000 €	170 000 €	170 000 €	85 000 €
	HABITER MIEUX	57 000 €	133 000 €	152 000 €	133 000 €	152 000 €	76 000 €
TOTAL		334 000 €	817 000 €	843 000 €	817 000 €	837 000 €	360 000 €
TOTAL GENERAL		4 008 000 €					

Annexe 4 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Un système de notation pondéré a été mis en place allant de 0 à 100 pour calibrer la prime en fonction de 5 échelons. Ce système s'appuie sur des cotations détaillées par thème :

- ✓ traitement des façades et des abords,
- ✓ ouvertures et menuiseries,
- ✓ toitures et cheminées,
- ✓ surélévations et extensions.

THEME 1 : TRAITEMENT DES FACADES ET DES ABORDS

	COTATION
Ravalement à l'enduit traditionnel (techniques et types d'appareillage) dans le respect de la palette de couleurs proposée	15
Remplacement des pierres défectueuses et rejointoiement des pierres apparentes	10
Nettoyage des façades selon prescriptions	5
Réfection ou restitution à l'identique des gardes corps, impostes, grilles, grilles de clôture, auvents et marquises	5
Conservation et réfection ou pose de gouttières et descentes d'eaux pluviales en zinc (ou en tuile)	5
Caisson de climatiseur, chauffe eau extérieur ou parabole visible	-10
Conservation des trous de boulin laissés dans la maçonnerie après la dépose des boulins (pièces de bois fixées dans la maçonnerie pour la construction d'un échafaudage)	5
Réhabilitation des voutes, plafonds ornés, lambris et décors muraux (menuisés ou peints)	5
TOTAL TRAITEMENT DES FACADES ET ABORDS	40

THEME 2 : OUVERTURES ET ME NUISERIES

	COTATION
Création ou reconstitution des ouvertures d'origine	10
Nettoyage et réhabilitation des bandeaux, corniches, allèges moulurées, encadrements et appuis de fenêtres	5
Balcons et encorbellement : reprise, remplacement, restitution à l'identique, et mise en peinture des ouvrages de supports défectueux	10
Balcons en balustrade béton, garde corps prêt à poser en alu ou pvc	-5
Rénovation ou remplacement des persiennes en bois traditionnelles (10 points de 1 à 5 fenêtres ou portes fenêtres puis 2 points par fenêtre supplémentaire)	10
Remplacement de menuiseries vétustes par des menuiseries neuves en bois et double vitrage (10 points de 1 à 5 fenêtres ou portes fenêtres puis 2 points par fenêtre supplémentaire)	10
Rénovation par un menuisier des portes anciennes, porte de garage et autre portillon, avec remplacement de la quincaillerie	5
Pose d'huisseries PVC ou de volets en pseudo persienne en aluminium laqué ou PVC , etc.	-5
TOTAL OUVERTURES ET MENUISERIES	40

THEME 3 : TOITURES ET CHEMINEES

	COTATION
Conservation et réfection de toiture à deux pentes, tuiles canal, rondes, romanes ou similaires traditionnelles ou mécaniques	10
Réfection de toiture avec tuiles plates mécaniques en béton ou fibro ciment imitation tuile canal	-5
Conservation et réfection de cheminée typique	5
TOTAL	10

THEME 4 : SURRELEVATIONS, EXTENSIONS, DEMOLITIONS

	COTATION
Réfection ou démolition des verrières, vérandas, ou des extensions	10
TOTAL	10

Annexe 5 – PERIMETRES
