

CONVENTION OPAH-RU

Opération de renouvellement urbain sur le centre ancien de Chambéry
(avec volet copropriétés dégradées)

Du / / 2017– / 2022

N°

La présente convention est établie **Entre,**

La ville de Chambéry, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Michel DANTIN député européen et maire de la ville, **D'une part,**

L'Etat, représenté, en application de la convention de délégation de compétence, représentée par sa vice-présidente, Madame Brigitte Bochaton, habilitée à la signature de la présente par décision n° 235-16 du Bureau du 03 novembre 2016,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif sis 8 avenue de l'Opéra, 75001 PARIS, représentée en application de la délégation de compétence par sa vice-présidente en charge de l'habitat, Madame Brigitte Bochaton, dénommée ci-après « l'Anah »,

Et

Chambéry métropole-Cœur des Bauges, représentée par sa vice-présidente, Madame Brigitte Bochaton chargée de l'habitat du PLHn des aménagements et de la maintenance des aires d'accueil des gens du voyage,

habilitée à la signature de la présente par décision n° _____ du Bureau du 15 septembre 2017, délégataire des aides à la pierre de l'Anah et de l'Etat, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « l'agglomération »

Procvivis Savoie, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), représentée par son Directeur, Monsieur BELLEMIN-COMTE, 116 QUAI Charles Roissard, 73000 Chambéry,

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

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

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

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par le conseil général de Savoie le 20 juin 2010, aujourd'hui en cours de reconduction,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2014-2018, co-signé par le préfet et le président du Conseil général le 6 décembre 2013,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par le Conseil communautaire du 19 décembre 2013,

Vu la convention de délégation de compétence du 3 juin 2015 conclue entre Chambéry métropole et l'État, en application de l'article L. 301-5-2, et ses avenants

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 3 juin 2015 conclue entre Chambéry métropole et l'Anah, et ses avenants

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 27 mars 2017, n° 061/27, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 11 avril 2017,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du _ septembre au _ octobre 2017 dans les mairies de quartier et à l'hôtel de ville, à Chambéry, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières PREAMBULE Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. 7

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	7
1.1. Dénomination de l'opération	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	7
Article 2 – Enjeux.....	7
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	8
Article 3 – Volets d'action + un volet spécifique « sécurité »	8
3.1. Volet urbain	8
3.2. Volet foncier.....	9
3.3. Volet immobilier	9
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	10
3.5. Volet copropriété en difficulté	10
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	11
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	12
3.8 Volet social	13
3.9. Volet patrimonial et environnemental	13
3.10. Volet économique et développement territorial	14
3.11. Autres volets spécifiques	14
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	14
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	17
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	17
5.1. Financements de l'Anah	17
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	18
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	18
5.4. Financements des autres partenaires.....	19
Article 6 – Engagements complémentaires	19
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	20
Article 7 – Conduite de l'opération	20
7.1. Pilotage de l'opération	20
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	20
7.1.2. Instances de pilotage	20
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	20
7.2.1. Équipe de suivi-animation	20
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	20
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	21
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	21
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	21
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	22
Chapitre VI – Communication.	22
Article 8 - Communication.....	22
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	23
Article 9 - Durée de la convention.....	23
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	24
Article 11 – Transmission de la convention	24
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés	25
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (indicatif à la date de conclusion de la convention).....	25
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention	25

Préambule sur la stratégie d'intervention et la procédure, objet de la présente convention

1/ présentation du territoire et du contexte socio-géographique amenant à la présente convention d'OPAH-RU

La Ville de Chambéry est la préfecture du département de la Savoie.

Sa population avoisine les 60 000 habitants au sein de l'agglomération de Chambéry métropole –cœur des Bauges qui en compte plus de 136 805.

Entre le Massif des Bauges et de la Chartreuse, la ville s'est construite au fil des siècles et son architecture reflète les diverses influences auxquelles elle fut exposée.

De cette histoire subsiste à la fois un centre ancien riche mais aussi caractéristique des villes moyennes.

Le « cœur » historique de la ville trouve son origine sur la colline de Lémenc. Le « cœur » de Chambéry se déplace ensuite en rive gauche au pied du château. Le centre historique se développe à ce moment. Les différents remparts construits selon les époques rythment l'architecture du centre. Le faubourg Montmélian était l'une des premières percées vers la campagne extérieure de la ville historique.

Ses faubourgs Montmélian, Maché et Nézin, autrefois aux portes de la ville, sont aujourd'hui reliés au centre historique. Ce sont des axes structurants, bien que leur rôle d'accueil des « voyageurs » n'existe plus.

L'histoire permet la compréhension des typologies d'habitat que l'on rencontre dans le centre ancien et qui font l'objet de ce dossier, que ce soit au sein des anciens remparts, ou dans les faubourgs.

Chambéry est une ville dynamique démographiquement parlant, avec une pression sur les logements locatifs importante (plus de 14 000 logements locatifs privés et publics). Ces derniers se localisent principalement dans ce centre ancien (plus de 54% de logements locatifs), en réponse aux besoins d'une population jeune d'étudiants et de personnes seules nécessitant surtout des petits logements. Chambéry remplit un rôle bien spécifique dans l'accueil de ces ménages, a contrario de l'agglomération, résidentielle et plus familiale. Ce contexte amène certains propriétaires à diviser leurs logements afin d'augmenter leurs rentrées locatives, ou à moins entretenir leur bien, au risque de rendre leurs logements non décents, voire insalubres.

Ce parc privé majoritairement locatif connaît une rotation assez importante qui génère un besoin d'entretien régulier du bâti, auquel les propriétaires bailleurs ne répondent pas toujours au niveau requis. Est constatée en parallèle, une vacance en augmentation dans le centre ancien (16%) avec des poches assez préoccupantes sur l'îlot Croix d'Or (18%), l'îlot Lans Sénat (18%) ou bien le faubourg Nézin (35%).

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant la corrélation entre une majorité de locatifs, l'augmentation de la vacance, l'état médiocre du bâti et les différentes plaintes habitat, la Ville de Chambéry a donc décidé de programmer différents dispositifs d'actions, du plus incitatif au plus coercitif, afin de résoudre les désordres de l'habitat en centre ancien.

La Ville n'en est pas à ses débuts en matière de réhabilitation de son patrimoine. Elle lança sa 1ère OPAH en 1980 sur le centre-ville, avec déjà la notion de réhabilitation des copropriétés. Plusieurs OPAH suivront par la suite avec des cibles et des thématiques variées permettant de toucher le plus de domaines possibles. Toutefois, la lutte contre l'habitat indigne est restée le fil rouge des différentes actions menées. En dernier lieu, une OPAH « mise en sécurité des copropriétés » a même été déployée suite à des incendies tragiques dans les années 2000.

La ville de Chambéry a toujours veillé à la requalification de son centre ancien pour des raisons à la fois patrimoniales et touristiques.

La ville a mis en place un Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Centre Ancien en 1990 puis une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) en 2013.

Elle possède aussi un service hygiène (SCHS), et un service sécurité afin de repérer les situations problématiques et pouvoir agir en conséquence. Témoignage de cette vigilance, la ville a déclenché des procédures pour 5 périls dont deux imminents et une interdiction d'habiter concernant deux logements.

En parallèle, une petite centaine de désordres dans le bâti ont été recensés depuis les 10 dernières années dans le centre ancien avec mise en place des actions nécessaires afin de les résoudre.

55 immeubles du centre ancien ont été recensés comme susceptibles de comporter des logements indignes ou insalubres depuis 2013.

La volonté politique de la Ville de Chambéry est de développer au maximum les actions visant à lutter contre l'habitat indigne, actions à la fois complémentaires et concomitantes à la revalorisation de son centre ancien. Elle souhaite pour les années à venir renforcer ces actions et les diversifier par rapport à l'état actuel des interventions.

Cette volonté politique se manifeste aussi par l'exécution d'une étude pré-opérationnelle sur le centre ancien. C'est dans le cadre de ce partenariat entre l'Anah, la ville, l'agglomération que cette OPAH RU est engagée.

2/ actions concertée avec l'agglomération, délégataire des aides à la pierre

Actuellement, Chambéry métropole-Cœur des Bauges met en œuvre un programme d'intérêt général « Habiter mieux » (PIG), dispositif programmé de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) en prolongement des deux opérations programmées de l'habitat dans le cadre de l'opération Objectif Rénovation.

La nécessité d'engager un dispositif programmé spécifique sur le centre ancien a été identifié comme une action prioritaire par l'agglomération (action 8 du Programme Local de l'Habitat « développer des dispositifs de résorption de l'habitat dégradé »).

Cet objectif prioritaire est confirmé par l'étude menée par la communauté d'agglomération de Chambéry métropole-Cœur des Bauges.

Dans le cadre de la mise en cohérence du PIG de Chambéry métropole-Cœur des Bauges et de la nouvelle Opah, la présente convention se substitue à celle du PIG sur le périmètre annexé du centre ancien de Chambéry incluant les deux enclaves du faubourg Nézin.

3/ Le choix du programme a été motivé à la fois par les conclusions de l'étude pré-opérationnelle et de son diagnostic, mais également par sa contribution aux objectifs généraux en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle précisent que, pour répondre aux besoins de réhabilitation et rénovation du centre historique, le dispositif d'OPAH-RU assorti d'un volet copropriété dégradé apparaît le mieux adapté. Cette procédure est conçue pour permettre la mise en place d'actions sur plusieurs cibles en simultané : travaux pour sortie d'insalubrité, travaux « lourds » de réhabilitation classique, et jusqu'à la production de loyer maîtrisé « sans travaux » dans le parc privé, en articulation avec les projets de réaménagement des espaces publics et les actions de soutien à l'activité commerciale.

La durée de l'intervention de 5 ans permet de prendre en compte les délais longs d'interventions en copropriété : allant de la mobilisation, à la structuration de leur gouvernance (syndic, conseils syndicaux), à l'élaboration des programmes de travaux, leur vote et leur réalisation.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

L'Etat, l'Anah, la communauté d'agglomération de Chambéry métropole-Cœur des Bauges et la commune de Chambéry décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain et les volets copropriétés dégradées et sécurité sur le périmètre joint en annexe.

L'opération fait suite à une précédente OPAH « sécurité », avec un programme axé sur les parties communes des copropriétés.

1.2. Périmètre et champ d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit (cartographie jointe en annexe) :

- Faubourg Montmélian
- Ilots croix d'or/rue d'Italie,
- Faubourg Nézin
- Ilot Lans/Sénat
- Ilot st léger/Burdin.
- Ilot Veyrat, Juiverie, cathédrale et Porte Reine,
- Ilot ste Barbe/bernardines.

Dans le cadre de la mise en cohérence du PIG de Chambéry métropole-Cœur des Bauges et de la nouvelle OPAH, la présente convention se substitue à celle du PIG sur le périmètre défini ci-dessus.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- Le traitement de l'habitat indigne, et notamment enrayer la concentration et de logements d'habitat dégradé et de logements vacants,
- Le développement d'une offre locative à loyers maîtrisés,
- Favoriser la diversification du parc immobilier,
- Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique des logements
- Le traitement des copropriétés dégradées intégrant la prévention du risque incendie-sécurité,
- Favoriser la mise en place d'équipements résidentiels (locaux communs résidentiels, places de stationnement etc ...)
- L'adaptation des logements au handicap,
- Rendre le centre ancien attractif et renouveler le cadre de vie,
- Valoriser les éléments patrimoniaux existants.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 1 – Enjeux

Les principaux enjeux à développer sur cette OPAH sont les suivants :

- Enrayer la dégradation du bâti ancien,
- améliorer le confort des occupants,
- Lutter contre la précarité énergétique et la vacance marquée de certains logements,
- améliorer l'attractivité du centre-ville, la qualité urbaine et le cadre de vie,
- assurer la mixité sociale en centre-ville, accueillir une nouvelle population,
- remettre sur le marché de l'immobilier ces quartiers anciens et faciliter le maintien sur place,
- mettre en valeur les éléments patrimoniaux.

Les enjeux sont déclinés comme suit :

1. Traitement des cœurs d'îlot : démolitions et résorption de l'insalubrité (irréversible)

Il s'agit de dé-densifier certains îlots, par achat-démolition de certains bâtiments devenus inutiles et contribuant à créer des situations d'insalubrité (manque d'éclairage, de ventilation), également de résoudre des situations d'insalubrité (exceptionnelles)...

Un dossier de présentation globale de la démarche sur l'ensemble du centre historique est en cours de constitution pour présentation en CNLHI. L'objectif est d'obtenir l'éligibilité des interventions futures à déployer, îlot par îlot. Chacune fera ensuite l'objet d'un dossier spécifique. Ces dossiers seront montés au fil du temps, selon l'état d'avancement des rachats, des études opérationnelles à l'îlot, déclinant le projet de sa requalification (démolition, rénovation, transformation d'usage, etc...) et son plan de financement.

2. Traitement du parc privé

Les interventions se déclinent de la réhabilitation des parties communes, à celle de l'intérieur des logements, qu'il s'agisse d'un immeuble en copropriété ou détenu par un seul bailleur.

Le traitement varie également selon que son occupant soit un propriétaire ou un locataire.

1. 3. 2.1 Copropriétés : Travaux sur parties communes

- **Mise à jour des règlements de copropriété**

Avant d'envisager des travaux, il peut être nécessaire de mettre à jour le règlement de copropriété, voire la création de syndicat de copropriété supra plusieurs tènements (de type AFUL). Ceci suppose des missions de géomètre (calcul des surfaces, pour déterminer les millièmes), de notaire (réécriture partielle ou totale du règlement de copropriété, précision concernant les servitudes, etc...), puis des frais d'enregistrement au service des hypothèques, des actes ainsi mis à jour.

- **Mobilisation et accompagnement des copropriétés : de l'élaboration du programme de travaux, à son vote et jusqu'à sa réalisation**

- **Traitement des parties communes - « aides à la pierre »**

- **OPAH-CD : pour les copropriétés dégradées de centre ancien**

Les aides aux travaux intéressent des programmes moins lourds au plan technique (pas d'insalubrité par exemple) mais ambitieux au regard du nombre de lots à traiter (rénovation globale) et au regard de la fragilité de la copropriété (allant de la faiblesse de ses organes de gouvernance, à la situation sociale et financière de ses occupants et copropriétaires, ou au niveau de la vacance).

2. 2.2 Propriétaires bailleurs – Parties privatives

Le parc locatif (loué ou destiné à l'être à travers une fraction significative du parc vacant en attente d'occupant) représente l'essentiel des logements du parc ancien. Ces logements se répartissent dans des copropriétés pour la majorité. Quelques bailleurs disposent d'un immeuble complet.

3. 2.3 Propriétaires occupants – Parties privatives

Les propriétaires occupants sont peu nombreux dans le parc ancien : environ 25 à 30% des logements. Au regard des conditions d'accès aux aides de l'ANAH ne sont éligibles que les propriétaires à faible revenu, en moyenne ¼ d'entre eux. Au final le potentiel de propriétaire éligibles, sur le seul critère des ressources, représente tout au plus 5% du total des logements. De plus tous ces logements ne présentent pas des besoins de travaux pour l'intérieur.

Aussi les objectifs, sont calibrés à 16 dossiers en cas de travaux intérieurs seuls.

Ces travaux concernent 3 thématiques :

- La sortie d'insalubrité ou travaux « lourds », au sens de la réglementation Anah,
- Les travaux d'adaptation,
- Les travaux d'économie d'énergie.

Les objectifs à l'échelle du centre ancien

Tous les logements concernés par des travaux à réaliser sur parties communes ne présentent pas aussi des besoins de travaux pour mettre aux normes l'intérieur.

Il en résulte des objectifs de l'ordre d'une centaine de logements à l'échelle du centre ancien.

C- Action complémentaire de la ville : redynamisation commerciale notamment du Faubourg Montmélian

Cristal Habitat (bailleur social) possède 17 commerces dans tout le faubourg dont 3 vacants. Le bas faubourg possède à lui seul 10 commerces vacants _ les services de la Ville les répertorient.

La ville envisage une action sur l'ensemble des commerces du faubourg Montmélian :

- temps d'échanges avec la ville,
- recherche de porteurs de projets,
- revalorisation des subventions ville sur ce périmètre du centre ancien,
- l'union commerciale propose d'intégrer le centre ancien, dont le faubourg Montmélian en priorité,
- action sur la transformation d'usage des commerces vacants en logements.
- utilisation de la ligne financière FISAC de la ville et nécessité de la faire évoluer.

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

Les problématiques mises en évidence par l'étude pré opérationnelle ont conduit la ville de Chambéry et Chambéry métropole Cœur des Bauges, délégataire des aides à la pierre à retenir le cadre d'une OPAH « renouvellement urbain » pour la mise en œuvre des actions permettant de traiter les problématiques identifiées et atteindre les objectifs fixés.

Les objectifs de l'OPAH RU sont les suivants :

- Repérer et lutter contre les situations d'habitat indigne et dégradé,
- Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique,
- Favoriser le maintien sur place des locataires et propriétaires via notamment l'adaptation des logements,
- Proposer un parc de logement à loyer abordable,
- Accompagner les copropriétés inorganisées,
- Lutter contre la vacance.

Ces différents objectifs sont déclinés dans les volets d'actions

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

De nombreuses interventions accompagneront les actions qui seront menées sur le bâti. Elles concourent à la valorisation et à la reconquête du centre ancien et de ses abords, dans l'objectif de le rendre plus attractif. D'importants travaux ont été engagés par la commune depuis les années 2000 pour piétonniser et fleurir les rues : Denfert-Rochereau, de la république, boulevard de la colonne.

3.1.2 Objectifs

Restructurer le tissu urbain, réhabiliter les logements dégradés et indignes, offrir un panel de logements et l'accès à la primo accession, remettre sur le marché immobilier ces secteurs anciens, requalifier les rues piétonnes, créer et animer des espaces publics, conforter le cadre de vie durablement dans le centre ancien de Chambéry.

Projets d'aménagement de voirie envisagés :

- requalification du boulevard de la colonne, du boulevard du théâtre, et de l'avenue Charles De Gaulle, requalification et piétonisation partielle des rues de Boigne et vieille monnaie,
- La rue de la république a été réaménagée pour les modes actifs (bus, vélo) pour favoriser les échanges entre le centre ancien et le secteur de curial, accompagnée de la piétonisation des rues Denfert Rochereau et du théâtre,
- L'aménagement des voiries et des espaces publics se fera au fur et à mesure du recensement des besoins et des choix de la collectivité sur les rues,

3.2. Volet foncier

Le volet foncier de l'OPAH-RU pourra se traduire opérationnellement par la mise en œuvre d'une ORI, voire d'une DUP aménagement dans le centre ancien avec pour objectifs les travaux sur les immeubles dégradés ou indignes, et la lutte contre la vacance.

Les principaux îlots à restructurer : Faubourg Montmélian, Boigne, Nézin, Italie et Lans sénat.

3.2.1 Descriptif du dispositif par secteurs

1. Faubourg Montmélian :

Ce secteur doit être traité en priorité, de nombreux indicateurs traduisent les dégradations tant sur l'habitat que sur la situation sociale de la population.

Ce secteur fera l'objet des actions suivantes :

- Aménagements des espaces publics,

- Redynamisation commerciale,
- Acquisition-amélioration si besoin (avec rachat public),
- Travaux obligatoires (achat via une ORI),
- Relance du marché immobilier,
- Réorganisation des copropriétés.

2. Ilôt Boigne:

- Curetage, démolition dé-densification du bâti des années 60,
- Proposition de rachat public et démolition,
- Montage en RHI (Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux) avec demande de prise en charge d'une partie du déficit foncier par l'Anah.

3. 88 rue d'Italie et 111 rue croix d'or :

Procédure RHI à mettre en place plus action sur la gouvernance des copropriétés inorganisées

4. Ilôt st Léger/burdin et croix d'or/rue d'Italie :

Réhabilitation et façades, et résorption de l'habitat indigne.

5. Le Faubourg Nézin :

Possibilité de démolition totale ou partielle, une étude de faisabilité confirmera le devenir de cet espace. En effet, l'étude pré-opérationnelle a fait les constats suivants sur ce secteur :

- 24 tenements des plus anciens,
- un environnement peu attractif,
- un mauvais état général du bâti.
- la moitié des logements sont déjà propriété publique,
- des biens privés détenus par une demi-douzaine de particuliers,
- près de la moitié des logements de ce secteur sont inoccupées,
- une majorité de locataires privés avec des profils sociaux et très sociaux.
- Une suspicion d'un besoin de fouilles archéologiques importantes.

6. Lans/Sénat :

Problématiques de sécurité incendie, de fonctionnement des copropriétés et d'inorganisation créant des situations d'habitat indigne dans les parties communes.

3.2.2 Objectifs

Les objectifs sont les suivants :

- aménagements des espaces publics,
- traitement de l'insalubrité (curetage, rachat public, etc.)
- organisation du remembrement de copropriétés pour favoriser la mixité sociale.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Ce volet se décline par :

- la création d'une offre locative sociale (loyers conventionnés avec ou sans travaux ; logement locatif social)
- le repositionnement des copropriétés dégradées sur le marché local,
- le traitement des rez-de-chaussée commerciaux,
- la remise sur le marché de logements vacants.
- le montage d'opération de restructuration immobilière par intervention d'organismes publics,
- la mise en place de dispositifs de portage foncier ou immobilier, de baux à long terme,
- la mise en place d'une stratégie de traitement à l'immeuble,
- un suivi régulier de l'état d'avancement du traitement de chacun des immeubles et îlots,
- la possible utilisation des mécanismes type ORI ou RHI/THIRORI.

Ce volet comprend le faubourg Montmélian, les rues croix d'or et d'Italie ainsi que l'ilôt st Léger- Burdin.

3.3.2 Objectifs

La ville souhaite engager une action globale Habitat, commerces, espaces publics, avec la mise en place d'une politique de portage immobilier via un éventuel transfert du Droit de Prémption Urbain (DPU).

Les objectifs comprennent :

- Les travaux de sortie d'insalubrité, d'économies d'énergie et de sécurité des logements, la lutte contre la vacance par la mise en œuvre du conventionnement à loyer maîtrisé.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Traitement de l'insalubrité et de l'indécence des logements occupés :

Tous les logements faisant l'objet d'un arrêté devront être pris en compte. En cas d'insalubrité, ou de péril, concentré sur quelques îlots, les procédures à engager et la mobilisation des services concernés (ARS, SCHS, communes...) devront être prévues sur les immeubles identifiés.

Le dispositif opérationnel se déclinera comme suit :

- repérage et diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants,
- visite des logements pour motif d'insalubrité ou d'indécence,
- accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs,
- le traitement des logements et/ou parties communes d'immeubles, en distinguant le traitement purement incitatif (insalubrité avérée et habitat très dégradé) et le traitement plus coercitif (arrêts éventuellement accompagnés d'aides au titre de l'habitat indigne, travaux d'office nécessaires).

L'opérateur retenu devra distinguer les situations présumées d'insalubrité, de péril et de risque de saturnisme, des situations de danger à traiter.

IL devra également estimer :

- le volume d'intervention correspondant avec relogement, provisoire ou définitif des occupants ;
- traiter des situations présumées d'habitat très dégradé.
- et effectuer un diagnostic des logements repérés, Proposer les scénarios d'intervention, Sensibiliser les propriétaires sur les traitements obligatoires, aide puis montage du dossier de travaux d'office.

3.4.2 Objectifs

Pour les travaux de sortie d'insalubrité :

- ⇒ L'objectif est de 3 propriétaires occupants et 35 propriétaires bailleurs.

3.5. Volet copropriétés en difficulté « CD »

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH RU comprend un volet « CD » organisé autour d'un programme de travaux et d'actions pour rétablir le fonctionnement des copropriétés et stopper les processus de dégradation des bâtiments.

Deux types d'actions seront mises en œuvre :

1. Traitement des parties communes : sortie d'insalubrité (remédiable)

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des problématiques de copropriétés en difficulté.

Par ailleurs, une poursuite des repérages et des diagnostics de copropriétés pourra être prévue pendant la phase opérationnelle.

L'opérateur retenu élaborera un plan d'action qui comportera a minima :

- l'identification et la mobilisation des partenaires,
- l'accompagnement social individuel,
- l'assistance juridique, administrative et technique, le redressement de la gestion financière et la mise en place éventuelle d'un portage,

- l'information et formation des copropriétaires et du conseil syndical.

Ce volet comprendra également la réalisation de travaux d'amélioration axés sur la qualité de la structure des dépendances, l'état du réseau électrique, de la sécurité incendie, des cages d'escaliers et couloirs. D'autres actions pourront être mises en œuvre comme, la prévention des impayés, la maîtrise des charges après travaux.

2. Mise à jour des règlements de copropriété :

Il s'agira de mettre à jour le règlement de copropriété, voire la création de syndicat de copropriété supra plusieurs tènements (de type AFUL). Ceci suppose des missions de géomètre (calcul des surfaces, pour déterminer les millièmes), de notaire (réécriture partielle ou totale du règlement de copropriété, précision concernant les servitudes, etc...), puis des frais d'enregistrement au service des hypothèques des actes ainsi mis à jour.

3.5.2. Objectifs

- Le traitement de 15 immeubles dont 5 au titre de la lutte contre l'habitat indigne, représentant 90 logements, en travaux de parties communes dans des copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne,
- A ces objectifs s'ajoutent 120 logements devant faire l'objet d'un accompagnement pour l'organisation syndicale de la copropriété.

3.6. 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 territorial vaut mise en œuvre du programme Habiter Mieux, déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.

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).

3.6.1 Descriptif du dispositif

Un travail étroit avec l'ensemble des acteurs locaux sera nécessaire pour obtenir une évaluation de qualité. L'estimation des ménages touchés par ce phénomène a été réalisée à partir de données sociales (données cartographiées élaborées par l'Anah à partir des fichiers Filocom, exploitation des fichiers CAF, des données des commissions DALO, des informations délivrées par les services sociaux) ou de données relatives à la consommation énergétique (l'exploitation des fichiers FSL et FSE sur les impayés, les retours de terrain des fournisseurs d'énergie et de fluides, les exploitations d'arrêtés d'insalubrité ...).

En cas d'étude sur une copropriété en difficulté équipée d'un chauffage collectif, une analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion et une analyse énergétique seront entreprises. Des actions de formation des artisans et des entreprises en matière d'amélioration énergétique doivent accompagner l'opération ; elles peuvent utilement s'appuyer sur les organisations professionnelles et les négociés en matériaux ou en chauffage.

3.6.2 Objectifs

- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés et contribuer aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.
- Identifier et accompagner les propriétaires occupants pour la réalisation de travaux leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement avec l'aide de l'Anah.

Pour les travaux d'économie d'énergie, les objectifs se déclinent comme suit :

Le parc locatif (loué ou destiné à l'être à travers une fraction significative du parc vacant en attente d'occupant) représente l'essentiel des logements du parc ancien. Ces logements se répartissent dans des copropriétés pour la majorité. Quelques bailleurs disposent d'un immeuble complet.

- ⇒ L'objectif est de 9 propriétaires occupants et 40 propriétaires bailleurs « énergie ».

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Les actions à mettre en place en vue d'adapter le logement permettent l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap. Il s'agit de trouver des solutions pour permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur leur vie quotidienne.

Un travail de partenariat sera engagé avec d'autres acteurs tels que le Conseil Départemental, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF en vue de mobiliser des aides complémentaires.

3.7.2 Objectifs

Pour les travaux d'adaptation se pose souvent en préalable la question de l'accessibilité en étage, sachant que la plupart des immeubles ne sont pas équipés d'un ascenseur. L'occurrence de travaux limités à l'intérieur des appartements est donc faible, d'où des objectifs réduits pour cette thématique :

⇒ L'objectif est de 4 propriétaires occupants.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le volet social constitue une action transversale à la réalisation des objectifs des opérations programmées. Ce volet comporte toutes les mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents, et à leur droit d'occupation :

- mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire
- mesures d'accompagnement des ménages en difficulté, mise en contact des services sociaux
- mobilisation des dispositifs existants dans le PDALPD - mesures propres aux copropriétaires en difficulté - mobilisation du FSL - offre de logements adaptés à des populations spécifiques.

Ce volet signale les divers programmes mis en place par les partenaires ou par d'autres organismes et s'articule avec eux. Ainsi, pour accompagner les ménages, les actions nécessaires sont :

- d'identifier les familles en difficulté,
- établir un diagnostic social des familles et travailler en partenariat avec le SCHS, CCAS, l'ARS, CAF.
- Lutter contre les « marchands de sommeil ».

3.8.2 Objectifs

Accompagnement social des ménages les plus fragiles.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Les visites du centre ancien lors de l'étude pré opérationnelle ont confirmé le caractère exceptionnel des immeubles du centre ancien. Ces richesses architecturales sont parfois menacées par un défaut d'entretien courant ainsi que des interventions inappropriées.

Ces immeubles constituent à plus d'un titre un patrimoine à conserver et à mettre en valeur.

Les conditions concrètes de prise en compte des enjeux patrimoniaux du quartier et de la qualité architecturale du bâti contribuent à la pérennité de la réhabilitation. Ces actions sont à engager en relation avec l'ABF, les services de l'État ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (STAP, ...).des actions dans le domaine environnemental et de la prévention des risques (santé et sécurité notamment) sont à favoriser.

3.9.2 Objectifs

- Mettre en valeur le patrimoine bâti existant, avec l'association de l'ABF pour les bâtiments anciens,
- Aménager les espaces publics et voiries permettant de découvrir ces immeubles remarquables,
- inviter l'ABF aux Cotech et Copil,
- utiliser l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) en cours pour intervenir sur les bâtiments à valeur patrimoniale,
- l'opération « façades » est une démarche plus globale d'embellissement de la ville ancienne et contribue à cet objectif,
- Des aides permettront également de valoriser des éléments architecturaux remarquables.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

- Elaboration de plans d'action sur les services marchands et les commerces de proximité, en liaison avec les organismes consulaires et les services compétents du ministère chargé du commerce et de l'artisanat (FISAC),
- actions de sensibilisation et, ou de formation vis à vis des artisans et entreprises directement intéressées par les travaux prévus par l'OPAH.
- des actions analogues en termes d'emploi et de tourisme pourront être mises en œuvre,

Tous les secteurs seront concernés avec une attention particulière pour le Faubourg Montmélian concernant la redynamisation commerciale.

3.10.2 Objectifs

Redynamiser l'activité commerciale et artisanale sur tous les secteurs avec une action renforcée sur le faubourg Montmélian.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 121 logements minimum, répartis comme suit :

- 16 logements occupés par leur propriétaire,
- 105 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- dont 90 logements inclus dans des copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne

A ces objectifs s'ajoutent :

- Une estimation de 10 bâtiments faisant l'objet d'une aide au syndicat en copropriété dégradée,
- Une estimation de 5 bâtiments au titre de la lutte contre l'habitat indigne,
- Une estimation de 120 logements devant faire l'objet d'un accompagnement pour l'organisation syndicale de la copropriété.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 121 logements minimum, répartis comme suit :

- 16 logements occupés par leur propriétaire,
- 105 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- dont 90 logements inclus dans des copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne

A ces objectifs s'ajoutent :

- Une estimation de 10 bâtiments faisant l'objet d'une aide au syndicat en copropriété dégradée,
- Une estimation de 5 bâtiments au titre de la lutte contre l'habitat indigne.
 - Une estimation de 120 logements devant faire l'objet d'un accompagnement pour l'organisation syndicale de la copropriété.

Objectifs de réalisation de la convention
--

	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	TOTAL
Logements de propriétaires occupants							
• dont logements indignes ou très dégradés				1	1	1	3
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique			2	2	3	2	9
• dont aide pour l'autonomie de la personne		1		1	1	1	4
Logements de propriétaires bailleurs		6	15	24	32	28	105
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires				24	30	36	90
Total des logements Habiter Mieux							
• dont PO		1	2	3	3	3	12
• dont PB (dont 30 conventionnés sans travaux)	3	21	21	21	21	18	105
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC				24	30	36	90

* Si les 5 ans de la durée de la convention courent sur 6 années civiles au total, il convient de compléter les tableaux pour la partie des objectifs relatifs à cette dernière année et de préciser la période d'exécution des prestations pour les 1ère et 6ème années.

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

La convention de programme comportera impérativement un article relatif aux engagements financiers prévisionnels des différents partenaires signataires. Ces financements seront détaillés dans un tableau pour toutes les années de la convention.

LA SOCIETE PROCIVIS SAVOIE s'engage à assurer le préfinancement des aides de l'ANAH accordées aux syndicats de copropriété et aux propriétaires occupants pour leurs parties privatives.

La Société accompagnera les actions définies dans les volets « lutte contre l'Habitat indigne », « copropriétés en difficulté » et « énergie et précarité énergétique », en accordant au bénéficiaire (syndicats de copropriété ou propriétaire occupant) une avance sans intérêt au titre du préfinancement de la subvention ANAH dans l'attente de son déblocage.

Les bénéficiaires seront les propriétaires occupants et/ou les syndicats de copropriété regroupant les copropriétaires, personnes physiques, bailleurs ou occupants.

La Société PROCIVIS SAVOIE s'engage à réserver une enveloppe annuelle de 90 000 €.

L'enveloppe financière consacrée dans ladite convention par PROCIVIS SAVOIE pourra être réactualisée chaque année en fonction des disponibilités financières mises à disposition par la Société

Les modalités d'interventions feront l'objet d'une convention spécifique entre PROCIVIS SAVOIE et l'opérateur en charge du suivi animation et technique de l'OPAH.

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les primes et taux maximums d'intervention appliqués à une demande de subvention sont ceux en vigueur au moment du dépôt du dossier auprès des services de l'Anah. Ces taux dépendent principalement de la nature des travaux envisagés, ainsi que de l'engagement du bailleur à encadrer ses loyers et à produire des logements économes en charges énergétiques.

Dans la limite des dotations budgétaires annuelles, l'Anah s'engage à appliquer des taux dans la limite des taux maximums définis dans les tableaux figurant en annexe 1 de la présente convention. Les conditions données dans ce tableau, applicable au 1er janvier 2017, sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 3 742 750 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
aides aux travaux	0 €	32 750 €	161 500€	909 250€	1 284 250€	1 355 000€	3 742 750€

Par ailleurs, sous réserve de l'envoi par la commune de Chambéry des rapports produits par l'équipe opérationnelle, l'Anah s'engage pour le financement de l'équipe en charge de l'animation et dans la limite des dotations budgétaires annuelles :

à réserver une subvention correspondant à un taux maximum de 50 % du montant de la dépense annuelle plafonnée à 250 000 € HT d'un montant maximum de 150 000€ pour les 5 ans (hors part variable).

A noter qu'une part variable s'ajoutera en fonction des résultats obtenus en matière d'appui renforcé aux propriétaires occupants et bailleurs, et concernant les thématiques suivantes :

- Travaux lourds (logement indigne ou dégradé),
- Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- Travaux pour l'autonomie de la personne.

Cette part variable sera calculée dans la limite des objectifs fixés dans la convention, sur la base d'une prime par logement faisant l'objet d'une décision d'octroi de subvention. Le montant de la prime sera celui en vigueur au moment du dépôt du dossier auprès des services de l'Anah.

Ecrêtement :

Au moment de la liquidation de la subvention, et en application des dispositions de l'article R. 321-17 du CCH le délégataire de l'ANAH ou un de ses représentants procède, s'il y a lieu, à l'écêtement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement produit par le bénéficiaire, conformément à l'article 12 du règlement général de l'Anah.

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.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de 269 500 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
aides aux travaux	0€	4 500 €	18 600€	67 100€	88 200€	91 100€	269 500€

Ces montants sont prévisionnels et sur la base des conditions 2017. Le montant de la prime pourra évoluer et sera celui en vigueur au moment du dépôt du dossier auprès des services de l'Anah.

Pour les années postérieures à 2017, ces montants sont indiqués sous réserve d'une évaluation des résultats obtenus par le programme « Habiter mieux » au plan national et local.

Ingénierie :

En plus de la subvention de l'ANAH au titre de l'animation, une part variable pourra s'ajouter en fonction des résultats obtenus en matière d'ingénierie du FART pour les dossiers faisant l'objet de l'octroi d'une aide aux travaux du programme Habiter mieux aux propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre des travaux ouvrant droit au programme « Habiter mieux ».

Cette part variable sera calculée dans la limite des objectifs fixés dans la convention, sur la base d'une prime par logement faisant l'objet d'une décision d'octroi de subvention. Le montant de la prime sera celui en vigueur au moment du dépôt du dossier auprès des services de l'Anah.

Un même logement ne peut faire l'objet que d'une seule prime.

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

Dans la limite des dotations budgétaires annuelles, la ville de Chambéry s'engage à accorder :

- 600 000€ au titre de la prestation de suivi-animation de l' OPAH-RU subventionné à 50% par l'Anah avec un plafond de 250 000€ HT.
- une enveloppe de 414 000€ pour l'aide aux travaux à répartir sur 5 ans selon les modalités à définir dans la délibération du conseil municipal concernant son dispositif d'aides.

Le dispositif d'aides pour la ville proposé est :

- Création d'un fonds social Ville pour aide complémentaire concernant les propriétaires occupants (16 propriétaires sur 5 ans)
- Création d'une prime d'aide au locatif par la Ville de Chambéry :
Pour obtenir un effet incitatif auprès des propriétaires bailleurs, les aides ANAH pourront être complétées par une prime de la Ville de Chambéry en contrepartie du conventionnement du logement. Le niveau de cette prime pourra varier en fonction du niveau de loyer et selon qu'il s'agisse de conventionnement « avec » ou « sans travaux ».
- Poursuite et renforcement des aides de la ville au ravalement de façades, pour les immeubles stratégiques.

5.3.2 Montants prévisionnels

- Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 414 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
aides aux travaux	0 €	24 500 €	64 000 €	98 000 €	121 000 €	106 500€	414 000€

5.4. Financements de Chambéry métropole

5.4.1. Règles d'application

Dans la limite des dotations budgétaires annuelles, Chambéry métropole-Cœur des bauges s'engage à accorder des aides complémentaires dans la limite des taux et plafonds maximums définis dans les tableaux figurant en annexe de la présente convention. Les modalités de ces aides sont précisées dans le Programme d'actions annuel de Chambéry métropole-Cœur des Bauges.

5.4.2 Montants prévisionnels (pour 5 ans)

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de Chambéry métropole pour l'opération sont de 201 000 € pour 5 ans, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels : aides aux travaux Propriétaires occupants et Propriétaires bailleurs	9000€	30 000€	45 000€	63 000€	54000 €	201 000€

5.4.3 Règles de financement imposées à l'opérateur

L'opérateur ne peut cumuler la rémunération liée au PIG initiée par Chambéry métropole Cœur des Bauges avec celle générée par les missions départementales initiées par l'Anah ou d'autres collectivités.

L'opérateur ne peut cumuler une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage rémunérée par les propriétaires avec celle perçue au titre de l'animation du dispositif.

Article 6 – Engagements complémentaires

Le partenariat avec Action Logement :

Action Logement et l'ANAH ont conclu une convention le 15 février 2015 (avenant le 22 juillet 2016) concrétisant leur volonté commune d'approfondir leur partenariat et renforcer leur coopération afin de faciliter l'accès au logement des salariés des entreprises cotisantes auprès d'Action Logement Services.

Le dispositif d'aides directes aux propriétaires éligibles* d'Action Logement sera mobilisable, dans la limite de ses moyens et de ses ressources.

Action logement souhaite renforcer son offre de produits et services en faveur des salariés des entreprises assujetties qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé, et mobiliser le parc des propriétaires bailleurs dont ceux conventionnés : ceci avec ses outils d'aide aux travaux, à la sécurisation, à la mobilité professionnelle, à l'accompagnement des salariés en difficulté. Il est précisé que les prêts sont soumis à l'accord de l'employeur et octroyés sous réserve du respect des conditions d'octroi et dans la limite d'une enveloppe annuelle définie réglementairement. Ainsi en coordonnant leurs outils, en mobilisant leurs réseaux respectifs, en valorisant l'attractivité d'un dispositif global alliant la rénovation du logement et la sécurisation de la gestion locative, les partenaires ambitionnent de faciliter l'accès aux logements privés à vocation sociale de salariés des entreprises assujetties aux revenus modestes.

Action Logement développera son nouveau dispositif de sécurisation locative permettant de sécuriser en priorité :

- Jeune de moins de 30 ans (jusqu'au 31ème anniversaire), à l'exception des étudiants non boursiers rattachés au foyer fiscal de leurs parents, en recherche de logement dans le parc privé
- Ou salarié (avec un contrat d'un mois minimum) de plus de 30 ans d'une entreprise du secteur privé hors agricole en recherche de logement dans le parc privé embauché (ou avec promesse d'embauche) depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé), et dans la limite de son contrat de travail.

Grâce à cette garantie fiable, et gratuite, ils trouvent plus facilement un logement en rassurant leur futur propriétaire.

Par ailleurs, Action Logement Services a pour objectif de conventionner des logements avec les Propriétaires bailleurs bénéficiant des aides de l'ANAH afin de loger des salariés, conformément à l'avenant du 22 juillet 2016.

Pour ce faire, le Maître d'ouvrage s'assurera que l'opérateur informe :

- les propriétaires occupants et bailleurs des avantages proposés par Action Logement Services y compris lorsqu'ils ne s'engagent pas dans des travaux,
- les propriétaires bailleurs du conventionnement possible avec Action Logement Services pour loger des salariés dans leurs logements.

*bénéficiaires finaux de la Participation des Employeurs à l'Effort de la Construction ou de la Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction, respectant les critères d'éligibilité propres à chacune des prestations Action Logement, et sous réserve de modifications de la réglementation en vigueur. "

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

7.1.2. Instances de pilotage

Le comité de pilotage stratégique sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an.

Le comité de pilotage technique sera en charge de la conduite opérationnelle.

Le comité de pilotage est constitué et présidé par le maire de Chambéry ou son représentant.

Il se compose du maire de la commune ou son représentant, des représentants de la commune, de Chambéry métropole-Cœur des bauges, des services de l'Etat, de l'Anah, de Procivis, de l'opérateur.

Un comité technique sera créé, il se composera de :

L'élu référent, des techniciens de la ville de Chambéry, réunis autour de l'opérateur, de l'ANAH, de représentants des services de l'Etat, et de tout autre partenaire intéressé à un titre ou à un autre au déroulement de l'animation (organismes financiers, organismes HLM, Procivis, chambres consulaires, représentants du commerce et de l'artisanat, associations représentatives, agence régionale de santé, etc.)

Le comité technique se réunira, en tant que de besoin, en vue :

- d'examiner les dossiers en cours,
- de préparer les comités de pilotage.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Au titre des moyens exposés dans les précédents articles, la ville de Chambéry a désigné par appel d'offres pour assurer l'information et le suivi animation de l'opération.

La ville de Chambéry attend de l'opérateur qu'il assure la coordination générale de l'OPAH-RU.

L'opérateur devra également veiller à assurer une bonne coordination entre les dispositifs existants et notamment en complémentarité des missions éventuellement effectuées par d'autres opérateurs.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de l'opérateur sont les suivantes :

- ⇒ **Des campagnes d'information et de communication auprès des syndicats et syndicats de copropriétés, des propriétaires privés, publics et des milieux professionnels :**
 - l'opérateur prépare, conçoit et diffuse les supports de communication appropriés (expositions, plaquettes, articles de presse, affiches, etc.)
 - l'opérateur assure des permanences d'information,
 - l'opérateur informe les personnes, les organismes intéressés sur :
 - le dispositif de l'OPAH (niveau d'aides, engagements, ...)
 - l'accession à la propriété ou d'autres modes de financement dans le parc ancien,
 - l'Aide Personnalisée au Logement (APL)
 - des missions de prospection et de mobilisation des propriétaires privés, publics et des milieux professionnels
 - l'opérateur met en place des actions de mobilisation des milieux professionnels concernant la lutte contre la précarité énergétique.
 - l'opérateur recherche, entre en contact et relance des propriétaires (envoi de mailings, visites, etc.)
- ⇒ **Des missions d'assistance auprès des particuliers et des copropriétés :**
 - l'opérateur entre en contact avec les propriétaires et les syndicats, visite les lieux, réalise les études de faisabilité technique et financière des opérations de réhabilitation prenant en compte les aspects socio-économiques, sanitaires et architecturaux avec des esquisses d'aménagement,
 - l'opérateur réalise l'évaluation énergétique (diagnostic de performance énergétique ou Dialogie) des projets avant travaux si nécessaire. Il doit fixer la classe et le niveau de consommation du logement ainsi que les travaux à effectuer afin d'obtenir la classe énergétique D, au sens du DPE, ou afin d'obtenir un gain de 25 % en cas de demande d'ASE.
 - l'opérateur informe, conseille et assure une assistance administrative gratuite à la constitution des dossiers de financement (Anah, Chambéry métropole-Cœur des Bauges), et des dossiers en vue du conventionnement des logements en précisant les conditions de recevabilité, les engagements à souscrire ;
 - l'opérateur informe sur les procédures et délais d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme obligatoires.
 - l'opérateur vérifie et dépose le dossier accompagné d'un avis à la délégation de l'Anah et auprès des services concernés,
 - l'opérateur effectue le suivi du dossier jusqu'au versement de la subvention. Les dossiers arrivant directement à la délégation seront retournés à l'opérateur qui en assurera le traitement et le suivi.

Aucune rémunération complémentaire ne pourra être exigée du particulier de la part de l'opérateur.

- ⇒ **Des missions d'animation renforcée auprès des particuliers concernés :**

Pour les thématiques suivantes :

- Travaux lourds (logement indigne ou dégradé),
- Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- Travaux pour l'autonomie de la personne,
- Travaux ouvrant droit à l'ASE (dans le cadre du programme « Habiter mieux »).

L'opérateur réalisera les missions suivantes :

- Visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer suivant les situations rencontrées : l'usage du logement fait par le ménage, l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle), le diagnostic « autonomie » ou le rapport d'ergothérapeute (dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne), le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité ou d'une situation de dégradation très importante (réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat ou d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat)...
- Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.
- Estimation du coût des travaux, évaluations énergétiques projetées après travaux (consommations

et gains) selon les cas et estimations de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales).

- Fiche de synthèse de l'évaluation globale (avec les différents scénarios) à établir pour le propriétaire et à fournir dans le dossier de demande de subvention.
- Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération.
- Aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux ; le cas échéant, aide à la recherche et à la passation d'un contrat de maîtrise d'œuvre, conseil au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.
- Aide au suivi de l'opération sur le plan technique (visite en cours de chantier...).
- Établissement, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, de la fiche bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).

⇒ **Des missions de suivi de l'OPAH sur le plan administratif, technique et économique :**

- l'opérateur assure la coordination générale de cette procédure : il prépare et anime les réunions du comité de pilotage et de suivi de l'OPAH
- Il établit et rédige les bilans annuels et le bilan final
- Il établit et transmet à M. le Maire de Chambéry (ou son représentant désigné) des tableaux de bord trimestriels rendant compte de l'activité de l'OPAH.

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).

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

L'opérateur devra intégrer chaque année dans ses bilans annuels les indicateurs définis ci-après :

- État des engagements financiers en cours ou pour l'année
- Etat récapitulatif des contacts avec les propriétaires (distinguant Syndics, PO et PB) et indiquant les niveaux d'avancement des projets (en cours, agréé, soldé, attribué...)
- Nombre de logements améliorés par catégorie de financement (type de produits) ;
- Répartition géographique des demandes ; typologie des logements ; montant et types de travaux réalisés ;
- Bilan qualitatif des réhabilitations : niveaux de performance énergétique visés, niveau de performance énergétique atteint et analyse des difficultés rencontrées ;
- Etat récapitulatif des dossiers de logements insalubres, indécents, indignes et suites données ;
- Bilan des actions de communication et marketing réalisées et efficacité des moyens utilisés ;
- Etat qualitatif et quantitatif de la fréquentation de la permanence ;

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés par l'opérateur sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage 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 stratégique 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.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté par l'opérateur 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 syndics et syndicats de copropriété, 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.

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

Chapitre VI – Communication

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et 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 au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants :

guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires.

Elle prend effet à compter de sa signature.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en 8 exemplaires à Chambéry, le / /2017,

Pour la Ville de Chambéry, Le Maire

Pour l'État, et L'Anah
par délégation

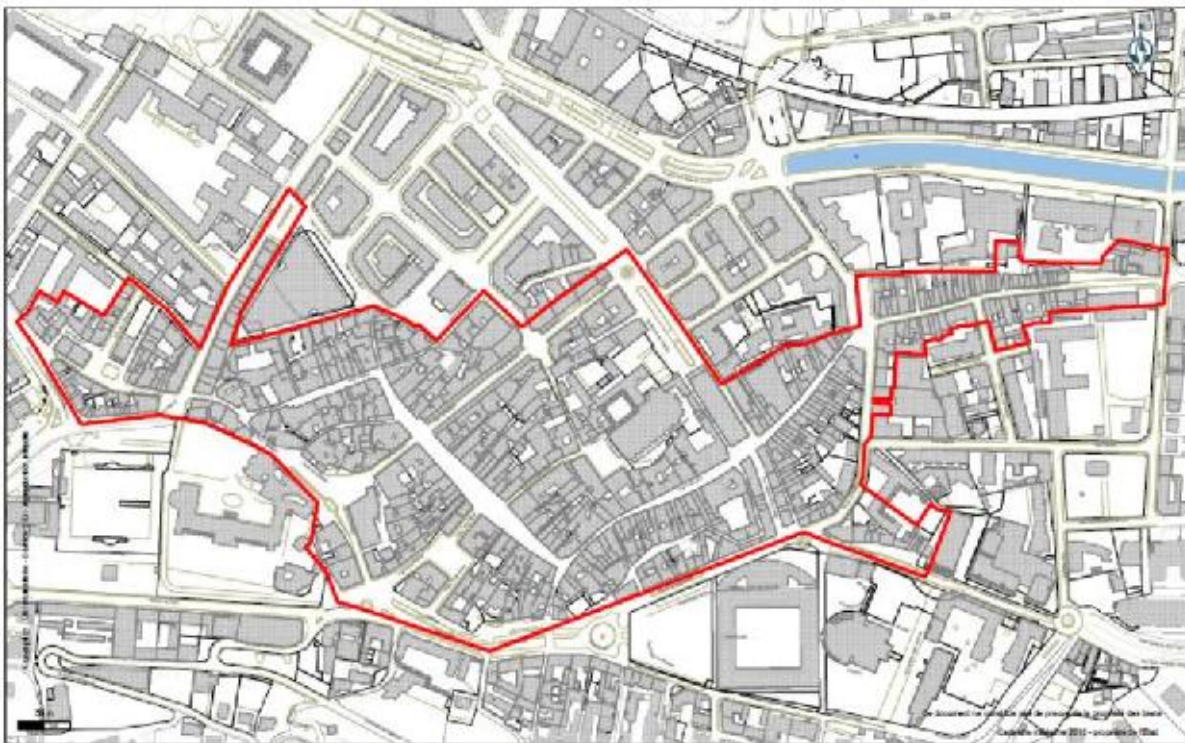
Pour Chambéry métropole-Cœur des Bauges

Pour la SACICAP Procivis

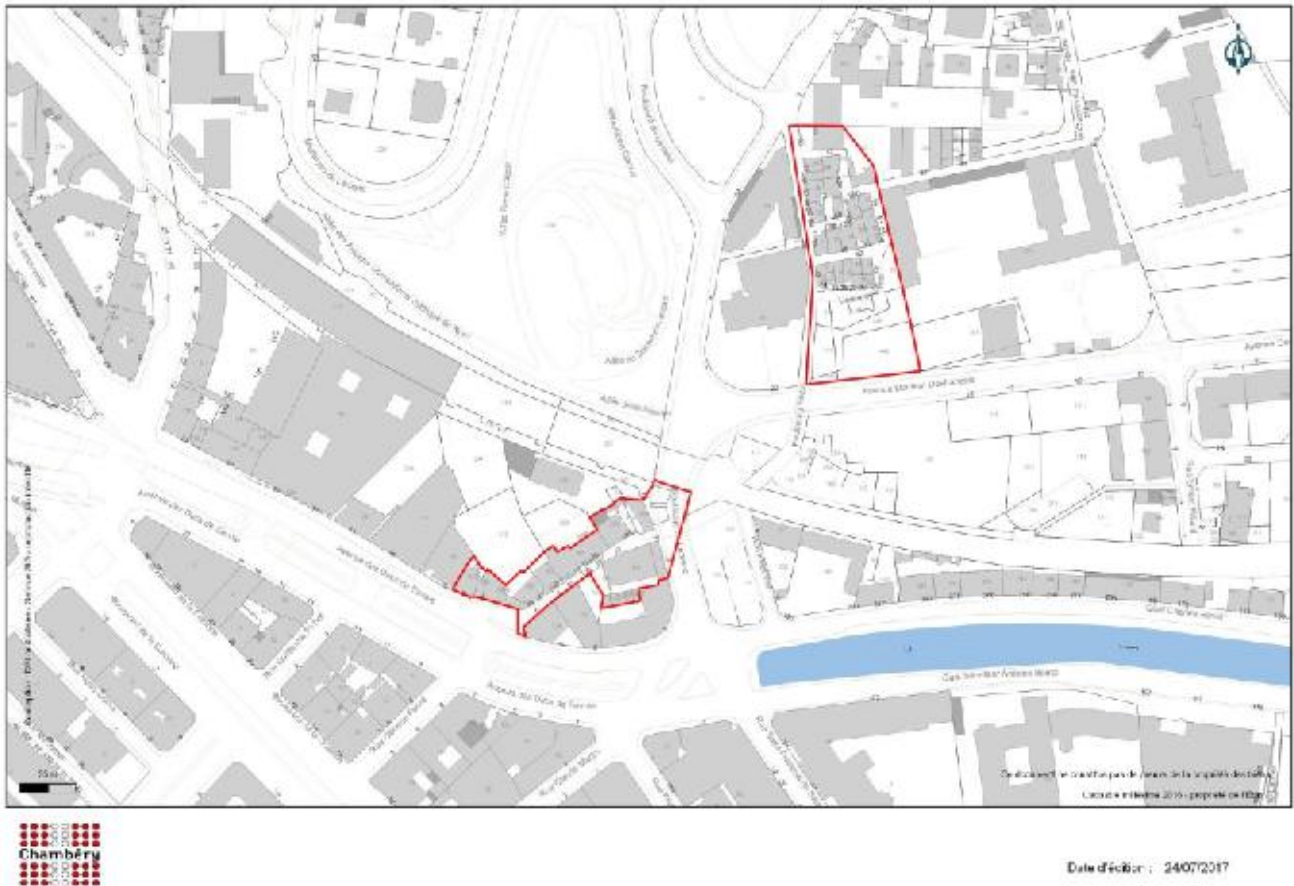
Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Périmètre centre ancien



Périmètre du faubourg Nézin



Historique sur l'ancienne OPAH sécurité :

Lors de sa séance du 28 janvier 2008, le Conseil Municipal a approuvé le principe de mise en œuvre de l'OPAH de mise en sécurité des copropriétés des quartiers anciens de Chambéry.

Cette OPAH, qui a fait l'objet d'une convention signée le 1er juillet 2008, entre l'A.N.A.H., le Département et la Ville de Chambéry, d'une durée de cinq ans (2008-2013), suivie d'une année de clôture, vise la prévention et la sécurisation, notamment en matière de risque incendie, des copropriétés anciennes situées dans la vieille ville et ses faubourgs.

Les cinq cents copropriétés concernées par cette opération ont toutes fait l'objet, entre juin 2006 et juin 2008, d'un diagnostic portant sur les parties communes des immeubles d'habitation.

Ces diagnostics, réalisés par la société SOCOTEC, et en cours de diffusion, vont permettre d'alerter les syndicats ou directement les propriétaires pour les copropriétés inorganisées (30 % d'entre elles) sur le niveau de sécurité de leurs habitations.

L'OPAH, qui débute en juillet 2008, a pour objectif d'inciter les gestionnaires d'immeuble à accroître la sécurité des parties communes de leurs habitations en réalisant des travaux de mise en sécurité.

Pour les copropriétés non-organisées, l'OPAH a pour objectif la mise en place d'une véritable gestion de la copropriété.

Il est nécessaire de perpétuer cette thématique dans un volet de la présente OPAH RU en matière de sécurité des parties communes sur les secteurs concernés.