



Convention OPAH RU

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de
Renouvellement Urbain sur le centre ancien de Chambéry

XX/XX/2023 – XX/XX/2028
n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

Annexe à la délibération n°2022-21 : clauses-types des conventions OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG

La présente convention est établie :

Entre la Ville de Chambéry, **maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Gaëtan Pauchet**, adjoint au Maire chargé de la politique de la ville, de la vie sociale des quartiers et du logement, en vertu de la délibération n°XXX du conseil municipal du 12 décembre 2022,

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Thierry Repentin en tant que vice-président de Grand Chambéry,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Thierry Repentin en tant que Président.

Et

Grand Chambéry, représenté par son Président, Monsieur Philippe Gamen, dénommée ci-après « l'agglomération »,

Action Logement, représenté par...

Procivis Savoie, représenté par Madame Bérengère Servat,

La **Banque des Territoires**, Groupe Caisse des Dépôts, représentée par...

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2020-2024,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacement, adopté par le Conseil Communautaire, le 18 décembre 2019,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté par le Conseil Général de la Savoie, le 22 juillet 2019,

Vu la convention de délégation de compétence du 3 juin 2015 conclue entre le délégataire Grand Chambéry et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (*en délégation de compétence*) du code de la construction et de l'habitation et ses avenants,

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

Vu la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de la Ville de Chambéry, signée le 29 septembre 2018,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2019 transformant cette dernière en Opération de Revitalisation du Territoire (ORT),

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 12 décembre 2022 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Savoie, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 18 novembre 2022,

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 12 décembre 2022 au 12 janvier 2023 à l'Hôtel de Ville de 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 :

PROJET

Table des matières

<u>Préambule</u>	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	9
1.1. Dénomination de l'opération	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	11
<u>Article 2 – Enjeux</u>	11
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	12
<u>Article 3 – Volets d'action</u>	12
3.1. Volet urbain.....	12
3.2. Volet foncier	14
3.3. Volet immobilier	15
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	16
3.5. Volet copropriété en difficulté	18
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	20
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	21
3.8. Volet social	22
3.9. Volet patrimonial et environnemental	23
3.10. Volet économique et développement territorial.....	24
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</u>	25
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	27
<u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</u>	27
5.1. Financements de l'Anah	27
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	28
5.3. Financements des autres partenaires	29
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	33
<u>Article 7 – Conduite de l'opération</u>	33
7.1. Pilotage de l'opération	33
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	33
7.1.2. Instances de pilotage.....	33
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	34
7.2.1. Équipe de suivi-animation	34
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	34
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	37
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	37
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	37
7.3.2. Bilans et évaluation finale	38
Chapitre VI – Communication	40
<u>Article 8 – Communication</u>	40
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	41
<u>Article 9 – Durée de la convention</u>	41
<u>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention</u>	41
<u>Article 11 – Transmission de la convention</u>	41
Annexe 1. Périmètre de l'opération.....	43
Annexe 2. Périmètre de l'opération avec les secteurs Calamine et Fontaine Saint Martin.....	44
Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées : ANAH et Grand Chambéry	45
Annexe 4. Récapitulatif des aides apportées : Ville de Chambéry (en attente de validation du CM du 12/12/2022)	47

Préambule

I. Présentation du territoire et du contexte socio-géographique

La Ville de Chambéry est la préfecture du département de la Savoie. Elle fait partie de l'agglomération de Grand Chambéry (comprenant 38 communes au total) et compte 45 % de la population intercommunale soit près de 60 000 habitants.

Située à proximité des différents massifs alpins comme la Chartreuse et les Bauges, la ville construite au fil du temps a adapté son architecture aux contraintes territoriales induites par le milieu montagnard environnant. La compréhension de ces évolutions passe par l'analyse morphologique des bâtis et la disposition des axes structurants. Le cœur historique de la ville trouve son origine sur la colline de Lémenc, peu à peu délaissée par les habitants, favorisant la partie basse qui constitue aujourd'hui les quartiers de Lémenc et Nézin. Cette centralité s'est ensuite déplacée en rive gauche au pied du château et les divers remparts construits selon les époques ont rythmé l'architecture du centre-ville. Les faubourg Montmélian, Maché et Nézin sont des axes structurants reliés au centre historique, quand bien même leur rôle d'accueil des « voyageurs » n'existe plus.

Chambéry connaît un taux d'évolution de sa population d'environ 1 % entre 2008 et 2018. Cette croissance pose la question de l'attractivité de la commune sur différents volets que sont notamment l'habitat et les commerces. Parallèlement à cette évolution, le desserrement des ménages observé ces dernières décennies suggère une possible révision du parc de logement de la commune. La commune de Chambéry se compose de 55 % de logement locatif soit environ 7 500 logements (dont 26 % en locatif privé et 29 % locatif social) et 43 % des ménages sont propriétaires occupants. Ce parc de logement, majoritairement locatif, semble répondre à la spécificité du territoire, une population jeune et des ménages en recherche de petits logements. Ce contexte amène certains propriétaires à diviser leurs logements afin d'augmenter leurs rentrées locatives au risque de rendre parfois leur bien indécemment voire insalubre. Les rotations sont assez importantes sur le centre ancien et génèrent un besoin d'entretien régulier du bâti, auquel certains propriétaires, faute de moyens et/ou de paiement des charges, ne répondent pas toujours.

Le périmètre est aussi marqué par 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%).

La requalification du centre ancien fait l'objet d'une attention particulière sur la ville de Chambéry pour des raisons à la fois patrimoniales et touristiques. D'une part 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 devenant Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Elle possède aussi un service hygiène (SCHS), et un service sécurité afin de repérer les situations problématiques et pouvoir agir en conséquence. Une grande vigilance est consacrée sur l'état des copropriétés notamment par l'intermédiaire des procédures de périls et désordres constatés suite

auxquels les propriétaires doivent être en mesure de réaliser les travaux nécessaires à la pérennité du bâti et de leur logement.

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.

II. Une volonté affirmée et continue d'améliorer durablement l'habitat sur le territoire

Une première OPAH « mise en sécurité » fut menée de 2008 à 2014 suite à des incendies tragiques dans les années 2000 et face aux désordres constatés dans certaines copropriétés (encombrement des allées et cœurs d'îlots notamment). Elle a permis l'établissement de diagnostic sécurité par le cabinet Urbanis pour les 330 copropriétés du centre ancien favorisant une meilleure prise en compte du risque. L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH RU 2018/2022 a mis en avant la corrélation entre une majorité de logements locatifs, l'augmentation de la vacance, la dégradation du bâti et les différentes plaintes habitat. Par conséquent la Ville de Chambéry a décidé la programmation de différents dispositifs d'actions, du plus incitatif au plus coercitif, afin de résoudre les désordres de l'habitat en centre ancien.

L'OPAH RU 2018/2022 a fait ressortir la difficulté de mener de front à la fois des opérations sur des copropriétés dont la gouvernance est à réorganiser et à accompagner et valoriser les aides auprès des propriétaires bailleurs et occupants. Ce constat s'est confirmé par les résultats et les réunions de travail pendant lesquelles le sujet du redressement des copropriétés devenait récurrent. C'est d'ailleurs pourquoi la collectivité a mis en place le dispositif « Pack Copropriété » au cours de l'opération afin d'aider la mise en place de la gouvernance des copropriétés et l'actualisation des différents documents réglementaires. Par ailleurs, peu de dossiers propriétaires occupants et bailleurs ont pu aboutir et cela s'explique par plusieurs raisons : la non-éligibilité des ménages (ressources trop élevées ou bouquet de travaux trop faible), la réticence devant le conventionnement ou encore la réticence de certains propriétaires face à la complexité des aides.

Malgré cela, 117 adresses ont été étudiées dans le cadre de l'OPAH RU et celle-ci a permis la réhabilitation de 3 logements propriétaires occupants, 4 logements propriétaires bailleurs, 3 copropriétés pour travaux et 11 copropriétés pour redressement (dont 4 dans le cadre du Pack Copropriété et 7 avec les aides de l'ANAH). Par ailleurs, 4 copropriétés ont été accompagnées dans le cadre du Plan Initiative Copropriété (PIC). Bien que ces chiffres paraissent faibles, le nombre de dossiers toujours en cours (35) à la fin de l'OPAH RU 2018/2022 prouve l'intérêt du dispositif et notamment sur le redressement des copropriétés. En effet, aujourd'hui on recense plus de 50 % des dossiers copropriétés en cours qui sont des dossiers de redressement avant d'envisager des programmes de travaux.

Le choix du programme d'OPAH RU pour 2023 à 2028 est motivé par les conclusions de l'OPAH RU 2018/2022. En effet, malgré un taux de réalisation assez faible, la dynamique est enclenchée et le nombre de dossiers en cours en cette fin d'OPAH RU prouvent la nécessité d'accompagnement des occupants du centre ancien.

C'est dans le cadre de ce partenariat entre l'Anah, la ville, l'agglomération que cette OPAH RU est engagée.

III. Une action de concert avec les projets de revitalisation du centre ancien

1. La participation de Grand Chambéry

La réhabilitation du parc privé est une action globale sur l'ensemble du territoire intercommunal. En effet, l'agglomération porte un Programme d'Intérêt Général depuis 2019. Au titre de sa compétence en matière d' « Equilibre social de l'habitat », la communauté d'agglomération participe à l'accompagnement de la Ville de Chambéry dans la mise en place de son OPAH RU. La nécessité d'engager un dispositif programmé spécifique sur le centre ancien a été identifiée comme une action prioritaire par l'agglomération dans le cadre du volet habitat du PLUi HD (action 6 des Programmes d'Orientations et d'Actions Habitat « développer des dispositifs de résorption de l'habitat dégradé »).

En dehors du centre ancien de la Ville de Chambéry où s'applique l'OPAH RU, Grand Chambéry poursuit ses actions de réhabilitation au travers d'un PIG depuis 2019.

2. Les différents dispositifs de revitalisation du centre-ville

Le renouvellement de l'OPAH RU a d'autant plus de sens qu'il s'intègre dans une démarche globale de renforcement du cœur de ville de Chambéry, qui va également se voir prolonger. La Ville de Chambéry est bénéficiaire du programme Action Cœur de Ville (ACV), et a déterminé plusieurs enjeux et priorités sous 5 axes :

- De la réhabilitation à la restructuration : allant du centre ancien jusqu'aux périphéries de Chambéry,
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- Fournir l'accès aux équipements et services publics.

L'ensemble de ces axes a pour objectif d'améliorer les conditions de vie des habitants du Cœur de Chambéry, ville centre, et de conforter son rôle moteur dans le développement du territoire.

La convention Action Cœur de Ville a été initialement adoptée le 29 septembre 2018. Le périmètre ORT a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 25 juillet 2019. Dans le cadre de la prolongation du programme Action Cœur de Ville, la Ville poursuit son engagement et proposera à l'Etat et à l'ensemble de ses partenaires un nouvel avenant au 1er semestre 2023.

A cela s'ajoute un dispositif d'aide aux façades porté par la ville permettant une forme de réhabilitation globale du centre ancien et favorisant son attractivité.

À l'issue de ces constats il a été convenu ce qui suit :

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La commune de Chambéry, l'agglomération de Grand Chambéry, le Conseil Départemental de la Savoie, l'Etat et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain assortie d'un volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » sur le périmètre joint en annexe 1 et décrit ci-dessous

L'opération fait suite à une précédente OPAH « mise en sécurité » de 2008 à 2016 ainsi qu'à une OPAH RU avec un volet copropriété dégradée de 2018 à 2022.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention (Annexe 1) se définit comme suit :

- Le périmètre du PSMV,
- Le secteur Italie/Faubourg Montmélian,
- Le Faubourg Reclus,
- Le secteur Grenette,
- Le secteur Nézin nord et sud,

A la suite d'une étude pré-opérationnelle à l'ouverture de deux secteurs, le périmètre pourra s'étendre aux secteurs suivants, par voie d'avenant (*Annexe 2*) :

- La Calamine,
- La Fontaine Saint Martin.

Le volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » permettra de cibler plus spécifiquement certaines copropriétés (*voir tableau ci-dessous*), quand bien même l'opérateur pourra s'il le juge nécessaire proposer, par voie d'avenant, des ajouts dans le cas où il aurait identifié des cas plus urgents ou de nouvelles adresses.

Secteurs	Adresse(s)
Secteur Italie-Montmélian	- 178 Faubourg Montmélian - 122 Faubourg Montmélian - 9 Faubourg Montmélian - 161 Faubourg Montmélian - 71-75 rue d'Italie
Périmètre du PSMV	- 26 -30 rue Saint-Réal - 87 rue Juiverie - 18 rue Croix d'Or - 49 rue Croix d'Or - 98/102/110 place Saint Léger - 7-17 rue du Larith - 6 rue de Roche - 10 b rue de Boigne - 35 rue Jean-Pierre Veyrat - 100 place Saint Léger
Le Faubourg Reclus	- 230 Faubourg Reclus

L'ensemble du périmètre devra être traité, il s'agit ici d'une liste d'adresses sur lesquelles, les services de la ville et l'opérateur de la précédente OPAH RU, ont repérés des situations complexes (procédures de mise en sécurité ordinaire, dégradations suspectées) à résoudre. .

De manière générale une attention particulière sera donnée à l'égard des copropriétés inorganisées afin de pouvoir effectuer leur redressement et par la suite un programme de travaux.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- Le traitement de l'habitat indigne, l'enrayement de l'habitat dégradé et des logements vacants,
- Le développement d'une offre locative à loyers maîtrisés,
- La diversification du parc immobilier,
- La lutte contre la précarité énergétique et améliorer la performance énergétique des logements
- Le traitement des copropriétés dégradées intégrant la prévention du risque incendie,
- L'adaptation des logements au handicap et au vieillissement,
- La mise en place d'équipements résidentiels (locaux communs résidentiels, places de stationnement etc. ...)
- L'attractivité du centre ancien et le renouvellement du cadre de vie,
- La valorisation des éléments patrimoniaux existants

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH RU 2023- 2028 s'inscrit dans la continuité de celle menée ces cinq dernières années. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse aux problématiques liées à l'habitat dans le centre ancien : vacance, dégradations, mauvaise isolation, difficulté de gestion, ... La mise en œuvre d'une nouvelle OPAH RU permettra de confirmer la volonté d'action de la ville de Chambéry et de mobiliser les moyens techniques et juridiques pour :

Traiter le bâti ancien dégradé aux forts enjeux patrimoniaux : le périmètre d'application de l'OPAH RU correspondant au secteur PSMV suggère la réhabilitation de logements et/ou d'immeubles dont l'intérêt patrimonial est préalablement identifié. Les principales dégradations se situent dans le centre ancien avec près de 60 % des logements construits entre 1947 et 1990. Parmi les désordres, on peut identifier des besoins de travaux sur les toitures, des façades dégradées ou encore des risques de chute d'éléments.

Traiter la non organisation des copropriétés : il s'agit le plus souvent d'immeubles de copropriétés de petites tailles, composés en majorité de logements locatifs.

Faute d'organisation de la copropriété, les copropriétaires ne peuvent pas s'accorder sur des programmes de travaux globaux et cohérents pour améliorer leur cadre de vie et la salubrité de leur immeuble. Dans certains cas, quand bien même la copropriété est organisée, la défaillance d'un copropriétaire suffit à entraîner des difficultés de concertation sur les projets et remet en question la concrétisation des travaux.

Sur des copropriétés rachetées par un investisseur, il serait intéressant de valoriser les aides de l'OPAH RU et le soutien de l'opérateur dans le montage du dossier de subvention.

Remettre sur le marché des logements vacants : le centre ancien de Chambéry comporte 16 % de logements vacants, avec certains secteurs plus particulièrement touchés comme :

- Le Faubourg Nézin : 30 %,
- L'îlot Lans Sénat et rue Croix d'Or : 18 %,
- Rue d'Italie : 16 %,
- Le Faubourg Montmélian : 14 %.

L'ensemble de ces leviers d'action contribuera à valoriser le patrimoine du centre ancien, à améliorer les conditions de vie des habitants qui y résident et à renforcer la mixité sociale et l'attractivité résidentielle du centre-ville.

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

L'OPAH RU est un dispositif permettant de mobiliser l'ensemble des leviers à disposition de la collectivité pour soutenir les populations dans la réhabilitation du bâti et l'amélioration des conditions de vie. Ainsi, ces leviers pourront être d'ordre incitatif, curatif et/ou coercitif.

L'opération s'adresse à la fois aux propriétaires occupants, bailleurs et aux syndicats de copropriétés étant en difficulté face aux besoins de travaux d'entretien et/ou d'amélioration de leurs logements/parties communes. Cette opération permet une revalorisation du patrimoine protégé en centre ancien, afin d'inciter à valoriser les biens - logements individuels ou copropriétés - et à engager des travaux d'amélioration durables.

L'objectif est d'améliorer la qualité de vie, de participer au renouvellement urbain de l'ensemble du périmètre pour permettre un effet d'entraînement et d'attractivité du centre ancien.

Les principaux objectifs à développer sur cette OPAH RU sont les suivants :

- Enrayer la dégradation du bâti ancien,
- Agir sur les copropriétés inorganisées,
- Améliorer le confort des occupants et leur qualité de vie,
- Lutter contre la précarité énergétique et la vacance,
- 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.

Ces différents objectifs sont déclinés dans les volets d'actions décrits ci-après.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de sa stratégie Action Cœur de Ville, la Ville de Chambéry porte une ambition forte sur la requalification de son centre ancien. L'objectif est de construire un cœur de ville vivant et attractif dans une vision globale de la Ville apaisée. Pour ce faire, elle a défini des axes d'interventions sur le volet urbain, complémentaires à l'action en matière d'habitat :

- La requalification des espaces publics

Cet axe répond à différents enjeux comme la valorisation des modes de déplacements doux (renforcement des équipements et des espaces dédiés aux cycles et aux piétons), des transports en communs, la réduction du stationnement en hyper-centre et la valorisation de la place du végétal.

Ces enjeux sont déclinés à travers différents projets :

- « Voiries centre-ville » : qui concerne le Boulevard du Théâtre, le Square de Lannoy de Bissy, la rue de Boigne, la rue Vieille Monnaie et l'Avenue Général de Gaulle,
- La requalification du Boulevard de la Colonne,

- Le réaménagement de l'Avenue des Ducs,
- Le déplacement et la création d'une gare routière à proximité immédiate de la gare ferroviaire pour renforcer l'offre multimodale.

- **Le soutien au dynamisme commercial**

Cet axe se traduit par :

- La lutte contre la vacance commerciale : mise en place d'une veille et stratégie de reconquête des secteurs Croix d'Or et Italie-Montméliant par l'acquisition de cellules commerciales par Cristal Habitat,
- L'accompagnement du tissu local existant : avec le soutien aux travaux d'amélioration de la cellule commerciale et des devantures.

- **La refonte de la politique du stationnement** : en complément des projets de réaménagements des espaces publics.

- **L'adaptation au changement climatique**

C'est un axe transversal à l'ensemble des projets de la Ville de Chambéry. Il se traduit par : des opérations de décaissage, des projets de végétalisation des cours d'écoles, des études sur les îlots de chaleur urbain ou encore des sensibilisations à la désimperméabilisation des sols.

Afin d'assurer une continuité urbaine entre l'hyper-centre et ses abords, ces logiques de développement (habitat, attractivité, requalification des espaces publics) et d'amélioration de la qualité de vie s'étendent plus largement au périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

De manière plus générale, les leviers d'actions identifiés par le programme Action Cœur de Ville sont les suivants :

- Enrayer la vacance commerciale,
- Requalifier l'offre commerciale,
- Améliorer le confort et l'accessibilité, gérer le stationnement, traiter les espaces publics pour encourager et sécuriser les déplacements,
- Rénover et adapter l'habitat,
- Valoriser le patrimoine et les animations au sein de la Ville pour créer l'événement.

3.1.2 Objectifs

Les résultats seront évalués au regard de l'engagement et de l'avancement des différentes actions initiées dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », ainsi que des autres volets de la présente convention OPAH-RU.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La politique foncière de l'OPAH RU s'appuiera sur une veille foncière renforcée par les services de la Ville et l'opérateur ainsi que l'étude des différents outils de maîtrise foncière, en cas de situation complexe.

- Veille foncière :

L'opérateur et la Ville de Chambéry mettront en place une veille foncière permettant d'informer sur le dispositif en place. Le droit de préemption urbain renforcé sur le centre-ville permettra d'avoir un suivi régulier au travers des Déclaration d'Intention d'Aliéner. Aussi, celles-ci permettront à l'opérateur d'informer par courrier, les nouveaux propriétaires, du dispositif mis en place. Cela permettra également d'assurer une veille sur les dynamiques en cours sur les copropriétés en difficulté.

- Acquisition publique :

Certains cas de dégradations pourraient faire l'objet d'acquisition publique afin de mener à bien des programmes de travaux. Le recours à l'acquisition publique se fera uniquement en cas de situations complexes sur des immeubles dégradés. Par ailleurs, la Ville de Chambéry est accompagnée par un AMO juridique pour définir un mode de gestion cohérent des futurs Opérations de Restauration Immobilière. C'est dans ce cadre que l'opérateur de l'OPAH RU pourra être sollicité pour l'accompagnement et le montage des dossiers de subventions.

Sur ce volet, la Ville de Chambéry a validé ses priorités d'intervention en centre ancien sur deux ilots à rénover :

- L'îlot Italie-Montméliant : porte d'entrée du centre ancien avec l'opportunité de revaloriser la place d'Italie en espace public dynamique, cet îlot a retenu l'attention de la municipalité par son état de dégradation, principalement expliqué par la vacance (commerciale et immobilière). Ainsi des études sont en cours pour sa requalification.
- L'îlot Lans Sénat : en plein cœur du centre ancien, cet îlot a retenu l'attention de la Ville pour ses problèmes d'accessibilité en cas d'incendie et une possible amélioration de la qualité de vie par des projets de respiration en cœur d'îlot à définir.

- Mobilisation des subventions RHI/THIRORI

Ce volet est étroitement lié au volet Lutte contre l'Habitat Indigne. L'acquisition d'un immeuble ciblé par une procédure LHI ou mise en sécurité ordinaire ou irrémédiable pourra faire l'objet d'une demande de subvention Anah au titre de la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ou du Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI).

3.2.2 Objectifs

Systématiquement, un courrier sera envoyé par la Ville aux nouveaux acquéreurs pour toute DIA situées dans le périmètre de l'OPAH RU.

Indicateurs de résultats :

- Nombre de propriétaires faisant suite au courrier de l'opérateur (contact),
- Nombre de visites réalisées,
- Nombre d'acquisitions réalisées.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Près d'un tiers des ménages du parc ancien sont éligibles aux aides de l'Anah, il s'agit ici d'un public fragile qui se loge là où les prix leur permettent de devenir propriétaire ou locataires. Ces logements aux prix/loyers attractifs, s'avèrent parfois dégradés voire insalubres mais faute de moyens les propriétaires n'engagent pas de travaux de rénovation.

Afin de valoriser le marché locatif en offrant des logements qualitatifs et à prix abordables, plusieurs leviers pourront être utilisés par les propriétaires pour mobiliser les aides de l'OPAH RU dans la réhabilitation de leur bien :

- Financiers :
 - o Aides financières de différents partenaires pour la réhabilitation des logements dégradés,
 - o Primes liées au conventionnement de loyers avec ou sans travaux
 - o Mobilisation des aides VIR et DIIF dans le cadre d'opération à l'immeuble
 - o Mobilisation d'Action Logement dans le cadre de la convention de réservation financière pour accompagner le recyclage d'immeubles entiers pour la production d'une offre locative nouvelle conventionnée dans le parc privé ou public, afin de loger des salariés du secteur privé
- Partenarial :
 - o Le Pack Copropriété (dispositif Ville / ADIL) permettra une aide à la gestion personnalisée des copropriétés et favorisera l'amélioration du cadre de vie des habitants (documents règlementaires à jour et possibilité de voter des programmes de travaux). Ce Pack Copropriété sera renouvelé pour la prochaine OPAH RU et s'appliquera selon les modalités décrites à l'Annexe 4.
 - o Valoriser l'intermédiation locative par la prime ANAH (par une association agréée ou une agence immobilière sociale avec mandat de gestion social)

Ce volet permettra :

- La création d'une offre locative sociale : à travers l'intervention auprès des propriétaires bailleurs et de la mise en place du dispositif Loc'Avantages
- Le repositionnement de logements voire copropriétés sur le marché,

- La valorisation du centre-ville et donc une nouvelle dynamique auprès des commerces.

3.3.2 Objectifs

De manière générale, l'ensemble des objectifs fixés par la présente opération pour les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés contribueront aux attentes et enjeux identifiés à travers ce volet.

Les objectifs en matière de développement de l'offre locative à loyers maîtrisés sont de 60 logements :

- 30 conventionnés Anah
- 30 conventionnés sans travaux (prime Ville pour conventionnement sans travaux)

Indicateurs de résultats :

- Nombre de logements conventionnés,
- Nombre de logements vacants remis sur le marché,
- Nombre de logements réhabilités,
- Nombre de dossiers sans suites (nature de l'abandon),
- Nombre de logements par type de financement (si mobilisation Action logement/VIR/DIIF)

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

10 secteurs ont été identifiés dans le centre ancien, lors de l'étude pré-opérationnelle de 2016, comme étant fragiles et le bilan de la première OPAH RU a confirmé ces fragilités. Cette analyse a été réalisée en corrélation avec les plaintes habitat déposées auprès du service SCHS entre 2000 et 2015.

Dans le cadre du suivi-animation, le repérage des logements indignes ou insalubres sera permanent et en lien continu avec les différents services de la Ville disposant des compétences relatives à l'hygiène, la prévention des risques et l'habitat. Les services de l'agglomération, les acteurs du champ social ainsi que le SCHS pourront être associés lors des situations de blocage pour trouver des leviers d'actions.

Ce travail de repérage devra permettre la mobilisation d'éventuelles subventions incitatives proposées aux propriétaires (selon les conditions d'éligibilités en vigueur), et à terme la réhabilitation des logements

La commune de Chambéry mobilisera l'équipe d'animation pour mettre en œuvre les missions d'ingénierie suivantes :

- La réalisation d'un diagnostic des immeubles et logements (avec une évaluation de la performance énergétique et de la dégradation de l'habitat) complété par un diagnostic social du ménage s'il n'a pas été effectué,
- L'établissement de scénarii de travaux, ciblant les plus efficaces face à la performance énergétique et la résorption des désordres,
- Une aide au montage du projet (scénarios d'intervention...) et du dossier de financement

(prêt, subventions, avances...),

- Un accompagnement sanitaire et social concernant les questions de relogements temporaires ou définitifs,
- Un appui à la réception des travaux et une sensibilisation au maintien de la qualité de vie au sein du logement.

Pour les propriétaires bailleurs, en cas de logements indignes ou très dégradés, la démarche sera la suivante :

- Une incitation à la réalisation des travaux avec un accompagnement social, administratif et financier de l'OPAH RU,
- Favoriser au maximum le maintien dans les lieux pour les logements occupés.

Pour les propriétaires occupants, ce volet permettra :

- Une aide à la réhabilitation des logements très dégradés ou indignes nécessitant des travaux lourds pour traiter l'insalubrité ou les dégradations,
- Une aide à la réhabilitation des logements insalubres nécessitant des travaux divers pour traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limité. Ce type de travaux ne sera pas placé dans la catégorie des projets de travaux lourds,
- Une mobilisation des partenaires pour aider au financement de l'avance des travaux.

Le diagnostic a mis en exergue la problématique des combles ou locaux transformés en logements souvent de manière illégale (sans autorisation d'urbanisme déclarée). Ce phénomène génère des situations de sur-occupation, d'inconfort voire d'insalubrité. Parallèlement aux actions possibles au travers de l'OPAH RU, la commune de Chambéry devra mener des vérifications sur les transformations d'usage déclarées/non déclarées en logements pour s'assurer des conditions d'habitabilité.

La constatation des cas relevant d'habitat indigne sur les adresses prioritaires pourra être réalisée par l'opérateur (visites des locaux, qualification des désordres et renseignement des grilles indécences et insalubrité) qui saisit systématiquement les services de la ville de Chambéry pour les suites à donner, voire oriente ses signalements vers les services spécifiques (SCHS). L'ensemble du panel des procédures de lutte contre l'habitat indigne sera mobilisé. L'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU conservera un rôle pour la définition du programme de travaux, l'accompagnement du propriétaire et le suivi juridique et administratif du dossier propriétaire.

Dans le cas où la mobilisation des copropriétaires semble complexe par les leviers incitatifs de l'OPAH RU, ceux-ci pourront être complétés par des leviers coercitifs notamment :

- **Le recyclage THIRORI/RHI** : les adresses qui présentent une dégradation globale et dont les coûts sont supérieurs à la valeur vénale du bien seraient orientées vers un recyclage par appropriation publique et demande de financements dit RHI ou THIRORI.
- **L'accompagnement incitatif et coercitif type ORI** : les adresses présentant une dégradation globale, des problématiques opérationnelles (comme la gestion des copropriétés), pourraient faire l'objet d'un dispositif renforcé pour la réhabilitation du bien et l'encadrement des travaux. Après identification, ces adresses restent hors du champ de la présente OPAH RU.

Ces adresses seront suivies dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne par le futur opérateur et les partenaires associés.

3.4.2 Objectifs

Durant les 5 années du suivi-animation de l'OPAH RU, il s'agira de traiter des logements présentant des signes d'indignité ou d'insalubrité avec les aides de l'ANAH. Il est prévu de traiter :

- 22 propriétaires occupants pour logements indignes ou très dégradés,
- 15 propriétaires bailleurs pour logements indignes ou très dégradés.

Indicateurs de résultats :

- Nombre de signalements et de contacts établis,
- Nombre de visites réalisées,
- Nombres de dossiers abandonnés et leurs raisons,
- Types de travaux réalisés,
- Nombre de relogements réalisés,
- Nombre d'immeubles éligibles au RHI/THIRORI.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Cette convention OPAH RU s'est assortie d'un volet spécifique concernant la « réhabilitation des copropriétés dégradées » suite au bilan de l'OPAH RU 2018/2022. En effet, la maîtrise d'ouvrage ainsi que l'opérateur ont mis en avant pendant ces cinq ans l'impossibilité d'engager des programmes de travaux face à un nombre conséquent de copropriétés inorganisées, estimé à 177 (sans syndic, avec des documents administratifs et juridiques non conformes, des copropriétaires défaillants ou désintéressés...). Ce volet est renforcé dans la présente OPAH RU et il est demandé à l'opérateur de mettre en place de moyens conséquents et une démarche proactive envers les copropriétés du centre ancien. A la fin de l'OPAH RU 2018/2022, sur 30 dossiers en cours, 13 font l'objet d'un redressement de copropriété et à cela s'ajoutent 7 dossiers subventionnés pour aide à la gestion.

Dans le cadre du suivi-animation, l'opérateur, la Ville de Chambéry et les partenaires devront maintenir une veille active pour repérer d'éventuelles copropriétés dégradées ou fragiles et agir pour traiter les problématiques.

Ce travail auprès des copropriétés s'effectuera en deux temps :

- Veille et repérage des copropriétés :
 - La mise à jour par la commune de l'état d'avancement des copropriétés connues comme ayant des problèmes de gestion mais aussi des dégradations (le lien entre l'opérateur, le service Prévention des Risques et le.a chargé.e de mission centre ancien permettra d'actualiser les dossiers),
 - Création d'un observatoire des copropriétés en difficulté avec les données statistiques disponibles (MAGIS, registre d'immatriculation des copropriétés...) et

veille aux évolutions de ces dernières (mutations, syndic, ...),

- La mise en œuvre de réunions d'informations à destination des syndics bénévoles et professionnels à travers le Pack Copropriété (entre la Ville, l'ADIL, l'opérateur et les syndics de copropriété) décrit dans l'*Annexe 4*,
- Le repérage des logements dans ces copropriétés inorganisées et/ou fragiles qui pourraient faire l'objet d'un programme de travaux en partie privative subventionné par l'ANAH.

- Traitement des différentes copropriétés identifiées :

- Prise de contact et rencontre des copropriétaires et/ou du syndic,
- Faire un état de la copropriété (diagnostic complet : fonctionnement social et administratif, DPE à l'immeuble, préconisations de travaux...) pour connaître son besoin : redressement et travaux / travaux / redressement uniquement,
- Accompagner au vote et à l'exécution des travaux,
- Sensibiliser les copropriétaires à l'entretien des parties communes.

Pour les **projets de travaux** l'OPAH RU permettra :

- Un accompagnement du syndicat des copropriétaires dans la commande d'études préalables, de prestations de maîtrise d'œuvre,
- Le suivi des conditions d'attribution et de versement des aides financières,
- La mobilisation de l'ensemble des partenaires pouvant être associés pour l'obtention d'aides,
- La coordination avec le Pack Copropriété de la Ville pour un accompagnement dans la gestion en cas de syndic bénévole.

Pour les **aides au redressement** de la copropriété, l'OPAH RU permettra :

- Une vérification régulière dans le cadre du suivi-animation des dettes de charges courantes et des dettes de travaux,
- Un accompagnement dans les instances de gestion et dans l'actualisation des documents de copropriété,
- De mobiliser l'aide à la gestion de l'ANAH qui finance la prévention de la dégradation de l'endettement de la copropriété et s'adosse à une stratégie de redressement. Elles peuvent couvrir :
 - L'assainissement de la situation financière (frais de procédure),
 - Les frais d'honoraires d'huissier et avocat,
 - La clarification et actualisation des règles d'administration,
 - Toute étude qui concourt à résoudre un dysfonctionnement compromettant le redressement de la copropriété.

3.5.2. Objectifs

Dans le cadre de ce volet d'intervention, il est prévu le traitement de 150 logements répartis comme suit : 90 dans le cadre d'un programme de travaux subventionné et 60 dans le cadre de l'aide à la gestion et/ou redressement de la copropriété.

Indicateurs de résultats :

- Nombre de diagnostics réalisés,
- Nombre de copropriétés accompagnées,
- Nombre de copropriétés ayant réalisées des travaux,
- Mise en place et gestion de l'observatoire des copropriétés,
- Nombre de copropriétés ayant mis en place un syndic professionnel ou bénévole,
- Nombre de Club Copro animés (Pack Copropriété : *Annexe 4*),
- Pourcentage d'aides attribuées.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

L'ANAH propose différentes aides liées à la rénovation énergétique des logements, notamment :

- **Pour les propriétaires occupants** : « MaPrimeRénov' Sérénité » permettant l'attribution d'une subvention selon les conditions d'éligibilités en vigueur pour un gain de performance énergétique **d'au moins 35 %**. Cette aide peut également être cumulée avec les Certificats d'économie d'énergie (CEE) à compter du 1^{er} juillet 2022 par l'attribution de prime selon la typologie de travaux/investissement.
- **Pour les propriétaires bailleurs** : dans le cadre de la MaPrimeRénov', l'ANAH accorde une aide forfaitaire par poste de travaux réalisés, en fonction des niveaux de ressources des ménages ainsi que des gains énergétiques.
- **Pour les copropriétés** : MaPrimeRénov' Copropriétés propose une aide pour financer les travaux de rénovation énergétique des copropriétés, toujours selon les conditions d'éligibilités.

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'opération a pour objectif de contribuer aux efforts nationaux relatifs à l'impact de notre consommation sur le changement climatique.

L'étude pré-opérationnelle de 2017 a mis en évidence que 60 % du parc de copropriétés de Chambéry date d'avant les premières réglementations thermiques. Les immeubles en centre ancien sont assimilés régulièrement à des passoires thermiques ce qui incite la collectivité à poursuivre ses démarches pour la réhabilitation des logements.

L'OPAH RU 2018-2022 a permis d'apporter des améliorations et du confort thermique dans 3 logements occupés par leurs propriétaires et 3 logements locatifs. La dynamique du dispositif s'installe puisque nous comptons en cette fin d'OPAH RU encore 28 logements en cours de définition d'un projet de travaux intégrant des projets de rénovation énergétique. En plus de ces logements repérés, il reste encore de nombreuses situations avec des logements énergivores et inconfortables.

Dans le cadre de cette OPAH RU, le maître d'ouvrage souhaite poursuivre son engagement dans la mise en œuvre des programmes MaPrimeRénov'. Les objectifs étant :

- De favoriser les économies d'énergies et lutter contre la précarité énergétique en direction des propriétaires occupants les plus modestes, tout en tenant compte du patrimoine dans

les programmes de travaux qui leurs seront proposés,

- De compléter les programmes de travaux relatifs aux désordres parfois identifiés par des travaux d'améliorations énergétiques.

Pour répondre à ces objectifs, les services de la ville ainsi que l'opérateur vont devoir :

- Identifier les logements considérés comme « passoires thermiques »,
- Accompagner les propriétaires occupants pour la réalisation de travaux leur permettant d'obtenir une amélioration énergétique et de bénéficier d'un gain suffisant pour débloquer les aides de l'Anah,
- Proposer dans les programmes de travaux des équipements plus économes permettant une réduction des charges liées à l'énergie,
- Mobiliser les services communaux et acteurs du champ social pour le repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires occupants ou bailleurs aux revenus modestes et confrontés à des situations d'impayés.

3.6.2 Objectifs

Dans le cadre de l'OPAH RU, l'objectif visé est d'aider à la rénovation thermique de 24 logements sur la période de la présente convention dont 15 logements locatifs et 9 logements propriétaires occupants. Les dossiers traités pour LHI ou dégradations importantes traiteront aussi la question énergétique portant à 46 le nombre de logements concernés par des travaux de rénovation énergétique sur les cinq ans.

Indicateurs de résultats :

- Nombre de signalements,
- Nombre de visites réalisées,
- Nombre de logements subventionnés : pour travaux d'énergie ou travaux mixtes incluant une partie énergétique,
- Nombre de dossiers abandonnés et raisons,
- Pourcentage moyen de gain énergétique/logement subventionné.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Sur Chambéry, l'étude pré-opérationnelle de 2017 précise que plus de 1 700 propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH concernant l'adaptation des logements, leurs ressources étant modestes voire très modestes.

Pour répondre aux difficultés de logement des personnes âgées ou à mobilité réduite, l'OPAH RU permet d'agir avec différents acteurs du champ social comme la Maison Départementale pour les Personnes Handicapées, la Sécurité Sociale, la CAF, les Caisses de Retraite. L'objectif est d'avoir un accompagnement optimal et de mobiliser l'ensemble des aides existantes.

Il convient de prendre en compte que l'action en centre ancien sur l'accessibilité des immeubles est

parfois compliqué à mettre en place. Aussi, des réunions de travail avec l'Architecte des Bâtiments de France sur les possibilités de travaux pourront avoir lieu. Elles permettront de construire des programmes de travaux cohérents avec la valorisation patrimoniale et l'amélioration de la qualité de vie.

Une commission sociale pourra être initiée par l'opérateur afin de réunir l'ensemble des acteurs nécessaires à l'accompagnement d'un dossier. Les modalités de mise en œuvre de ces commissions sociales sont décrites dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières relatif au marché du suivi-animation de l'OPAH RU.

3.7.2 Objectifs

Pour les 5 années de l'OPAH RU les partenaires s'engagent pour l'aide au financement des travaux relatifs à l'autonomie de la personne. Le contexte évoqué ci-dessus oriente la collectivité vers un objectif de 8 propriétaires occupants sur les 5 ans. Ces objectifs n'incluent pas les dossiers mixtes (travaux divers et travaux autonomie), difficiles à estimer.

Indicateurs de résultats :

- Nombre de logements subventionnés,
- Types de travaux,
- Montant moyen des travaux réalisés.

3.8. Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

La lutte contre l'insalubrité, la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements, la réorganisation des copropriétés ainsi que la production de logements locatifs sociaux ou très sociaux sont les enjeux essentiels de l'OPAH RU.

Toute l'opération fera l'objet d'un partenariat permanent entre l'opérateur, les structures sociales et l'ensemble des acteurs (Grand Chambéry, Chambéry, DDT, acteurs du champ social...) permettant de trouver des leviers d'actions sur des situations complexes. L'objectif étant :

- De repérer les situations d'occupation des logements indignes, insalubres ou en situation de précarité énergétique,
- D'inciter les propriétaires à réaliser des travaux sur leur logement et sur les parties communes dans le cas d'une copropriété dégradée,
- De faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite ou personnes âgées au travers de travaux d'autonomie,
- D'accompagner les ménages dans les démarches administratives et sociales,
- De trouver les solutions économiques les plus favorables à la réalisation des programmes de travaux par les ménages dont la mobilisation des partenaires pour les obtentions de prêt pour les restes à charge,
- De simplifier ou accompagner au mieux les situations de relogement définitif ou

- temporaire,
- De mobiliser les dispositifs existants via le PDALHPS et la FSL,
- De repérer et accompagner les copropriétaires en difficulté.

Les différentes réunions de travail, COTECH, Equipe pro élargie ou Commission sociale permettront à l'opérateur de présenter les situations préoccupantes et de réunir les acteurs concernés pour trouver des solutions d'accompagnement.

3.8.2 Objectifs

Tout occupant rencontré fera l'objet d'une première information et orientation. Des suivis renforcés par les partenaires seront mis en place en tant que de besoin.

Indicateurs de résultats :

- Nombre de dossiers subventionnés,
- Raisons des dossiers abandonnés,
- Nombre de commissions sociales,
- Nombre de relogements.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Chambéry possède en son centre ancien 12 monuments historique inscrits au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Le patrimoine étant un levier d'attractivité du territoire, d'un point de vue touristique mais aussi résidentiel, les réhabilitations en centre ancien concourent à l'amélioration du cadre de vie et la valorisation du patrimoine. Ces réhabilitations seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui assure la surveillance générale du secteur sauvegardé et apprécie la conformité des demandes d'urbanismes avec les dispositions du plan de sauvegarde.

Ce travail se déclinera à travers :

- L'implication de l'Architecte des Bâtiments de France durant ces 5 années dans le cadre du volet patrimonial de l'opération, au travers de réunions de travail et/ou d'information,
- Le conseil de l'opérateur dans l'utilisation des matériaux, sur l'intervention en bâti ancien,
- L'orientation vers le service urbanisme de la collectivité pour toutes déclarations préalables de travaux ou dépôts d'un permis de construire,
- La sensibilisation des artisans au respect du bâti ancien, à la réglementation d'urbanisme,
- Le repérage des infractions portant atteinte à la qualité architecturale du bâti ou qui induisent des situations d'indécence des logements, locaux impropres à l'habitation...

En complément de l'OPAH RU, l'aide aux façades proposée par la Ville concoure à la valorisation patrimoniale. Elle sera mobilisable sans projet de réhabilitation intérieur du ou des logement(s).

3.9.2 Objectifs

Plusieurs indicateurs nous permettront d'évaluer nos résultats concernant le volet patrimonial :

- Nombre de rénovation de façades,
- Nombre de devantures commerciales aidées,
- Nombre d'aide de la DRAC.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Les opérations de réhabilitation de l'habitat de type OPAH ont vocation à impacter positivement l'économie locale avec la mobilisation des professionnels locaux du bâtiment et les agences immobilières. Au début de l'opération et au cours de celle-ci seront conduites, selon les besoins, des actions de sensibilisation et d'information à destination des professionnels du bâtiment et de l'immobilier.

Le centre-ville de Chambéry connaît une dévitalisation, marquée par une vacance des commerces en rez-de-chaussée sur certains secteurs, rendant parfois tout l'immeuble vacant dès lors que l'accès aux étages s'effectue par le commerce. Il serait donc cohérent de travailler des projets tenant compte à la fois de la partie commerciale et celle des logements. Pour ce faire, des aides à la réfection des façades et des devantures commerciales peuvent être attribuées sous les modalités d'un dispositif mis en place par la Ville et dénommé « Aide aux façades ». Cette problématique est donc traitée en lien étroit avec le programme Action Cœur de Ville suivi par la Ville de Chambéry pour avoir une vision d'ensemble et une action globale pour la redynamisation du centre ancien. Aussi, cette redynamisation permettra de revaloriser l'attractivité commerciale.

L'objectif est d'informer sur la mise en place de l'OPAH RU, de conforter un réseau d'acteurs œuvrant pour la réhabilitation du bâti, de sensibiliser à l'utilisation de matériaux adaptés aux différents types de bâti, de rappeler les démarches réglementaires à entreprendre, d'échanger sur les pratiques et difficultés rencontrées en centre ancien pour déployer autant que possible des solutions.

3.10.2 Objectifs

Indicateurs de résultats :

- Localisation des entreprises pour les différents programmes de travaux,
- Réduction de la vacance commerciale aux RDC.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 249 logements minimum ainsi que 35 copropriétés dans le cadre du Pack Copropriété (Annexe 4), répartis comme suit :

- 39 logements occupés par leur propriétaire
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés dont :
 - o 30 conventionnements avec travaux
 - o 30 conventionnements sans travaux
- 150 logements en copropriétés dont :
 - o 90 concernés par des programmes de travaux
 - o 60 concernés par une aide à la gestion (pouvant donner suite à un programme de travaux)
- 2 copropriétés/an encadrées dans le cadre du pack bénévole
- 5 copropriétés/an encadrées dans le cadre du pack professionnel

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

Les objectifs globaux sont évalués à 219 logements minimum, répartis comme suit :

- 39 logements occupés par leur propriétaire
- 30 logements locatifs appartenant à des bailleurs
- 150 logements en copropriétés dont :
 - o 90 concernés par des programmes de travaux
 - o 60 concernés par une aide à la gestion (pouvant donner suite à un programme de travaux)

Objectifs de réalisation de la convention

	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Nombre de logements PO*						39
Dont LHI et TD*	4	4	4	5	5	22
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	1	2	2	2	2	9
Dont autonomie*		2	2	2	2	8
Nombre de logements PB*						60
Conventionnés avec travaux	6	6	6	6	6	30
Conventionnés sans travaux	6	6	6	6	6	30
Nombre de logements en copropriétés en difficulté pour aide à la gestion	12	12	12	12	12	60
Nombre de logements en copropriétés pour travaux	18	18	18	18	18	90
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages						
Dont loyer intermédiaire Loc'1						36
Dont loyer conventionné social Loc'2						20
Dont loyer conventionné très social Loc'3						4

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 304 967,00 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	343 311 €	365 304 €	367 304 €	387 604 €	389 604 €	1 853 127 €
dont aides à l'ingénierie : Part fixe	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	350 000 €
Part variable	8 280 €	10 470 €	10 470 €	11 310 €	11 310 €	51 840 €
Aides à l'ingénierie – Redressement copropriétés	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La commune de Chambéry :

- Assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH RU et désigne une équipe opérationnelle chargée d'animer et de suivre le dispositif, conformément au marché passé avec celle-ci,
- Assure le financement du suivi-animation de l'OPAH RU confiée à ... représenté par ..., dont le montant de l'enveloppe prévisionnelle réservée à l'opération s'élève à 140 000 € HT/an.

Commenté [CB1]: A faire confirmer selon les réponses du candidat

Par ailleurs, en ce qui concerne les aides apportées par la commune, elles interviennent en complément des aides de l'ANAH. Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation de l'ANAH, mais aussi découlent de la réglementation mise en place par la municipalité dans le cadre de l'OPAH RU.

Les conditions relatives aux aides de la Ville et les taux de subvention maximum sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH, des priorités/réorientations stratégiques de la Ville et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, les aides de la Commune sont décrites dans l'annexe 4.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 524 196, 70 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	104 839, 34 €	104 839, 34 €	104 839, 34 €	104 839, 34 €	104 839, 34 €	524 196, 70 €

En complément, la Ville prévoit un budget spécifique pour financer les actions relatives à l'aide aux façades mais aussi concernant le Pack Copropriété (Annexe 4).

5.3. Financements des autres partenaires

5.3.1 Règles d'application

5.3.2. Montants prévisionnels de Grand Chambéry

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par **Grand Chambéry** à l'opération est de 211 000, 00 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Enveloppes prévisionnelles	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides aux travaux	42 200, 00 €	42 200, 00 €	42 200, 00 €	42 200, 00 €	42 200, 00 €	211 000 €

Un bilan d'avancement sera réalisé à l'issue de la troisième année de l'OPAH RU pour évaluer, au regard des réalisations, les besoins budgétaires de subventions auprès de l'agglomération pour la fin de l'OPAH RU.

5.3.2. Montants prévisionnels de la Caisse des Dépôts et Consignations

La Caisse des Dépôts, acteur historique de la politique de la ville, apportera son concours financier et son appui technique à la mise en œuvre de l'OPAH RU de la ville de Chambéry.

La Caisse des Dépôts pourra intervenir en mobilisant des moyens financiers sur ses fonds propres pour cofinancer la mission de suivi et d'animation de l'OPAH RU de Chambéry dans la limite de 25% du montant HT de la mission et à la même hauteur que la collectivité maître d'ouvrage.

La Caisse des Dépôts pourra également cofinancer si nécessaire des études préalables et pré-opérationnelles de restructuration urbaine complémentaires.

Les modalités d'intervention de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les maîtres d'ouvrage sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents et des enveloppes disponibles.

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Caisse des Dépôts et Consignation à l'opération est de 125 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Enveloppes prévisionnelles	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aides à l'ingénierie	25 000, 00 €	25 000, 00 €	25 000, 00 €	25 000, 00 €	25 000, 00 €	125 000 €

5.3.2. Montants prévisionnels de PROCIVIS SAVOIE

La société Procivis Savoie s'engage à assurer le préfinancement des aides de l'ANAH accordées aux syndicats de copropriétés et aux propriétaires occupants pour leurs parties privatives.

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

La Société Procivis Savoie s'engage à réserver une enveloppe annuelle de 90 000 €. Cette enveloppe 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 de l'OPAH RU.

5.3.2. Montants prévisionnels d'Action Logement

Faisant le constat d'une appréciation positive des actions passées, Action Logement souligne sa volonté de poursuivre ses coopérations et de se projeter début 2023 dans l'établissement d'actions partagées à l'aune de la convention quinquennale 23-27.

Action Logement poursuivra ainsi la mobilisation de ses produits et services dans le respect des textes qui régissent ses interventions. Les engagements ci-dessous seront liés à la négociation avec l'Etat de la Convention quinquennale 2023-2027. Ils pourront être revus, affinés, modifiés en fonction des nouvelles orientations et engagements pris au titre des emplois de la prochaine Convention quinquennale 2023-2027.

Depuis plus de soixante ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain, Action Logement mobilisera ses produits et services dans le respect de ces textes qui régissent ses interventions :

- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et le prêt de travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants,
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, le service d'accompagnement social : Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement,
- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : Garantie VISALE, avance Loca-Pass®, offre Louer pour l'Emploi, et également des dispositifs d'aide à la mobilité : Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes® pour les alternants locataires.

Action Logement s'engage dans le présent dispositif sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans la limite du 31 décembre 2022.

PROJET

Article 6 – Engagements complémentaires

Sans objet

PROJET

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.

Il contribue à la réalisation des objectifs du dispositif à travers les missions du service de la Ville en charge de l'OPAH RU. Ainsi, il assurera :

- La coordination générale du dispositif et le suivi avec l'opérateur,
- La communication générale sur le dispositif en plus de l'opérateur,
- La coordination entre l'OPAH RU et les autres actions en faveur de l'habitat et de la redynamisation de la Ville,
- Le lien avec l'OPAH RU et les dispositifs réglementaires qui s'appliquent sur le périmètre.

7.1.2. Instances de pilotage

L'ensemble des signataires de la présente convention s'entendent pour participer au suivi de l'opération constitué de plusieurs instances :

- Le **comité de pilotage** qui vise à coordonner et animer les partenariats, communiquer sur les résultats quantitatifs et qualitatifs et faire un état d'avancement de l'opération. En finalité, il permet de se prononcer sur les (ré)orientations stratégiques si nécessaire. Au moins une fois par an.
- Le **comité technique** se réunira tous les semestres. Il peut être amené à rendre un avis sur des dossiers et permet d'avoir des arbitrages plus rapides.
- L'**équipe projet élargie** permet une avancée et un suivi régulier entre l'opérateur, la Ville et l'élu référent. Elle se tient une fois par mois.
- L'**équipe projet** permet de faire des mises au point régulières et de travailler sur des propositions relatives à des dossiers complexes. Elle a lieu deux fois par mois.
- La **commission sociale** se réunira en tant que de besoin, selon les dossiers et les difficultés repérées par l'opérateur.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La ville de Chambéry, maître d'ouvrage dans cette opération, désignera par appel d'offre un opérateur pour la mission du suivi-animation de l'OPAH RU.

Les compétences recherchées et nécessaires pour l'animation de ce dispositif sont les suivantes :

- Aptitudes à la coordination et au travail en transversalités avec les intervenants publics et privés,
- La conduite de projet et l'animation de partenariats,
- Des compétences techniques : élaboration de diagnostics, analyse des désordres, connaissances des pathologies du bâti ancien et de l'action dans un cadre patrimonial réglementé, connaissance des outils de la rénovation thermique et énergétique, de la réhabilitation globale et pérenne de l'habitat privé en centre ancien,
- Utilisation de diverses méthodologies pour valoriser le dispositif,
- Compétences dans l'accompagnement social,
- Compétences sur le plan juridique et réglementaire : droit de l'urbanisme, de la construction et de l'immobilier, réglementation liée à l'habitat et notamment aux copropriétés, analyse du fonctionnement des copropriétés et aide à la gestion (**une attention particulière est attendue par la maîtrise d'ouvrage concernant les compétences relatives au droit de la copropriété pour le redressement et l'accompagnement mais aussi pour l'analyse de situation juridique complexe : indivision, problème locatif...**),
- Compétences administratives pour le montage des dossiers de subventions,
- Compétences techniques et réglementaires sur la lutte contre l'habitat indigne,
- Accompagnement des bailleurs privés : méthodologie adoptée et connaissance des outils financiers et fiscaux permettant la valorisation du dispositif.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'animateur devra assurer les missions générales de communication auprès des collectivités locales et de l'ensemble des acteurs locaux du bâtiment, de l'immobilier, des services sociaux de secteur, d'accueil et d'information du public, de prospection et d'incitation à la réhabilitation ainsi que de conseil, montage et suivi des dossiers. En plus du suivi de l'opération il devra s'assurer de l'établissement des bilans intermédiaires et du bilan final. Il devra également assurer des missions plus spécifiques liées aux objectifs prioritaires du dispositif comme la lutte contre l'habitat indigne, le volet copropriétés en difficulté, la lutte contre la précarité énergétique et les mesures d'accompagnement social.

➤ La lutte contre l'habitat indigne

Cette mission fera l'objet d'un partenariat avec les acteurs incontournables de cette thématique. Ce partenariat prendra la forme d'une Commission Sociale, réunissant tous les organismes suivants au besoin :

- Le SCHS,

- La CAF,
- L'ADIL,
- La DDT,
- L'ARS,
- Le CCAS de Chambéry,
- La DDETSPP.

Le prestataire sera chargé de :

- Présenter les diagnostics réalisés en commission sociale pour avoir les orientations à donner pour chaque dossier,
- Coordonner les actions des intervenants dans la mise en œuvre des orientations (procédures habitat indigne, relogement, suivi social...)
- Accompagner les propriétaires jusqu'à la mise en œuvre de travaux,
- Accompagner les occupants pour veiller au respect de leurs droits locatifs.

Les logements repérés mais n'ayant pas fait l'objet d'un dépôt lors de la première OPAH RU seront suivis par le nouvel opérateur, il sera tenu :

- De mobiliser les propriétaires par une information régulière,
- De faire un repérage de terrain par secteur.

Si le prestataire repère des périmètres plus spécifiques à étudier, il pourra proposer la mise en œuvre de procédure spécifique (DUP, ORI) et proposer à la maîtrise d'ouvrage des montages financiers type RHI ou THIRORI.

Un tableau de bord de suivi des dossiers spécifiques « Habitat indigne » sera mis en place conjointement avec la ville de Chambéry afin de garantir une bonne lisibilité des données. Ainsi, il sera actualisé à chaque avancée des dossiers.

➤ **La lutte contre la précarité énergétique**

Le programme Ma Prime Rénov sera le levier d'action pour pouvoir proposer des programmes de travaux relatifs à l'économie d'énergie. Ce programme permet de toucher à la fois propriétaires occupants et bailleurs, qui seront accompagnés par le prestataire.

En lien avec le repérage des situations d'habitat indigne, l'étude d'une amélioration énergétique permettra de proposer des programmes de travaux complets aux propriétaires concernés. Chaque propriétaire occupant devra réaliser un Diagnostic de Performance Énergétique et le prestataire proposera une assistance renforcée afin de les encourager au montage d'un dossier.

Le prestataire :

- Interviendra auprès des ménages en situation de précarité énergétique, susceptibles de relever du programme Ma Prime Rénov' Sérénité et Ma Prime Rénov' Copropriétés de l'ANAH,
- Accompagnera les propriétaires dans la recherche d'économies de charges et la mise en œuvre de travaux d'économie d'énergie,
- Veillera à la mise en valeur et au respect du patrimoine architectural.

Le prestataire veillera à mobiliser, dans le cadre des plans de financements, toutes aides complémentaires (département, agglomération...).

➤ La réhabilitation des copropriétés

Le prestataire devra adopter une méthodologie spécifique à la prise en charge des dossiers copropriétés. Il devra assurer :

- Une veille sur les copropriétés dégradées connues et un repérage de celles à prendre en charge (à intégrer ou substituer à celles identifiées). Pour ce faire l'opérateur pourra proposer, pendant le Comité de pilotage, l'intégration de nouvelles copropriétés et des secteurs prioritaires identifiés,
- Des campagnes d'informations, de formation et d'accompagnement vers une professionnalisation des syndicats (concernant les droits et devoirs, l'usage et l'entretien des locaux),
- Une veille sur les ventes du périmètre de l'OPAH RU,
- Une démarche incitative pour la mise à jour des règlements de copropriété en cas de fermeture de combles ou caves non conformes.

Le prestataire devra également témoigner de la mise en œuvre d'une méthodologie opérationnelle plus spécifique aux 16 copropriétés identifiées (pour leur redressement mais aussi jusqu'à l'élaboration d'un programme de travaux). Le prestataire complètera un diagnostic multicritère sur les différentes copropriétés identifiées reprenant :

- Le fonctionnement social et administratif de chacune (« état » du syndic, gestion courante, situations d'impayés ou autres problèmes spécifiques, enquête sociale),
- Une visite de chaque logement et parties communes,
- Le DPE à l'immeuble.

Pour chacune d'entre-elles, il proposera des préconisations globales de travaux en parties communes et/ou privatives (si propriétaire intéressé) ainsi que les modalités d'accompagnement répondant au rôle de suivi-animation de l'opérateur.

L'objectif sera de réaliser au moins 3 diagnostics par an sur ces copropriétés, qui seront présentés en comité technique à l'ensemble des partenaires afin de permettre la communication et le suivi complet des dossiers.

Le diagnostic pourra à la marge, permettre l'étude de solutions de mixage des aides.

Enfin d'enrayer le processus de dégradation identifié dans la phase de diagnostic de la copropriété, le prestataire devra :

- Accompagner la copropriété dans la recherche et le choix du maître d'œuvre,
- Définir avec le maître d'œuvre un programme de travaux respectant les conditions de l'ANAH, cohérent avec le diagnostic, adapté aux besoins, usages et ressources des copropriétaires et favorisant l'émergence d'équipement collectif,
- Veiller à la mise à jour des documents réglementaires de copropriété (règlement de copropriété, etc.),
- Aider à la mise en place d'un syndic le cas échéant,
- Préparer les AG avec le conseil syndical ou le syndic de copropriété, animer et accompagner

- les instances de gestion,
- Accompagner au vote des travaux,
 - Accompagner à la gestion des comptes en vue des travaux,
 - Accompagner les copropriétaires en situation difficile et lien avec les instances sociales,
 - Suivre les travaux,
 - Contrôler la qualité des travaux,
 - Inciter à la réhabilitation des parties privatives et au conventionnement,
 - Favoriser le partage d'expérience entre copropriétaires pour la réalisation des travaux, qui contribuera à la promotion du dispositif,
 - Favoriser la participation de l'ensemble des parties prenantes au sein de la copropriété, aux prises de décisions et aux usages,
 - Proposer à la maîtrise d'ouvrage des indicateurs permettant de suivre le fonctionnement des copropriétés diagnostiquées et/ou traitées.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe du suivi-animation agira sous l'autorité de la maîtrise d'ouvrage : elle sera en lien constant avec les acteurs liés à cette opération au sein du service concerné de la Ville. Elle devra informer et convenir avec eux des évolutions des dossiers : contacts pris, dossiers déposés, actions de communication à développer (copropriétés, réunions publiques, permanences, formations...).

Pour les dossiers nécessitant un accompagnement social spécifique, l'équipe du suivi-animation se tournera en lien avec la maîtrise d'ouvrage vers les référents du secteur social les plus indiqués.

Aussi, dès 2024, une coordination sera à assurer entre l'opérateur de l'OPAH RU, l'ANAH et le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat, afin de pouvoir informer sur tous les champs de la rénovation de l'habitat. Les modalités opérationnelles restent à définir.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

L'équipe du suivi-animation élaborera un tableau de bord, avec une trame identique pendant la durée de l'OPAH RU, reprenant les informations relatives au suivi des dossiers :

- Adresses étudiées (numéro de(s) étage(s)),
- Type propriétaire (PO / PB)
- Nom propriétaire
- Parcelles,
- Date de début de suivi,
- Date(s) de visite(s),
- Éléments constatés (description des problèmes identifiés),
- État d'avancement (les « en cours » avec dates clés d'avancement avec le propriétaire,

- et les « abandons » avec la raison par nature...),
- Mode traitement (type de conventionnement, ORI, procédure habitat indigne, copropriété dégradé, performance énergétique...),
- Date de dépôt du dossier de subvention,
- Subvention accordée (répartition et montant),
- Nature des travaux
- Evolution des niveaux de loyer des logements traités,
- Localisation et nom des entreprises ayant réalisées les travaux,

Concernant le volet copropriétés, le tableau intègrera les données spécifiques suivantes :

- Nature de la copropriété (organisée, non organisée...)
- Nom du syndic et coordonnées
- Nom de l'ensemble des copropriétaires

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Le tableau de bord établi au début de l'opération permettra de dresser un bilan annuel qui fera ressortir les critères quantitatifs ou qualitatifs suivants :

Sur le bâti :

- Réalisation quantitative des objectifs définis dans la convention OPAH RU,
- Les dynamiques du parc de logement,
- Les restructuration d'immeubles et ilots,
- La remise sur le marché de logements vacants,
- Le traitement de l'habitat indigne,
- La mises aux normes d'habitabilité,
- L'amélioration des performances énergétiques des logements et immeubles (zoom sur les logements de propriétaires occupants dont la performance énergétique a été améliorée d'au moins 25 %),
- L'adaptation des logements,
- L'impact visuel et le traitement architectural,
- La création de locaux commun et équipements collectifs.

Sur les aspects financiers :

- Coût de réhabilitation au m²,
- Provenance géographique des entreprises, artisans et maîtres d'œuvre,
- Solvabilité et compléments de financement (nombre et type de prêts)
- Masse financière de la réhabilitation liée à l'opération,
- Masse financière portée sur la réhabilitation des copropriétés.

Sur les aspects sociologiques :

- Nombre et type de logements conventionnés,
- Démarche proactive des propriétaires pour la mise en œuvre de travaux,
- Démarche proactive des nouveaux propriétaires,
- Maintien dans les lieux des habitants pendant les travaux
- Relogement temporaire et définitif, raison des départs spontanés (insalubrité, mal-être...)
- Traitement de la précarité énergétique.

Bilans semestriels et annuels :

Chaque année, le prestataire aura pour mission de remettre un bilan intermédiaire et annuel sous la forme d'un **rapport papier et une version numérique**, reprenant l'ensemble des informations reliées aux indicateurs ci-dessus.

Le **bilan annuel** sera arrêté au jour de chaque date anniversaire de la signature de la Convention et ouvrira des perspectives pour la bonne continuité de l'opération. Selon les difficultés rencontrées (techniques, administratives ou financières), des mesures pourront être proposées pour corriger la tendance et permettre d'atteindre les objectifs fixés.

Les **bilans semestriels** feront apparaître :

- Les contacts pris sous la forme d'un tableau : adresses, nom du propriétaire, visite ou non, typologie de travaux requis,
- Les études en cours ou réalisées,
- Les dossiers financés avec une synthèse par immeuble et/ou logement aidé,
- Les projections de mise en service des logements,
- Une évaluation des résultats quantitatifs et qualitatifs,
- L'avancement des dossiers.

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 la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux 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 et la mention du numéro 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 qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

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 portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/01/2023 (*date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire*) au jj/02/2028.

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 – En cas de litiges

En cas de résolution amiable infructueuse, tout litige né de l'exécution, l'interprétation, la validité de la présente convention sera soumise au tribunal administratif de Grenoble.

Article 12 – 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.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour le maitre d'ouvrage, Pour l'Etat, Pour l'Agence nationale de l'habitat,

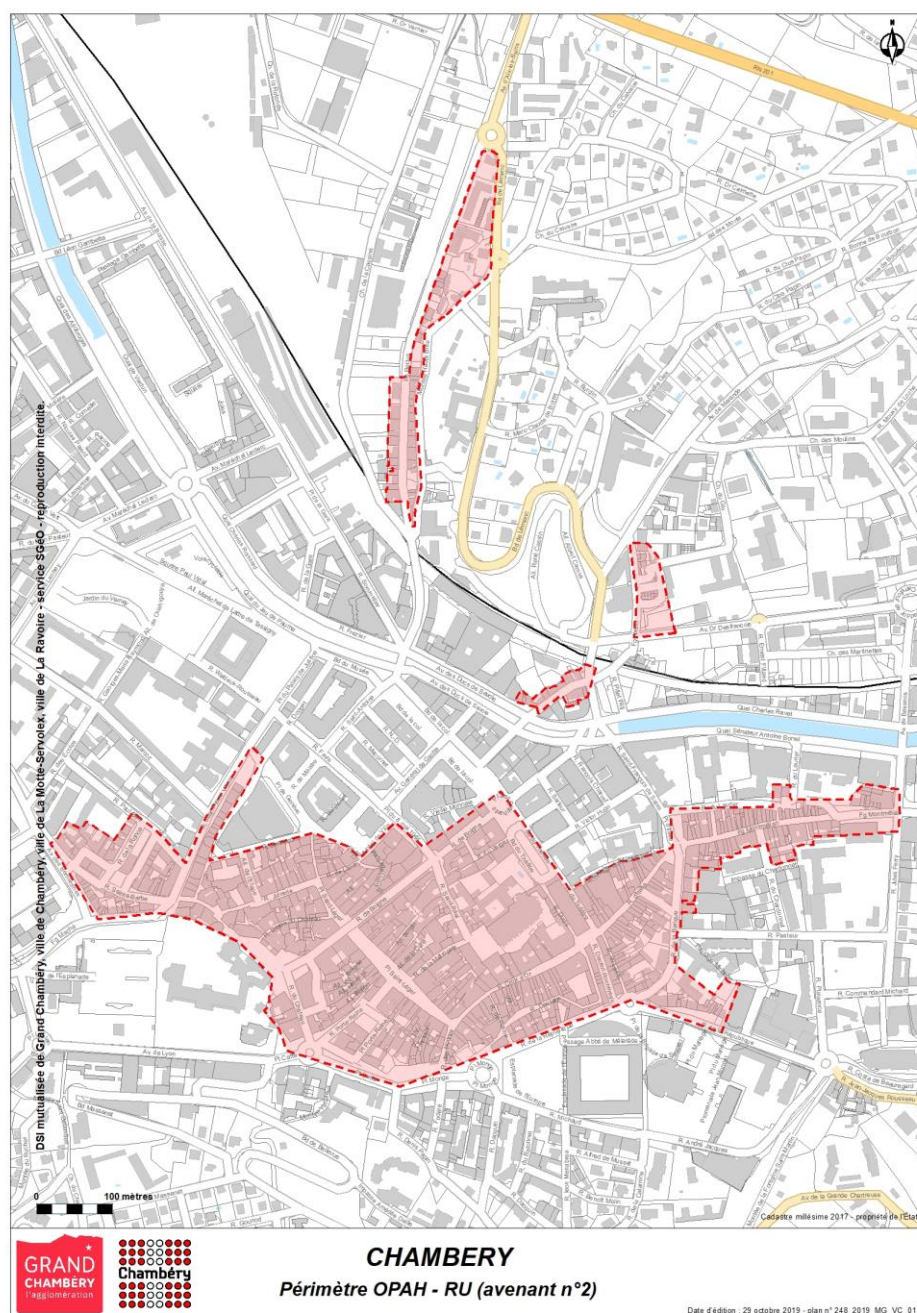
Pour Grand Chambéry,

Pour Procivis Savoie,

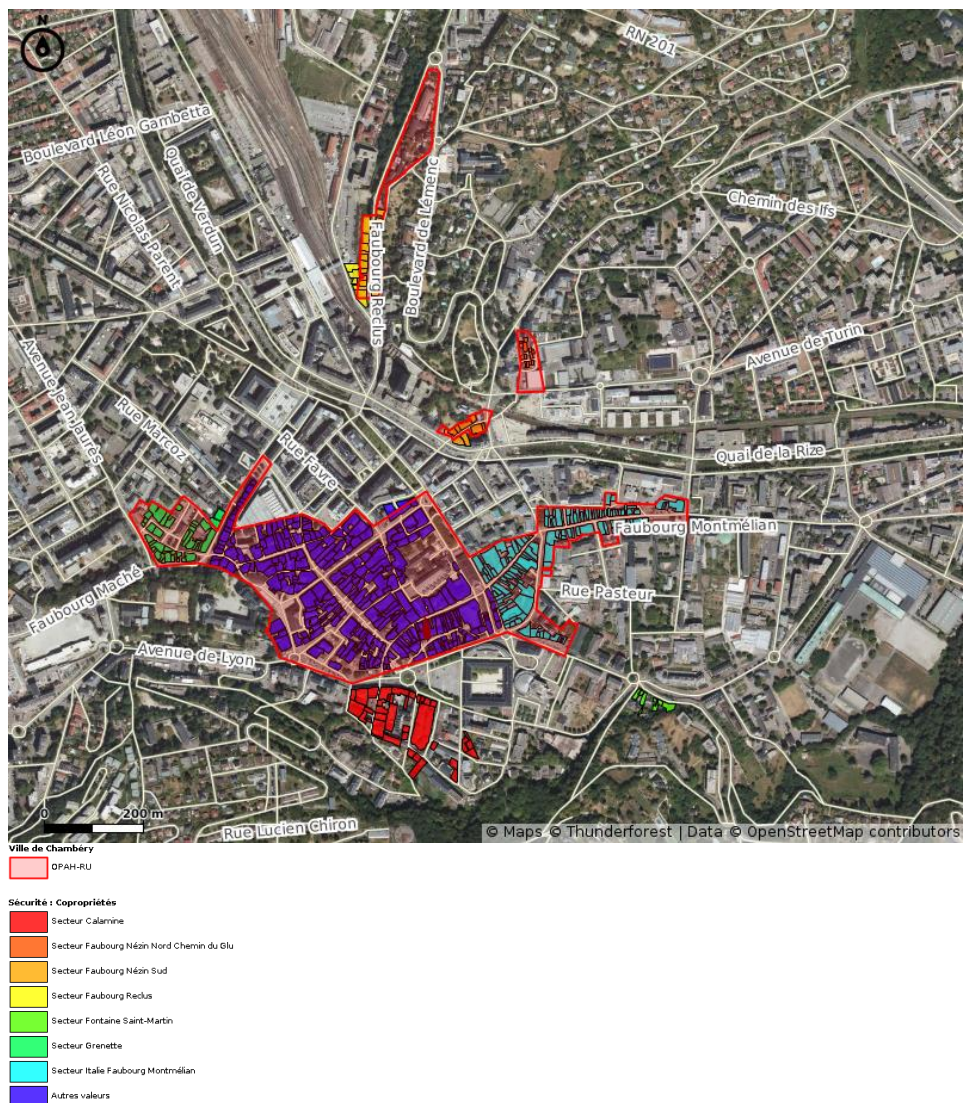
Pour Action Logement,

Pour la Caisse des Dépôts et Consignations,

Annexe 1. Périmètre de l'opération



Annexe 2. Périmètre de l'opération avec les secteurs Calamine et Fontaine Saint Martin



Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées : ANAH et Grand Chambéry

Conditions financières maximales en secteur programmé OPAH-RU

A. Aides aux propriétaires occupants (PO)

Nature des projets		Aide de l'Anah- délibérations du 8/12/21				Aide de Grand Chambéry	
Appréciation de la nature du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		plafond de travaux subventionnés HT	taux maximal de la subvention	ménages éligibles (par référence aux nouvelles catégories de ménages)	Montant de la prime par ménage éligible	plafond de travaux subventionnés HT	Taux de subvention max. et ménages éligibles
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		50 000 €	60%	ressources très modestes	Prime Sérénité*: Gain énergétique de 35% 10% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 3 000 €	20 000 € Pour les travaux de précarité énergétique	15 % ménages aux ressources modestes ou très modestes*
				ressources modestes	Prime Sérénité*: Gain énergétique de 35% 10% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 2 000€		
		Prime « sortie de passoires thermiques »		ressources MO et TMO	1 500 €		
		Prime « basse consommation »		ressources MO et TMO	1 500 €		
Projet de travaux de rénovation énergétique « Ma PrimeRenov' Sérénité »		30 000 €	60%	ressources très modestes	Prime Sérénité*: Gain de 35% et 10% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 3 000€	20 000 € Pour les travaux de précarité énergétique	15 % ménages aux ressources modestes ou très modestes*
			45%	ressources modestes	Prime Sérénité*: Gain de 35% et 10% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 2 000€		
		Prime « sortie de passoires thermiques »		ressources MO et TMO	1 500 €		
		Prime « basse consommation »		ressources MO et TMO	1 500 €		
Autres projet de travaux	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 €	60%	ressources très modestes et modestes			
	pour l'autonomie de la personne (travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justificatifs) uniquement s'ils sont couplés à des travaux contre la précarité énergétique	20 000 €	50%	ressources très modestes			
			35%	ressources modestes			
	Autres travaux	20 000 €	35%	ressources très modestes			
			20%	ressources modestes	Uniquement en cas de travaux en copro en difficulté		

*Prime Sérénité pour les dossiers déposés avant le 1^{er} juillet 2022. Disparition pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} juillet 2022 inclus

*Grand Chambéry pourra accorder, au cas par cas et sur demande motivée et justifiée, une aide dont le taux n'excèdera pas 35% du montant de la dépense subventionnable pour permettre le déblocage de projets.

C. Aides de l'Anah aux Syndicats de Copropriétés
Délibérations du 8/12/21

Aide au syndicat de copropriétés				Primes si gain énergétique de 35 %	Aide de Grand Chambéry
Cas dans lesquels le Syndicat des Copropriétaires peut bénéficier d'une subvention	Plafond des travaux subventionnables (montants H.T.)	Taux maximal de la subvention	Majoration du taux de l'aide		
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet copropriétés dégradées d'une opération programmée ou d'une ORCOD	Pas de plafond	35 % ou dans certaines situations, 50 % (voir fiche 20)	Taux pouvant être porté jusqu'à 100% du montant HT des travaux subventionnables pour les travaux urgents Taux pouvant être majoré en cas de cofinancement de collectivités territoriales/EPCI d'au moins 5% au montant HT des travaux subventionnables	Prime 3000 euros (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah) + ► Prime : sortie passoire thermique ; (étiquette initiale F ou G /étiquette finale au moins E inclus) : 500€ ► Prime : Basse consommation ; (étiquette initiale entre G et C /étiquette finale A ou B) : 500€	5% de la dépense subventionnable retenue par l'Anah avec un plafond HT de travaux éligibles de 300 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale. Possibilité de déplaçonnement décidée au cas par cas selon le plan de financement.
Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)	Pas de plafond	50%		► Primes individuelles (demande collective faite par un mandataire commun) : -PO très modestes : 1500 € -PO modestes : 750 €	
Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond – Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50 %			
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	Pas de plafond – Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne.	50 %			
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50 %			

Dans le cadre du « Plan Initiative Copro », des aides complémentaires et des majorations de subventions pourront être mobilisées.

Ces annexes seront mises à jour si modification des conditions par l'ANAH.

Annexe 4. Récapitulatif des aides apportées : Ville de Chambéry (en attente de validation du CM du 12/12/2022)

1. Les aides à destination des **propriétaires occupants** :

Propriétaires occupants	Aide sur le montant des travaux subventionnable
LHI ou travaux lourds	15 %
Economie d'énergie ou travaux divers	10 %
Autonomie/adaptation	5 %

2. Les aides à destination des **propriétaires bailleurs** :

Propriétaires bailleurs	Aide sur le montant des travaux subventionnable
LHI ou travaux lourds	40 %
Economie d'énergie ou travaux divers	20 %

Enfin, la Ville accorde des primes liées au conventionnement :

Conventionnement avec travaux	Loc 1	Loc 2	Loc 2
T3+		2 000 €	3 000 €
T2	1 000 €	1 500 €	2 000 €
T1	500 €	1 000 €	1 500 €

Conventionnement sans travaux	Loc 1	Loc 2	Loc 2
	1 000 €	2 000 €	3 000 €

3. Les aides à destination des **syndicats de copropriétés** :

Copropriétés	Aide sur le montant des travaux subventionnable
Programme de travaux	25 %
Aide au redressement	300 € / lot d'habitation principale

L'ensemble de ces aides s'adossent aux aides de l'ANAH et sont basées sur la réglementation ANAH, notamment sur les plafonds.

En ce qui concerne les copropriétés, la Ville attribuera les aides aux travaux dans les cas suivants :

- Péril ordinaire,
- Travaux relatifs à l'amélioration de la qualité de vie

Toujours adossé aux aides attribuées par l'ANAH et sous condition d'obtention du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale qui approuve le programme de travaux.

PACK COPROPRIETE

En complément de ces aides liées à l'opération, la Ville poursuit ses aides à travers le **Pack Copropriété**, visant à la mise en place d'un syndic professionnel ou la formation d'un syndic bénévole. Ce pack distingue en deux parties :

- **Le pack professionnel ou aide à la mise en place d'un syndic professionnel**

Les copropriétés ciblées dans ce pack sont celles composées entre **4 à 10 lots principaux d'habitation** dans le périmètre de l'OPAH RU, dégradées au sens de l'ANAH et/ou défaillante en terme de gestion.

Pour ce faire, la Ville attribuera une aide à la copropriété dans le financement d'un syndic sur une durée de 3 ans. Cette aide sera calculée de la manière suivante : le delta entre le coût de gestion (TTC) d'une copropriété de 20 lots et le coût de gestion (TTC) estimé de la copropriété concernée par le redressement.

Après avoir choisi le syndic professionnel, la copropriété devra signer une convention d'aide publique avec la Ville pour une durée de 3 ans.

Aucun versement par la Ville ne sera effectué avant que l'assemblée générale ait délibéré sur le projet de convention et le contrat avec le syndic.

La Ville a pour objectif de redresser 5 copropriétés/an (composées d'environ 6 lots) à travers ce dispositif soit 25 copropriétés sur les 5 ans de l'opération.

Cela représenterait un coût d'environ 72 000 € pour les 5 ans soit 14 400 €/an.

- **Le pack bénévole ou aide à la mise en place et la formation d'un syndic bénévole**

Ce pack permet un accès à la formation et aux conseils de l'ADIL 73 qui accompagnera la montée en compétence des différents syndicats bénévoles. Il sera mis en place à travers une convention entre la Ville et l'ADIL 73 qui définit les différentes actions.

Ce pack comprend 2 volets :

- Volet 1 : Animation d'un club copropriété pour les syndicats bénévoles

Ce club aura pour objectif d'informer et sensibiliser les syndicats bénévoles déjà constitués et intéressés dans cette démarche.

- Volet 2 : Accompagnement pour les copropriétés gérées par un syndic bénévole

Le volet 2 permet un suivi personnalisé des copropriétés, complémentaire au travail de l'opérateur en charge du suivi-animation. L'objectif est de débloquent des situations juridiques complexes comme : les documents de la copropriété et leur actualisation, les contentieux...

La Ville a pour objectif de pouvoir accompagner à travers ce dispositif 2 copropriétés par an soit 10 copropriétés en 5 ans.

La Ville et l'opérateur veilleront à mobiliser les syndicats bénévoles repérés et participeront aux différentes réunions avec l'ADIL 73.

Cela représente un coût Ville d'environ 3 200 €/an.

PROJET