



OPAH-RU – Opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain

Centres-villes d'Auchel et de Lillers

2022-2027

NUMERO DE LA CONVENTION

Date de la convention

La présente convention est établie :

Entre la communauté d'agglomération **Béthune-Bruay, Artois Lys Romane**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Nadine LEFEBVRE, Conseillère Déléguée,

La commune d'**Auchel**, représentée par, M. Philibert BERRIER, Maire d'Auchel

La commune de **Lillers**, représentée par Mme Carole DUBOIS, Maire de Lillers

L'**État**, représenté en application de la convention de délégation de compétence par M. Olivier GACQUERRE, Président de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane,

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 M. Olivier GACQUERRE, Président de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane, et dénommée ci-après « Anah »,

Et

La Caisse d'Allocations Familiales du **Pas-de-Calais**, représentée par son directeur, M. Jean-Claude Burger,

La **Fondation Abbé-Pierre**, dont le siège social est sis compléter, représentée par compléter, compléter.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), 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), en vigueur,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2019-2025 de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane, adopté le 25 septembre 2019,

Vu la convention de délégation de compétence conclue entre la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane délégataire 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

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le délégataire et l'Anah en date du ...,

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

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté d'agglomération, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, **en date du 22 Juin 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 ... au ... à ... 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 MATIERES

PREAMBULE	6
CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION	9
ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX	9
1.1. DENOMINATION DE L'OPERATION	9
1.2. PERIMETRE ET CHAMPS D'INTERVENTION	9
CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION	9
ARTICLE 2 – ENJEUX	9
CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION	12
ARTICLE 3 – VOILETS D'ACTION	12
3.1. VOLET URBAIN	12
3.1.1 Descriptif du dispositif	13
3.1.2 Objectifs	13
3.2. VOLET FONCIER	14
3.2.1 Descriptif du dispositif	14
3.2.2 Objectifs	14
3.3. VOLET IMMOBILIER	14
3.3.1 Descriptif du dispositif	14
3.3.2 Objectifs	15
3.4. VOLET LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET TRES DEGRADE	16
3.4.1. Descriptif du dispositif	16
3.4.2 Missions de prospection et mobilisation	16
3.4.3 Objectifs	17
3.5. VOLET COPROPRIETE EN DIFFICULTE	17
3.5.1. Descriptif du dispositif	17
3.5.2 Mission de repérage et réalisation de diagnostics multicritères	18
3.5.3. Objectifs	18
3.6. VOLET RENOVATION ENERGETIQUE ET LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE	19
3.6.1 Descriptif du dispositif	19
3.6.2 Objectifs	19
3.7. VOLET TRAVAUX POUR L'AUTONOMIE DE LA PERSONNE DANS L'HABITAT	20
3.7.1 Descriptif du dispositif	20
3.7.2 Objectifs	20
3.8. VOLET SOCIAL	21
3.8.1 Descriptif du dispositif	21
3.8.2 Objectifs	22
3.9. VOLET PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL	22
3.9.1 Descriptif du dispositif	22
3.9.2 Objectifs	23
3.10. VOLET ECONOMIQUE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL	23
3.10.1 Descriptif du dispositif	23
3.10.2 Objectifs	23
ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION	24
4.1 OBJECTIFS QUANTITATIFS GLOBAUX DE LA CONVENTION	24

4.2 OBJECTIFS QUANTITATIFS PORTANT SUR LES LOGEMENTS SUBVENTIONNES PAR L'ANAH.....	24
CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES	26
ARTICLE 5 – FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION	26
5.1. FINANCEMENTS DE L'ANAH	26
5.1.1. Règles d'application	26
5.1.2. Montants prévisionnels	26
5.2. FINANCEMENTS DE LA COLLECTIVITE MAITRE D'OUVRAGE	26
5.2.1. Règles d'application	27
5.2.2. Montants prévisionnels	28
5.3. FINANCEMENTS DE LA VILLE D'AUCHEL.....	28
5.3.1 Règles d'application	28
5.3.2. Montants prévisionnels	28
5.4. FINANCEMENTS DE LA VILLE DE LILLERS.....	29
5.4.1 Règles d'application	29
5.3.2. Montants prévisionnels	30
ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES	31
6.1. ENGAGEMENTS DE LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU PAS-DE-CALAIS.....	31
6.2. ENGAGEMENTS DE LA FONDATION ABBE PIERRE	31
6.3. POSITION DU GROUPE TISSERIN	33
CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION, EVALUATION	35
ARTICLE 7 – CONDUITE DE L'OPERATION.....	35
7.1. PILOTAGE DE L'OPERATION	35
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	35
7.1.2. Instances de pilotage.....	35
7.2. SUIVI-ANIMATION DE L'OPERATION	36
7.2.1. Équipe de suivi-animation	36
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	37
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	37
7.3. ÉVALUATION ET SUIVI DES ACTIONS ENGAGEES	38
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	38
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	39
ARTICLE 8 – COMMUNICATION	39
CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION	40
ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION	41
ARTICLE 10 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION	41
ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION	41
ANNEXE 1. PERIMETRES DE L'OPERATION	43
ANNEXE 2. RÉCAPITULATIF DES AIDES APPORTEES PAR LES SIGNATAIRES DE LA CONVENTION POUR LES PUBLICS ANAH UNIQUEMENT ET A TITRE INDICATIF A LA DATE DE CONCLUSION DE LA CONVENTION	46
ANNEXE 3. RÉGLEMENT D'INTERVENTION DE L'ANAH POUR LE RAVALEMENT DES FAÇADES	49
ANNEXE 4. TABLEAUX DE SUIVI DES OBJECTIFS ET INDICATEURS DE LA CONVENTION	52
ANNEXE 5. LISTE DES IMMEUBLES DEGRADES PRE-REPERES DANS LES SECTEURS PRIORITAIRES (CETTE LISTE SERA ACTUALISEE ET COMPLETEE PENDANT TOUTE LA DUREE D EL'OPAH	56
ANNEXE 6 – LES MONTANTS DES AIDES DE L'ANAH PAR TYPOLOGIE	57
ANNEXE 7 – LES MONTANTS DES AIDES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAR TYPOLOGIE	58
ANNEXE 8 – LE PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT DE L'OPERATION DE L'OPAH-RU / PVD – AUCHEL & LILLERS.....	59

Préambule

La Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane (CABBALR) est une intercommunalité réunissant 100 communes pour un total de 276 895 habitants (INSEE, 2017) ; il s'agit de l'EPCI le plus peuplé du département. Située dans le Pas-de-Calais, au cœur de la région des Hauts-de-France, la CABBALR se localise dans la plaine de l'Artois et sur la frange occidentale du bassin minier du Nord-Pas-de-Calais qui a fortement influencé le développement local. La CABBALR unit ainsi des communes rurales à un tissu urbain polycentrique caractéristique de l'exploitation minière.

La population est aujourd'hui en stagnation au cours des années 2010 après une décennie de rebond faisant suite à des décennies de dépopulation, caractéristiques des territoires ruraux et anciennement industriels et miniers. Il s'agit d'un territoire faiblement attractif, au solde migratoire négatif mais à la forte natalité qui permet à la population de se stabiliser. Si la population compte parmi les plus jeunes de France – 26,3 % de la population a moins de 20 ans (INSEE, 2017) – la CABBALR connaît aussi un phénomène de vieillissement qui pose de nouvelles questions. Aujourd'hui, l'activité économique repose essentiellement sur les activités de services (73,5 % des emplois), puis l'industrie (18 %), la construction (7 %) et l'agriculture (1,5 %) (INSEE, 2016). Le chômage et la pauvreté sont prégnants sur le territoire de la CABBALR, à l'image du reste de la région, en faisant un territoire socialement fragilisé.

Dans le cadre de l'exercice de la délégation des aides à la pierre, la CABBALR a mis en place un PIG – programme d'intérêt général – de longue date, qui présente des résultats intéressants en matière d'amélioration de l'habitat à l'échelle intercommunale. Avec le déploiement de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier, l'Agence d'urbanisme de l'Artois a conduit des travaux identifiant les centres-villes d'Auchel et Lillers comme les plus fragilisés du territoire du fait de leur parc résidentiel et de leur occupation – les deux centres-villes appartenant aux quartiers prioritaires de la politique de la ville de la CABBALR. Sur le fondement des travaux de l'étude pré-opérationnelle à un programme d'amélioration de l'habitat, la mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain (OPAH-RU) est apparue pertinente pour répondre aux enjeux de revitalisation des centralités par la mobilisation et l'accompagnement des initiatives des propriétaires privés. En effet, certains centres-villes du territoire sont aujourd'hui en souffrance, victimes du développement concurrentiel de logements et d'activités commerciales en périphérie dans un contexte de stagnation démographique et économique. Pourtant, la vitalité de ces lieux de centralité est nécessaire à une stratégie de développement pour l'ensemble du territoire, d'autant plus dans un contexte territorial historiquement polycentrique.

Jusqu'au 31 Décembre 2021, deux points relais d'information du public recevaient le public, à l'hôtel communautaire à Béthune principalement, mais également dans les antennes de Lillers et Isbergues : l'un appelé PRIS-EIE (Espace Info Energie) délivrait des conseils en matière d'économie d'énergie dans l'habitat, l'autre appelé PRIS-Habitat (délégation Anah) orientait les publics recevables vers le dispositif d'animation et les équipes d'opérateur en charge de l'accompagnement vers la mobilisation des aides aux travaux d'amélioration de l'habitat.

Depuis le 1^{er} Janvier 2022, avec l'instauration du service public de la rénovation de l'habitat France Rénov' à l'initiative de l'Etat, la Communauté d'agglomération réunit ses deux lieux d'accueil au sein d'un Guichet Unique de l'Habitat labellisé par la Région des Hauts de France, et les deux points relais se coordonnent, conseillent, orientent et proposent les accompagnements du public, à partir des mêmes lieux d'accueil.

Dans les périmètres des centres-villes d'Auchel et de Lillers, l'étude pré-opérationnelle a mis en exergue huit grands enjeux pour le confortement des centralités et l'amélioration du parc de logements privés :

1. Un parc de logements anciens et énergivores, émetteurs de gaz à effet de serre et plaçant beaucoup de ménages dans des situations de précarité et de vulnérabilité énergétiques ;
2. Une vacance résidentielle importante impactant le paysage urbain et le fonctionnement du marché ;
3. Une nécessaire adaptation des logements aux situations de perte d'autonomie, pour favoriser le maintien à domicile et l'implantation proche des commerces et des services ;
4. Une présence d'habitat indigne concentrée dans les centralités qui nécessite un traitement pour offrir des conditions de logement dignes à tous et toutes ;
5. Une spécialisation du parc résidentiel des centralités (logement collectif, locatif privé et de petite taille) qui aboutit à une spécialisation sociale des habitants (personnes seules, paupérisation, etc.) ;
6. Un patrimoine bâti remarquable qu'il faut préserver en tant que richesse et identité du territoire ;
7. Un enjeu de redynamisation de l'offre commerciale des centres-villes, fragilisée de longue date et davantage encore par la crise liée à la covid-19 ;
8. Un enjeu de réaménagement des espaces publics permettant d'accroître la qualité urbaine et d'offrir un cadre de vie privilégié aux habitants des centres-villes, de même qu'un environnement agréable aux chaland, aux usagers et aux touristes.

À l'aune de l'étude pré-opérationnelle, l'OPAH-RU s'inscrit directement dans les orientations du programme local de l'habitat 2019-2025 de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, dont elle constitue l'une des principales actions pour mettre en place la stratégie territoriale collectivement élaborée en faveur d'un rééquilibrage de la croissance démographique en faveur des polarités qui pâtissent de la concurrence périurbaine. Tant le projet de territoire intercommunal que l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier ont fait du renforcement des centralités – centres-villes et centres-bourgs – une priorité. Elle concourt également aux objectifs du plan climat, air, énergie territorial (PCAET), du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et du schéma départemental de l'autonomie. La présente OPAH-RU, tout comme celle de Béthune / Bruay-La-Buissière en Action Cœur de Ville, a été pensée de façon intégrée et complémentaire avec le PIG existant multithématique qui porte sur l'ensemble du reste du territoire intercommunal et la mise en place du guichet unique de l'habitat (GUH) **tenant lieu de guichet d'accueil du public France Rénov', améliorera l'accueil des publics des quartiers définis de l'OPAH-RU de Béthune et de Bruay-la-Buissière vers l'équipe opérationnelle ; cette dernière développera un plan de communication pour faire connaître ses points relais d'information, tant par voie téléphonique distancielle que par présentiel au sein des communes. Et des réunions de coordination finaliseront les ajustements nécessaires entre opérateur de l'OPAH-RU et accompagnateurs France Rénov'.**

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

PROJET

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 Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane, l'État, l'ANAH et les communes d'Auchel et de Lillers décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain « Centres-villes d'Auchel et de Lillers ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Le périmètre d'intervention se définit comme suit : les centres-villes d'Auchel et de Lillers. Les périmètres retenus sont présentés sur les plans en annexe 1 pour les deux communes (avec le nom de rues).

Les champs d'intervention sont les suivants :

- Transition énergétique des logements et lutte contre la précarité énergétique ;
- Résorption de la vacance résidentielle ;
- Adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
- Lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- Diversification et amélioration de l'offre de logements ;
- Valorisation du patrimoine bâti ;
- Adaptation morphologique du tissu commercial ;
- Réaménagement des espaces publics.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

L'OPAH-RU se doit d'apporter une réponse aux neuf grands enjeux identifiés par l'étude pré-opérationnelle.

Transition énergétique des logements et lutte contre la précarité énergétique :

1 ménage sur 5 de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane est en situation de vulnérabilité énergétique contre 1 sur 7 à l'échelle nationale. Cela s'explique par la faiblesse généralisée des revenus et par une performance énergétique des logements très médiocre. Les centres-villes sont concernés à double titre : en tant que quartier regroupant les populations modestes et au bâti ancien puisque plus de la moitié du parc résidentiel a été construite avant la première réglementation thermique de 1974, tant à Lillers qu'à Auchel, bien que ce dernier soit plus récent du fait des opérations de rénovation urbaine de la fin du XXème siècle. En matière d'émissions de gaz à effet de serre, le logement représente 20 % du total des émissions directes du territoire – et 14 % des émissions totales – liées principalement à l'utilisation du gaz (49 % des émissions d'origine résidentielle), du fioul (28 %), du charbon (15 %) et de l'électricité (7%) pour le chauffage.

De ce fait, il est nécessaire de poursuivre les actions menées de longue date sur le territoire tout en les amplifiant par l'intermédiaire de l'OPAH-RU. Cela relève d'impératifs environnementaux afin de participer à

l'effort de transition énergétique permettant d'atteindre la neutralité carbone. L'OPAH-RU s'inscrit directement dans les objectifs du PCAET 2020-2026 de la CABBALR. La lutte contre la précarité énergétique est aussi un enjeu social qui doit permettre un gain en pouvoir d'achat pour les ménages les plus modestes en réduisant leurs factures énergétiques, notamment dans les logements des centres-villes qui doivent, par la même, gagner en attractivité grâce à des charges énergétiques plus faibles, ce qui est rarement le cas aujourd'hui. L'OPAH-RU aura pour ambition de susciter et d'accompagner les projets des propriétaires occupants et bailleurs, y compris en copropriétés. Elle aura un rôle de catalyseur dans l'écosystème d'acteurs de la rénovation énergétique déjà existant par un travail partenarial entre de nombreux acteurs intervenant déjà sur le territoire.

Résorption de la vacance résidentielle :

La vacance résidentielle est élevée sur les communes d'Auchel (834 logements, dont 230 dans le centre) et de Lillers (530 logements, dont 258 dans le centre). Dans les deux cas, elle concerne davantage les logements collectifs (2 fois de chance d'être vacant que l'individuel), les logements de typologie moyenne (T3 et T4) et les logements anciens, construits avant 1915.

La mobilisation des logements existants est une priorité pour le territoire, pour plusieurs raisons :

- la nécessité de retendre le marché immobilier, extrêmement détendu à l'heure actuelle, qui obère l'intérêt des propriétaires privés de réaliser des travaux de simple entretien ou de remise à niveau ;
- la volonté politique forte de reconquérir les centralités du territoire qui pâtiennent aujourd'hui de la périurbanisation de l'habitat, du commerce et des activités économiques ;
- l'impératif de limiter la consommation d'espace pour la construction neuve et de tendre vers l'objectif national « zéro artificialisation nette » (ZAN) afin de préserver les terres agricoles et les espaces naturels ;
- l'exigence d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre puisque la seule construction d'un logement représente 60 % de son empreinte carbone sur l'ensemble de sa durée de vie ;
- la mobilisation du parc existant permet d'offrir des solutions de logements diversifiées aux personnes les plus défavorisées socio-économiquement, notamment au travers de l'intermédiation locative.

L'OPAH-RU aura donc pour ambition de concourir à la revitalisation des centralités par la reconquête des logements vacants en proposant un appui technique et financier aux porteurs de projets et en mobilisant les propriétaires de biens vacants. Il s'agira de rendre le bâti ancien plus attractif que la construction neuve, particulièrement auprès des ménages en accession, permettant un repeuplement durable et diversifié des centres-villes d'Auchel et de Lillers.

Adaptation des logements à la perte d'autonomie :

La population âgée de 60 ans ou plus représente un quart de la population totale d'Auchel et de Lillers, une part qui est en progression (INSEE, 2016). Dans un contexte européen de vieillissement, ce chiffre – en valeur absolue comme relative – est amené à poursuivre sa croissance. Considérant l'orientation locale en faveur de la prise en charge des personnes âgées et/ou handicapées à leur domicile, notamment inscrite dans le Schéma départemental de l'autonomie, il convient d'apporter un soutien à l'adaptation des logements privés à la perte d'autonomie. L'OPAH-RU permettra donc de répondre aux besoins des propriétaires et des locataires en situation de perte d'autonomie par un accompagnement social, technique et financier des projets. Elle sera complétée par des actions pédagogiques et pratiques en faveur de la qualité d'usage et de l'ergonomie des logements.

Par ailleurs, il faut considérer le désir de plus en plus fort exprimé par les personnes âgées à se rapprocher des commerces, des services et des équipements médicaux afin de pallier les problèmes de déplacement dans un territoire souvent rural. En cela, les centralités, dont les centres-villes d'Auchel et de Lillers, apparaissent comme les choix de prédilection des personnes âgées et ce mouvement doit être accompagné par la création d'une offre résidentielle adaptée à leurs besoins spécifiques.

Lutte contre l'habitat indigne et dégradé :

Il est estimé que le parc privé potentiellement indigne (PPPI) concerne 407 logements à Auchel, soit 12 % du parc privé et 317 à Lillers, soit 11 % du parc privé. Le travail de lutte contre l'habitat indigne engagé de longue date et la mise en place récente du permis de louer semblent avoir produit des résultats intéressants en matière de repérage et de traitement de l'habitat indigne. Néanmoins, il demeure des situations non-repérées et/ou non-traitées au vu de l'ampleur du problème. La mission de suivi-animation devra donc agir sur le repérage des situations et y apporter une réponse sociale, technique et financière. D'autres actions de repérage et de formation, complémentaires à l'OPAH-RU, sont prévues dans le cadre de la stratégie intercommunale de lutte contre l'habitat indigne.

Par ailleurs, un certain nombre de biens – occupés ou vacants – sont aujourd'hui dans un état de dégradation avancée et doivent bénéficier d'investissements ambitieux pour permettre leur recyclage. Leur dégradation déqualifie aujourd'hui leur environnement urbain très largement. L'OPAH-RU permettra également un accompagnement technique et financier des projets de propriétaires et d'investisseurs. À cet effet, le volet renouvellement urbain sera porteur d'ambitions pour favoriser une diversité de modalités de reconquête de l'habitat dégradé et/ou vacant en faveur de la revitalisation des centres-villes d'Auchel et de Lillers.

Repérage, accompagnement et redressement des copropriétés :

Certaines copropriétés des centralités comme Lillers ou Auchel peuvent présenter des signes de fragilisation ; l'étude pré opérationnelle réalisée par les moments de confinement ont rendu la réalisation des repérages prévus et des contacts avec les acteurs locaux n'ont pas permis de dresser un listing de copropriétés dégradées.

Pourtant, le registre des métiers enregistre des copropriétés qui méritent qu'on vérifie leur état de fragilités, au regard de leur état d'isolation et de chauffage d'une part, et d'autre part, en fonction de leurs modalités de gestion.

Aussi, cette OPAH-Ru contient elle un tel volet d'accompagnement des copropriétés et l'une des missions initiales de l'opérateur consistera t elle à vérifier leur état en les identifiant à partir d'une recherche sur le registre.

Diversification et amélioration de l'offre de logements :

Dans les centres-villes d'Auchel et de Lillers, l'offre de logements apparaît aujourd'hui comme spécialisée et en net décalage avec le reste du parc résidentiel du territoire. Cela constitue un facteur explicatif de leur déclassement parmi les choix résidentiels, de l'importance de la vacance résidentielle et de la concentration de populations modestes rendue visible par leur classement au titre des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Cette spécialisation est multiple :

- Surreprésentation des logements locatifs privés et sous-représentation de la propriété occupante (31 % dans le centre-ville d'Auchel et 39 % dans le centre-ville de Lillers) ;
- Surreprésentation des petites typologies de logements (44 % de T1-T2-T3 dans le centre-ville d'Auchel et 41 % dans le centre-ville de Lillers) ;
- Légère surreprésentation des logements collectifs par rapport à la moyenne communale ;
- Peu de logements sont pourvus d'éléments de confort (extérieur privatif, stationnement, local à vélos et poussettes, ascenseur, etc.) ;
- Beaucoup de logements sont peu attractifs car de faible qualité, relativement vétustes et avec un niveau de confort faible, sans nécessairement être indignes.

Logiquement, une spécialisation du parc résidentiel entraîne une spécialisation de ses occupants. Non seulement, les centres-villes regroupent des logements dont le statut d'occupation tend à regrouper les ménages fragiles sur le plan socio-économique (logement locatif privé et social) mais on observe aussi que les

ménages y sont globalement plus modestes que la moyenne communale et intercommunale pour un même statut d'occupation. Par exemple, le taux de pauvreté des locataires du secteur privé est de 36 % dans la CABBALR, 48 % à Auchel et 53 % dans le centre-ville d'Auchel. A Lillers, il est de 52 % au niveau communal et de 61 % dans le centre-ville, nettement supérieur aux chiffres des locataires du secteur social (respectivement 45 et 48 %).

L'OPAH-RU aura donc pour objectif de participer à la diversification de l'offre de logements en promouvant le développement d'une offre diversifiée, qualitative et énergétiquement performante dans les centres-villes d'Auchel et de Lillers, tant en matière de statuts d'occupation (accession à la propriété, logement locatif dont social et intermédiaire) que de typologie de biens (maisons et appartements, grandes et petites typologies). La mission de suivi-animation permettra d'inciter les investisseurs à se positionner sur des biens tout en les accompagnant techniquement et financièrement et, ainsi de participer à la diversification de l'offre résidentielle dans les centres. La mobilisation des investisseurs sera complétée par les opérations de renouvellement urbain qui concourront à l'objectif de diversification de l'offre résidentielle. Cet objectif sera complémentaire aux quatre précédents objectifs.

Valorisation du patrimoine bâti :

Chacun des périmètres de cette OPAH-RU multisites englobe un tissu urbain aux qualités patrimoniales et architecturales réelles, qu'elles soient vernaculaires ou monumentales. Il s'agit d'un atout considérable pour l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane, pour son image de marque, son attractivité et son développement touristique. En cela, il est essentiel de promouvoir une réhabilitation des bâtiments patrimoniaux respectueuse de leurs richesses et de leurs caractéristiques intrinsèques, sans porter atteinte à l'intégrité du tissu urbain et aux grands paysages bâtis qu'ils constituent.

Si les centres-villes d'Auchel et de Lillers ne sont pas couverts par des sites patrimoniaux remarquables, une partie des périmètres de l'OPAH-RU sont soumis au périmètre des abords des monuments historiques dont les règles s'imposeront pour tous les travaux modifiant l'aspect extérieur des biens. Pour les cas exceptionnels de restauration des monuments historiques, les règles spécifiques s'imposeront. Quoi qu'il en soit, la présente OPAH-RU se déroulera avec l'association des différentes institutions compétentes en matière de protection patrimoniale, de nature à préserver cet atout pour le territoire.

Adaptation morphologique du tissu commercial :

Tant à Auchel qu'à Lillers, le diagnostic a mis en évidence des dysfonctionnements du tissu commercial liés à une inadaptation de sa distribution spatiale et des caractéristiques des locaux commerciaux. Cela s'exprime de façon différenciée dans les deux périmètres d'études :

- Auchel compte 40 % de locaux commerciaux vacants, notamment sur des axes stratégiques (rue Jean-Jaurès) du fait d'un nombre de locaux trop conséquent par rapport à son potentiel commercial ;
- Lillers compte 20 % de locaux commerciaux vacants du fait d'un linéaire trop étendu par rapport aux besoins, d'où des axes délaissés par les dynamiques commerçantes (ex. place de l'église).

Réaménagement des espaces publics :

Le diagnostic a également fait apparaître un enjeu de montée en qualité de l'environnement urbain qui ne répond pas en de nombreux lieux aux tendances actuelles et n'offre pas un cadre de vie adapté aux habitants. Par conséquent, les espaces publics pourront être réaménagés en offrant davantage de place à des usages de la part des habitants (espaces verts, espaces récréatifs) et une plus grande qualité urbaine pour les usagers (travailleurs, chaland et touristes) qui concourront à la revitalisation des cœurs de villes.

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

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain et leurs projets pluriannuels d'investissements, les Villes d'Auchel et de Lillers ont prévu l'engagement d'actions d'envergure d'aménagement urbain.

Centre-ville d'Auchel

- Reconnexion de la cité scolaire : la cité scolaire va être réorientée pour s'ouvrir sur le centre-ville plutôt que sur l'extérieur et ainsi permettre une augmentation de la fréquentation du centre-ville par les élèves et leurs parents, au service de sa redynamisation et de la reconquête commerciale.
- Ouverture de la base de loisirs du Terril
- Reconversion de la maternité des mines : le bâtiment de 2000 m² inoccupé depuis 2006 et propriété de la Ville d'Auchel depuis 2018 devrait faire l'objet d'un projet de reconversion dont les contours restent à définir. Construction architecturalement riche, elle fait, en outre, partie du périmètre des abords de la Goutte de Lait d'Auchel, classée aux monuments historiques et au patrimoine de l'UNESCO.

Centre-ville de Lillers

- Opération de l'îlot de Lattre : le site fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain avec l'EPF permettant l'aménagement d'espaces publics qualitatifs et végétalisés (parvis de la salle des fêtes, parvis avant de l'école de musique, square avec jeux d'enfants) et de liaisons piétonnes. Il fera l'objet de réhabilitations, de démolition-reconstruction et de construction en dents creuses permettant de créer 6 à 8 logements et 1 à 2 cellules commerciales ; le stationnement sera reconfiguré à l'échelle de l'îlot.
- Opération Quillet (îlots 6-8-10 rue d'Aire) : la cessation d'activité d'une quincaillerie, située au cœur du centre-ville, dégage un tènement foncier porté par l'EPF qui permettra, après déconstruction totale des ensembles bâtis existants, de le valoriser en faveur d'une programmation de logements (séniors / étudiants), de locaux d'accompagnement et de services (offre immobilière médicale).
- Projet du Pôle Gare : progressivement urbanisé au cours des années 2010, le projet de pôle d'échanges s'accompagne d'une volonté de la Ville d'aménager une aire de stationnement, de requalifier les espaces publics en assurant leur végétalisation et de valoriser les propriétés contiguës en faveur d'une programmation d'habitat neuf, dédiée aux publics spécifiques (inclusif). La CABBALR réalise une étude Pôle gares.
- Définition et mise en œuvre d'un schéma cyclable communal.
- Création d'une Maison France Service.
- A plus long terme : Requalification de la Grand Place – place Jean-Jaurès : des travaux de réaménagement permettront de valoriser le caractère structurant de cette place pour retrouver son caractère central et convivial. Le report du stationnement sera envisagé.

3.1.2 Objectifs

La réalisation de l'ensemble de ces projets vise les objectifs suivants :

- Revitaliser les centres-villes ;
- Mettre en valeur le patrimoine et l'identité urbaine ;
- Améliorer le cadre de vie et inciter les habitants à se réapproprier les espaces publics ;
- Développer et concentrer les fonctions urbaines pour apporter une vraie plus-value au fait d'habiter en centre-ville.

Les résultats seront évalués au regard des objectifs quantitatifs, de l'engagement et de l'avancement des différentes actions (cf. annexe 5) ; pour ce volet urbain, les indicateurs de suivi et de résultats seront notamment :

- Nombre de commerces/enseignes implantés sur les axes structurants
- Nombre d'équipements structurants et aménagements réalisés

- Cartographie des aménagements urbains réalisés dans le périmètre et axes structurants.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Une intervention spécifique et prioritaire sera menée sur les immeubles identifiés – tel que listés en annexe 5 – avec prise de contact et accompagnement des propriétaires pour les inciter à initier des travaux avec l’aide technique et financière de l’OPAH RU. Un diagnostic sera réalisé : occupation, stratégie du propriétaire, évaluation des désordres du bâtiment. Si l’incitation n’amène pas à un projet de travaux dans un délai de 2 ans : identification des mesures coercitives à mettre en place, plan d’action et calendrier.

Les Déclarations d’Intention d’Aliéner et les opportunités d’acquisition à l’amiable seront suivies tout au long de l’OPAH-RU par les Villes d’Auchel et de Lillers et par la CABBALR, permettant d’opérer la restructuration d’un nombre de logements qui pourra être supérieur.

Par ailleurs, des opérations de restauration immobilière animées par l’opérateur de suivi-animation – dont les travaux seraient accompagnés techniquement et financièrement par cet opérateur de suivi-animation – pourront également être engagées sur un certain nombre de biens repérés au cours de l’étude pré-opérationnelle (voir liste en annexe 5).

3.2.2 Objectifs

Au titre des objectifs, seront étudiés :

- Le nombre de logements réhabilités à la suite de procédures coercitives
- Le nombre de logements réhabilités par des opérateurs dans le périmètre d’intervention
- Le nombre de logements neufs dans le périmètre d’intervention

Par ailleurs, un bilan annuel de l’avancée sur chacune des opérations mentionnées ci-dessus, y compris celles non-achevées, sera réalisé.

Les résultats seront évalués au regard des objectifs quantitatifs, de l’engagement et de l’avancement des différentes actions (cf. annexe 5) ; pour ce volet foncier, les indicateurs de suivi et de résultats seront notamment :

- Nombre de logements réhabilités
- Nombre de logements aux étages de commerces remis sur le marché
- Recensement des friches reconquises
- Retranscription cartographique

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

L’OPAH-RU a pour ambition de concourir à la reprise du marché immobilier local tout en repositionnant l’offre résidentiel des centres-villes. L’objectif est de diversifier les formes urbaines, les typologies et les statuts d’occupation pour diversifier le peuplement et apporter une réponse adaptée à chacun dans les centres-villes. Ces enjeux se traduisent dans le mode de répartition des logements conventionnés, mélangeant l’offre intermédiaire (Loc1) promue par une prime communautaire expérimentale de 5000€, à des conventionnements sociaux (Loc2, ou Loc 3). Également, ces objectifs se traduisent par des adaptations mobilisant les financements de la Communauté d’agglomération, et tels que détaillés ci-dessous :

- La lutte contre la vacance est une priorité importante de la politique locale en matière d’habitat. À cet effet, la Communauté d’Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane proposera une aide pour la

mise en location de biens vacants avec travaux à destination des propriétaires bailleurs d'un montant de 3 000 €. La vacance résidentielle sera étudiée par une remise à jour des fichiers statistiques à chaque millésime. La proportion de logements vacants depuis plus de 2 ans parmi les dossiers sera aussi étudiée. La vacance résidentielle sera étudiée par une remise à jour des fichiers statistiques à chaque millésime. La proportion de logements vacants depuis plus de 2 ans parmi les dossiers sera aussi étudiée

- Alors que l'offre locative privée est sur-représentée dans les centres-villes, l'OPAH-RU prône une volonté de rééquilibrage. Il s'agit également de proposer une offre concurrentielle dans les quartiers anciens, afin de les repositionner par rapport à l'offre neuve dans le pavillonnaire. À cet effet, la CABBALR proposera une prime pour l'accession à la propriété avec travaux dans le périmètre d'OPAH-RU :
 - o À Auchel et à Lillers, d'un montant de 5 000 € pour les ménages très modestes, modestes au sens de l'ANAH et les ménages intermédiaires, éligibles au prêt à taux zéro ;
 - o À laquelle s'ajoute à Lillers une prime d'un montant de 5 000 € de la commune sans condition de ressources ni de travaux.
- Les petites typologies seront fortement découragées car elles sont déjà très représentées dans les centres-villes. Par conséquent, les financeurs n'accorderont pas de subventions pour les logements d'une seule pièce – sauf cas exceptionnels, intégré dans une opération d'ensemble ou en résorption de l'habitat indigne avec occupant en place, par exemple. Les partenaires seront invités à surveiller l'évolution du nombre de deux pièces parmi les logements financés, quitte à faire évoluer leurs conditions de financement en cours d'OPAH-RU s'ils devenaient trop nombreux.
- La **réhabilitation** d'équipements de confort sera promue, particulièrement dans les logements collectifs. À cet effet, l'aide expérimentale de l'ANAH pour subventionner les travaux de **réhabilitation** de locaux à usage collectif (local à poubelle, local à vél/poussettes, etc.) sera promue par l'opérateur de l'OPAH-RU.

3.3.2 Objectifs

		2022 (Août/Déc.)	2023	2024	2025	2026	2027 (Janv./Juill.)	Total
Nb de locatifs privés améliorés en Loc 1 – loyer intermédiaire primé	<i>Auchel</i>	0	1	1	1	1	1	5
	<i>Lillers</i>	0	1	1	2	2	1	7
Nombre de primes à l'accession avec travaux	<i>Auchel</i>	1	2	2	2	2	1	10
	<i>Lillers *</i>	2	5	5	5	5	3	25
<i>* La ville de Lillers verse également une prime d'accession sans condition de réalisation de travaux</i>								
Nb d'aides directes aux syndicats pour la création d'équipements à usage collectif		0	1	0	1	0	0	2

La vacance résidentielle sera étudiée par une remise à jour des fichiers statistiques à chaque millésime. La proportion de logements vacants depuis plus de 2 ans parmi les dossiers sera aussi étudiée.

Les résultats seront évalués au regard de ces objectifs quantitatifs, de l'engagement et de l'avancement des différentes actions (cf. annexe 5) ; pour ce volet immobilier, les indicateurs de suivi et de résultats seront notamment :

- Nombre de logements vacants remis sur le marché et localisation, dont le nombre de primes à la transformation de locaux commerciaux vacants en logements ;
- Nombre et localisation des logements occupés réhabilités, dont le nombre de primes de création de locatifs à loyer intermédiaires ;
- Nombre de primes d'accession à la propriété ;

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Aujourd'hui, le repérage des situations d'habitat indigne est relativement performant dans les périmètres de l'OPAH-RU du fait d'un travail partenarial de longue date en la matière et de la mise en place récente de l'autorisation préalable de mise en location sur une partie de ces périmètres. Toutefois, la difficulté principale et intrinsèque de traitement de l'habitat indigne repose encore sur la complexité du repérage, particulièrement chez les propriétaires occupants. Dans l'application des actions de montée en puissance prévues au titre du programme local de l'habitat, l'OPAH-RU participera au repérage proactif mais aussi à la résorption des situations d'habitat indigne pour un accompagnement technique, juridique, social et financier des communes, des occupants et des propriétaires

3.4.2 Missions de prospection et mobilisation

Dans la part fixe de l'OPAH, figurent ces missions de prospection pour engager une démarche de mobilisation des propriétaires, de repérage et d'études de faisabilité visant des opérations de réhabilitation d'immeubles dégradés. Cette démarche viendra compléter la liste des immeubles dégradés repérés (cf. annexe 3).

1) Aux îlots / immeubles-cibles identifiés comme dégradés et/ou vacants : avec l'étude pré-opérationnelle, la démarche de prospection peut favoriser l'émergence d'autres projets complexes. Sur ces immeubles ainsi repérés, il s'agit d'assurer, avec l'appui des villes, la recherche des propriétaires pour accompagner une visite du bâtiment qui permette de définir une étude faisabilité et une stratégie d'intervention à proposer à la Communauté d'agglomération et à la Ville. A minima, il s'agit donc de traiter les immeubles repérés, mais il sera possible d'en expertiser d'autres à proposer car décelés dans la durée de l'opération.

L'étude de faisabilité comprendra ainsi comme avec les propriétaires :

- la réalisation d'un diagnostic sommaire du bâtiment ou du logement ;
- une simulation de plan de financement, intégrant l'évaluation des coûts des travaux, le montant approché des subventions, les loyers et déductions fiscales pour les propriétaires bailleurs ; la capacité d'autofinancement pour les propriétaires occupants ;
- l'étude de toutes les prescriptions et notamment d'urbanisme.

2) A l'égard des situations de mal-logés, ce volet comportera notamment :

- Le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants avec les visites des logements (éventuellement signalés à la commission DALO pour motif d'insalubrité ou d'indécence) ;
- L'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs avec l'appui des communes et de la DDETS au titre des pouvoirs de police des maires et du préfet ;
- Le montage opérationnel et financier des dossiers de travaux visant à la résorption de l'habitat indigne, avec un soin particulier porté à l'accompagnement des propriétaires occupants en la matière.

Les résultats de l'autorisation préalable de mise en location – dite « permis de louer » – pourront utilement alimenter le potentiel de biens pouvant bénéficier d'une réhabilitation au sein du périmètre de l'OPAH-RU, par un croisement pertinent des informations.

Une étude de définition d'opérations multi-sites de RHI-THIRORI pourra avoir lieu au cours de l'OPAH-RU, une fois le repérage des situations d'insalubrité plus fin actualisé en début d'opération pour compléter la liste déjà identifiée.

3.4.3 Objectifs

Volet « étude de faisabilité » visant la définition de stratégie (part fixe)

		2022 (Août/Déc.)	2023	2024	2025	2026	2027 (Janv./Juill.)	Total
Nombre d'études de faisabilité portant sur des immeubles ou îlots dégradés	<i>Auchel</i>	2	2	1	1	1	1	8
	<i>Lillers</i>	2	2	1	1	1	1	8

Volet « accompagnement des propriétaires mal-logés » dans la démarche « travaux » (part variable)

		2022 (Août/Déc.)	2023	2024	2025	2026	2027 (Janv./Juill.)	Total
Nombre de logements indignes ou dégradés d'un propriétaire-occupant *	<i>Auchel</i>	1	3	3	3	3	2	<u>15</u>
	<i>Lillers</i>	1	3	5	5	5	2	<u>21</u>
Il est ici rappelé une prime de l'agglomération de 5 000€ pour accompagner les primo-accédants (ménages dont les revenus les rendent éligibles au prêt à taux zéro) à acquérir un logement comportant des travaux lourds (pour devenir Propriétaire Occupant) - voir 3.8.2.								
Nombre de logements locatifs privés en situation d'indignité	<i>Auchel</i>	1	4	4	4	4	3	<u>20</u>
	<i>Lillers</i>	1	4	4	4	4	3	<u>20</u>

Les résultats seront évalués au regard des objectifs quantitatifs, de l'engagement et de l'avancement des différentes actions (cf annexe 5) ; pour ce volet de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, les indicateurs de suivi et de résultats seront notamment :

- Nombre de suivi de ménages mal-logés identifiés, accompagnés (à partir de l'adresse du bien concernés, la composition du ménage, sa classe d'âges, ses ressources, le statut du propriétaire, le motif du mal logement, ...) ;
- Nombre de visites et de diagnostics réalisés ;
- Nombre de logements dégradés, occupés ou à louer, réhabilités et traités (selon la nature des travaux et leur montant, le cout de réhabilitation au m2, la typologie de financements mobilisés, le niveau d'aides et le reste à charge, les difficultés rencontrées...) ;
- Nombre de logements frappés d'arrêtés (urgence, insalubrité, sécurité...) et traités ;
- La retranscription géographique des résultats ;

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a mis en exergue une fragilisation de certaines copropriétés, mais le travail de terrain perturbé pendant la crise sanitaires n'a pas permis d'en retenir ; toutefois, il est souhaitable de pouvoir analyser celles qui pourraient être identifiées pendant la durée de l'OPAH-RU. En effet, afin de briser les spirales de désinvestissement des copropriétaires et d'endettement, une action spécifique d'accompagnement technique, social et financier est prévue dans le cadre de la présente OPAH-RU.

Dans le cadre du PLH, un dispositif d'observation et de repérage des copropriétés – VOC, Veille et Observation des Copropriétés – sera mis en œuvre. Il sera utilement complété par la mission de suivi-animation qui aura pour charge de réaliser des repérages. Dès lors, l'intégration ultérieure de copropriétés en dépassement du seuil d'alerte à la présente convention sera possible, après avis de la CLAH, par l'intermédiaire d'une délibération du conseil communautaire de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane et avec l'accord écrit du représentant de l'ANAH dans le département.

Au cas où des copropriétés identifiées comme en difficultés visées dans la présente convention, soit d'ordre technique (manque d'isolation, de chauffage performant, ...) ou d'ordre financier et considérée comme fragile selon les critères de l'ANAH, soient repérées, l'opérateur de suivi-animation sera chargé de la mise en œuvre du plan d'actions suivant :

- Animation d'un groupe de travail « Copropriétés » avec l'ensemble des acteurs concernés (Villes, CABBALR, ANAH, GUH, CCAS, etc.) ;
- Sensibilisation proactive des copropriétés et des syndicats au dispositif de l'OPAH-RU ;
- Accompagnement social et financier individualisé de chacun des copropriétaires pour le montage d'opérations ;
- Réalisation de diagnostics multicritères ;
- Assistance juridique, administrative et technique du syndicat de copropriété pour le montage d'opérations, avec l'appui du syndic.

3.5.2 Mission de repérage et réalisation de diagnostics multicritères

L'étude n'a pas permis de repérer de copropriétés en difficulté ou fragiles selon la nomenclature Anah, mais le repérage durant le suivi-animation pourrait conduire à en identifier (hypothèse de 3 par communes). Les diagnostics multicritères comprendront notamment :

- Diagnostic de l'organisation et de la gestion de la copropriété ;
- Diagnostic de la comptabilité et de la santé financière de la copropriété
- Diagnostic physique et immobilier de la copropriété
- Diagnostic de l'occupation de la copropriété
- Diagnostic social (incluant des enquêtes sociales auprès des occupants) et patrimonial

3.5.3. Objectifs

		2022 (Août/Déc.)	2023	2024	2025	2026	2027 (Janv./Juill.)	Total
Nombre de diagnostics multicritères	<i>Auchel</i>	0	1	0	1	1	0	3
	<i>Lillers</i>	0	1	0	1	1	0	3

	2022 (Août/Déc.)	2023	2024	2025	2026	2027 (Janv./Juill.)	Total
Nombre de copropriétés dites « dégradées »	0	0	10	0	10	0	20
Nombre de copropriétés dites « fragiles »	0	0	10	0	10	0	20

Les résultats seront évalués au regard des objectifs quantitatifs, de l'engagement et de l'avancement des différentes actions (cf. annexe 5) ; pour ce volet Copropriétés, les indicateurs de suivi et de résultats seront notamment :

- Nombre de copropriétés immatriculés dans le périmètre (localisation, typologie, nombre de lots, type de syndic)
- Nombre de copropriétés en difficulté : technique, financière
- Nombre de copropriété ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritère
- Nombre de copropriété orienté vers un projet de réhabilitation : selon le type de travaux, montant et coût de réhabilitation au m2 ;
- Nombre de copropriétés accompagnées en vue de la création d'un syndic ;
- Retranscription cartographique sur le périmètre ;

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

La précarité énergétique est un sujet prégnant dans les centres-villes d'Auchel et de Lillers, avec des populations plus pauvres que la moyenne du territoire, est des biens souvent très anciens et peu ou mal isolés. Or, le parc résidentiel est responsable d'une forte précarité énergétique des ménages – ou à tout le moins d'un impact important sur leur pouvoir d'achat – notamment car il est principalement constitué de maisons et de logements anciens, nettement plus énergivores. Par ailleurs, la relative atonie du marché de l'immobilier et le faible niveau des prix défavorise une remise à niveau massive de la performance énergétique des logements. En accord avec le PCAET et le projet de territoire, une ambition forte de l'OPAH-RU concerne la transition énergétique du parc de logements. À ce titre, le guichet unique de l'habitat pourra être mobilisé dans le repérage des situations de précarité énergétique.

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

Une articulation forte sera recherchée avec les travailleurs sociaux du Conseil départemental du Pas-de-Calais, des Centres communaux d'action sociale (CCAS), de la CAF et de la MSA. À cet effet, une commission de suivi spécifique à propos de la lutte contre la précarité énergétique sera créée et se réunira a minima 3 fois par an.

L'opérateur de suivi-animation pourra réaliser des évaluations énergétiques qui seront transmis aux services sociaux suivant le ménage, après accord écrit de ce dernier. Cela permettra d'objectiver les surconsommations relevant de problématiques liées à la mauvaise performance énergétique de celles relevant de problématiques d'usage du logement. Ces évaluations serviront à concevoir des programmes de travaux adaptés avec le propriétaire du bien.

3.6.2 Objectifs

		2022 (Août/Déc.)	2023	2024	2025	2026	2027 (Janv./Juill.)	Total
Nombre de logements de propriétaires occupants en rénovation énergétique	<i>Auchel</i>	2	5	6	6	6	3	28
	<i>Lillers</i>	3	6	7	7	7	3	33
Nombre de logements de locataires du secteur privé en rénovation énergétique	<i>Auchel</i>	1	2	2	3	3	1	12
	<i>Lillers</i>	1	3	3	3	3	2	15

Les résultats seront évalués au regard des objectifs quantitatifs, de l'engagement et de l'avancement des différentes actions (cf. annexe 5) ; pour ce volet rénovation thermique et lutte contre la précarité énergétique, les indicateurs de suivi et de résultats seront notamment :

- Indicateurs de typologie du bien, surface habitable, période de construction, mode de chauffage principal avant/après travaux, consommations énergétiques avant / après travaux, étiquettes énergétiques avant/après travaux, gain énergétique ;
- Indicateurs sur les ménages occupants ou locataires : composition familiale, classe d'âges, catégorie de ménage, statut de propriété, origine des ressources financières, besoins en accompagnement social ;
- Nombre de logements visités et diagnostiqués ;
- Nombre et typologie de motifs des abandons de projets ;
- Nombre de logements réhabilités : nature et montant des travaux, nature et montants des aides mobilisées, reste à charge, cout de réhabilitation, difficultés éventuelles rencontrées, ...
- Retranscription cartographique ;

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Ce volet consiste à mettre en place des aménagements en vue d'adapter le logement et ses abords pour permettre l'autonomie des personnes âgées et/ou en situation de handicap. Dans la CABBALR, 1 habitant sur 4 à 60 ans ou plus avec un vieillissement qui s'intensifie : il s'agit donc d'un enjeu de taille sur le territoire. L'objectif est de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements avec sécurité et confort seront alors réalisés. Une action de sensibilisation à l'usage ergonomique des logements, notamment afin de prévenir le risque de chute sera aussi engagée. Ce volet s'inscrit pleinement dans la stratégie locale de maintien à domicile des seniors tel qu'exprimée dans le Schéma départemental de l'autonomie. Il participe à la création d'une offre résidentielle adaptée aux seniors pour faire face au défi du vieillissement que cible le PLH.

Ce volet est d'autant plus important dans les centres-villes qu'elles constituent des espaces d'accueil privilégiés pour les populations désireuses de se rapprocher des commerces, des commodités et des services médicaux quand leur autonomie diminue. Il est donc indispensable d'accompagner leur volonté de relocalisation dans un logement bien situé et adapté à leurs besoins, y compris dans le parc privé.

Un travail de partenariat pourra être engagé avec d'autres acteurs tels que le Conseil départemental, les CCAS, la Maison de l'Autonomie, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF et la MSA en vue de mobiliser des aides complémentaires.

3.7.2 Objectifs

		2022 (Août/Déc.)	2023	2024	2025	2026	2027 (Janv./Juill.)	Total
Nombre de logements de propriétaires occupants ayant été adaptés à la perte d'autonomie	<i>Auchel</i>	0	1	1	1	1	1	<u>5</u>
	<i>Lillers</i>	0	1	1	2	2	1	<u>7</u>
Nombre de logements de locataires du secteur privé ayant été adaptés à la perte d'autonomie	<i>Auchel</i>	0	0	0	1	1	0	<u>2</u>
	<i>Lillers</i>	0	0	0	1	1	0	<u>2</u>

Nombre de ménages ayant bénéficié d'une action de sensibilisation à l'usage sécuritaire et ergonomique du logement	1	2	4	5	3	1	16

Les résultats seront évalués au regard des objectifs quantitatifs, de l'engagement et de l'avancement des différentes actions (cf. annexe 5) ; pour ce volet d'adaptation du logement à la perte d'autonomie, les indicateurs de suivi et de résultats seront notamment :

- Indicateurs de typologie du bien : ancienneté du bien,
- Indicateurs des ménages occupants assistés : classe d'âge et catégorie du ménage, besoins en accompagnement social, degré d'autonomie, statut de propriété,
- Nombre de visites réalisées : selon l'origine du repérage (élus, acteur social, opérateur, ...) ;
- Nombre et typologie de motifs d'abandons de projet ;
- Indicateur de résultats : nombre de logements réhabilités, nature et montants des travaux à réaliser, nature et montants des aides financières mobilisées, reste à charge, difficultés éventuelles rencontrées ;
- Retranscription géographique

3.8. Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le volet social est transversal aux thématiques de l'OPAH-RU. L'objectif est de garantir à tous les habitants, quels que soient leurs moyens ou leur condition physique, des conditions d'habitat satisfaisantes : un logement digne, sobre énergétiquement et, le cas échéant, adapté à la diminution de leur autonomie. Ces impératifs pourront être remplis, de préférence, dans le logement actuel de résidence des personnes mais une solution de relogement pourra aussi être proposée si nécessaire.

Il conviendra de mettre en place un panel de logements locatifs privés, diversifié dans chaque centralité, permettant une diversification de l'offre de logements tel que souhaitée par le PLH : cela passera par la création d'une offre locative privée dans chacune des centralités, correspondant dans la mesure du possible, aux segments d'offres déficitaires. On veillera à orienter davantage les propriétaires bailleurs vers un conventionnement social ou intermédiaire (avec ou sans travaux) pour assurer une diversification du peuplement dans ces quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ainsi, la CABBALR proposera une prime au conventionnement intermédiaire avec travaux dans les périmètres d'OPAH-RU des centres-villes d'Auchel et de Lillers. Cette prime sera d'un montant maximal de 5 000 € par logement.

La présente OPAH-RU soutiendra également l'accession à la propriété des ménages en privilégiant le recyclage des biens vacants à la construction neuve, en adéquation avec le projet de territoire. À cet effet, des aides seront proposées par la CABBALR pour accroître l'attractivité des biens anciens avec travaux d'un point de vue financier.

L'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU travaillera de concert avec les travailleurs sociaux du territoire, chacun d'entre eux opérant les transmissions de signalements et de publics nécessaires à l'accompagnement et à la résolution des désordres.

En matière de lutte contre l'habitat indigne, en addition aux dispositions présentées au point 3.4., l'opérateur de suivi-animation sera chargé :

- Du repérage et du partage des signalements de logements potentiellement indignes, en concertation

avec l'ensemble des partenaires mobilisables : élus et services techniques communaux et intercommunaux, conseil départemental, CAF, CCAS, ARS, DDTM (comité technique du PDLHI), DDCS, ADIL etc.

- Du suivi des cas identifiés, en interaction avec le propriétaire occupant ou avec le propriétaire bailleur et le locataire, en concertation avec l'ensemble des partenaires publics, pour aboutir à une résolution rapide et durable du désordre.

De la recherche de solutions et de l'accompagnement social en matière de relogement ou d'hébergement temporaire, en substitution aux propriétaires défaillants si nécessaires, notamment en concertation avec les bailleurs sociaux du territoire

3.8.2 Objectifs

		2022 (Août/Déc.)	2023	2024	2025	2026	2027 (Janv./Juill.)	Total
Nombre de primes à l'accession à la propriété d'un bien avec travaux	<i>Auchel</i>	1	2	2	2	2	1	10
	<i>Lillers*</i>	2	2	3	3	3	2	15
* une prime d'accession est versée par la commune sans condition de réalisation de travaux								
Nombre de primes pour travaux en conventionnement intermédiaire	<i>Auchel</i>	0	1	1	1	1	1	5
	<i>Lillers</i>	0	1	1	2	2	1	7

Les résultats seront évalués au regard des objectifs quantitatifs, de l'engagement et de l'avancement des différentes actions (cf. annexe 5) ; pour ce volet social, les indicateurs de suivi et de résultats seront notamment :

- Nombre d'accession sociale dont primées, dont avec travaux lourds ;
- Nombre de projets abandonnés et typologie de motifs ;
- Nombre de ménages locataires relogés dans logements locatifs conventionnés dont avec travaux ;
- Indicateurs sur les ménages : composition familiale, classe d'âges, catégorie du ménage, besoins en accompagnement social, statut de propriété ;
- Indicateurs de résultats : nombre de logements réhabilités concernés, nature et montant des travaux, nature et montant des aides financières mobilisées, reste à charge, difficultés éventuelles rencontrées
- Retranscription cartographique

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Compte tenu de la richesse patrimoniale du bâti de chacun des périmètres d'études, l'enjeu de préservation, de réhabilitation et de restauration est important dans le cadre de l'OPAH-RU. Au-delà de l'amélioration de l'habitat, il s'agit aussi d'une mise en valeur du cadre de vie et du potentiel d'attractivité résidentielle et touristique des centralités. À cet effet, un travail partenarial se déroulera tout au long de l'OPAH-RU avec les services de l'UDAP et le CAUE pour favoriser la prise en compte de la dimension patrimoniale à l'amont du projet et opérer les choix techniques les plus pertinents. Par conséquent, ces acteurs seront associés aux comités de pilotage stratégiques comme techniques.

Le volet patrimonial requiert des investissements parfois plus importants, mais nécessaires, de la part des propriétaires. C'est la raison pour laquelle l'ANAH et les acteurs locaux mettront en place différentes aides destinées à la réhabilitation du bâti patrimonial :

- À titre expérimental, l'ANAH met en place une aide au ravalement des façades dans les conditions prévues par les textes en vigueur ; ce dispositif sera mis en place conformément aux dispositions prévues dans la délibération 2020-25 du 17 juin 2020 (voir en annexe) et complété par les instructions à venir ;
- Les Villes d'Auchel et de Lillers proposeront des subventions complémentaires ;
- La Fondation du Patrimoine propose des subventions et/ou l'éligibilité à des mécanismes de défiscalisation qui pourront être mobilisés.

3.9.2 Objectifs

		2022 (Août/Déc.)	2023	2024	2025	2026	2027 (Janv./Juill.)	Total	Total * (expérimentées. Anah >2023)
Nombre de façades ravalées	<i>Auchel</i>	2	3	3	3	3	1	15	5
	<i>Lillers</i>	10	12	12	16	17	10	77	22

* L'Anah expérimente jusqu'en fin 2023 l'accompagnement financier des travaux de façades en OPAH-RU

Les résultats seront évalués au regard des objectifs quantitatifs, de l'engagement et de l'avancement des différentes actions (cf. annexe 5) ; pour ce volet patrimonial et environnemental, les indicateurs de suivi et de résultats seront notamment :

- Nombre de façades rénovées, selon les localisations par axe structurant, selon leur situation en site classé ou non, selon l'occupation en rez-de-chaussée (commerce, logement, autres ...)
- Typologie de logements subventionnés (individuels/collectifs – montants et nature des travaux selon les éléments / murs de façade traités – montants et natures des aides mobilisées – coût au m2 de surfaces traitées, ...
- Nombre et motif des abandons de projets
- Difficultés éventuelles rencontrées
- Retranscription cartographique

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de sa compétence au titre du développement économique, la CABBALR propose un accompagnement à destination des commerçants et des porteurs de projets que l'OPAH-RU pourra utilement promouvoir. De façon complémentaire, l'élaboration du PLUi en cours prévoira une redéfinition des linéaires commerciaux afin de correspondre plus finement au potentiel et aux besoins en locaux commerciaux des centres-villes tout en favorisant des linéaires continus.

Afin de favoriser une convergence entre les attendus techniques et liés au montage de dossier ANAH, l'opérateur proposera régulièrement des groupes de travail avec les entreprises et les artisans locaux pour les sensibiliser à la question et promouvoir l'OPAH-RU.

3.10.2 Objectifs

	2022 (Août/Déc.)	2023	2024	2025	2026	2027 (Janv./Juill.)	Total
Nombre de groupes de travail avec les artisans locaux	1	1	1	1	1	0	5

Le volume financier des travaux générés dans le cadre de l'OPAH-RU sera également étudié (voir plus loin notamment la prime accordée pour la transformation de local commercial en logement, ou celle à la création d'un accès indépendant aux étages d'habitation).

Les résultats seront évalués au regard des objectifs quantitatifs, de l'engagement et de l'avancement des différentes actions (cf. annexe 5) ; pour ce volet économique, les indicateurs de suivi et de résultats seront notamment :

- Indicateurs liés aux entreprises intervenant sur les divers chantiers : nombre des entreprises, origine géographique (dans ou hors du territoire), nombre d'entreprises qualifiées (RGE, handibat, ...), montants de travaux générés par corps d'état, coût moyen de travaux réalisés au m2 selon nature des travaux,
- Nombre de rencontres avec les artisans/entreprise
- Nombre de réunions organisées
- Taux et évolution de la vacance commerciale,

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 272 logements minimum, répartis comme suit :

- 109 logements occupés par leur propriétaire
- 71 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

S'y ajoutent :

- des aides directes aux syndicats de 2 copropriétés pour la création d'équipements à usage collectif, selon la réglementation de l'ANAH en vigueur ;
- des subventions au ravalement de façades pour un total de 92 logements.

Pour le détail des objectifs par périmètre d'intervention et par type de financement, se référer aux tableaux en annexe 4.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 111 logements minimum, répartis comme suit :

- 109 logements occupés par leur propriétaire
- 71 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

S'y ajoutent :

- des aides directes aux syndicats de 2 copropriétés pour la création d'équipements à usage collectif, selon la réglementation de l'ANAH en vigueur ;
- des subventions au ravalement de façades correspondant à 41 logements, selon la réglementation de l'ANAH en vigueur.

Pour le détail des objectifs par périmètre d'intervention et par type de financement, se référer aux tableaux en annexe 4.

Objectifs de réalisation de la convention (financés par l'ANAH)

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

Années civiles	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
	01/08/22_31/12/2022					01/01/27_31/07/2027	
PO/LHI/TD	2	6	8	8	8	4	36
PO petite LHI	0	0	0	0	0	0	0
PO Energie MPR Sérénité	5	11	13	13	13	6	61
PO Autonomie	0	2	2	3	3	2	12
<i>*PO - Nb primes accession propriété avec travaux (AUCHEL)</i>	0	3	2	2	2	1	10
<i>*PO - Nb primes accession propriété (LILLERS)</i>	2	2	3	3	3	2	15
PB dégradés	2	8	8	8	8	6	40
PB Précarité énergétique	2	5	5	6	6	3	27
PB Autonomie (+ dégradé)	0	0	0	2	2	0	4
<i>*PB prime Création Loc 1</i>	0	2	2	3	3	2	12
<i>*PB - Nb primes "vacance" travaux vers locatifs</i>	2	2	4	4	2	2	16
HM - Nombre de logements	4	13	13	14	14	9	67
Volet Copros Dégradées	0	0	0	0	0	0	0
Expérimentation façades - Auchel	2	3	3	3	3	1	5
Expérimentation façades-Lillers	10	12	12	16	17	10	22
Expérimentation Copros (locaux à usage collectif non comptabilisés en logements)	0	1					1
TOTAL par année	23	48	36	40	40	21	208

* en italique : objectifs spécifiques Agglo, non repris par l'Anah en total

← facades non comptabilisées dans le total annuel après 2024 →

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 **3 465 378 €**, selon l'échéancier suivant :

	2022 01/08/22_ 31/12/2022	2023	2024	2025	2026	2027 01/01/27 31/07/2027	TOTAL
Suivi Animation	54 810 €	110 460 €	104 340 €	110 920 €	110 920 €	51 650 €	543 100 €
<i>Dont Part fixe</i>	<i>47 250 €</i>	<i>88 500 €</i>	<i>79 500 €</i>	<i>83 500 €</i>	<i>83 500 €</i>	<i>37 250 €</i>	<i>419 500 €</i>
<i>Dont Part variable</i>	<i>7 560 €</i>	<i>21 960 €</i>	<i>24 840 €</i>	<i>27 420 €</i>	<i>27 420 €</i>	<i>14 400 €</i>	<i>123 600 €</i>
Total travaux	190 457 €	545 634 €	580 630 €	636 315 €	636 315 €	335 927 €	2 922 278 €
TOTAL	245 267 €	653 094 €	684 970 €	747 235 €	747 235 €	387 577 €	3 465 378 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

Pour concourir aux objectifs du projet de territoire de la CABBALR tel que déclinés dans le PLH et le PCAET et générer des effets leviers permettant d'amplifier la dynamique de l'OPAH-RU dans ses centralités, la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane abondera les financements en tant que collectivité maître d'ouvrage. Les conditions relatives aux aides aux particuliers de la CABBALR et leurs montants sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions nécessaires dans le cadre de l'OPAH-RU.

Les financements dédiés aux ménages dits « intermédiaires » dans les paragraphes suivants désignent les ménages dont les ressources financières sont supérieures à celles des ménages dits « modestes » au sens du barème de l'ANAH en vigueur tout en étant éligibles au dispositif du prêt à taux zéro selon le barème et les conditions en vigueur.

5.2.1. Règles d'application

Règlement local dans le cadre de la délégation des aides à la pierre

En tant que délégataire des aides à la pierre, la CABBALR propose de longue date un règlement d'intervention local sur l'ensemble de son territoire, qu'elle abonde pour répondre aux enjeux spécifiques de son parc résidentiel : adaptation à la perte d'autonomie, rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne et dégradé, diversification socio-économique. A ce titre, le règlement local s'appliquera dans sa version bonifiée pour les QPV à l'ensemble des périmètres d'OPAH-RU.

Prime à la primo-accession à la propriété avec travaux (PO)

- La CABBALR proposera une prime à la primo-accession d'un bien. Elle sera attribuée aux ménages dits très modestes, modestes au sens de l'ANAH et intermédiaires au sens où ils seraient éligibles au prêt à taux zéro, acquérant un bien et réalisant des travaux représentant a minima 30 000 € HT. A l'issue des travaux, le logement devra nécessairement respecter l'ensemble des critères de décence et d'habitabilité et atteindre une étiquette énergétique de niveau A, B ou C, sauf contraintes patrimoniales exceptionnelles. Cette prime sera attribuée, partiellement ou totalement, après sollicitation de l'ensemble des autres aides disponibles dans le cadre de l'OPAH-RU. Le montant maximal de la prime sera de 5000 €.

Prime à la mise en location d'un bien vacant avec travaux (PB)

- La CABBALR proposera une prime à la mise en location d'un bien vacant avec travaux d'un montant maximal de 3 000 €. Elle sera attribuée aux propriétaires bailleurs sous réserve d'un conventionnement avec l'ANAH, pour un bien vacant depuis au moins 2 ans – justificatifs de l'administration fiscale faisant foi, ou à défaut une attestation sur l'honneur du maire de la commune – et réalisant des travaux d'un montant minimal de 15 000 € HT. A l'issue des travaux, le logement devra nécessairement respecter l'ensemble des critères de décence et d'habitabilité et atteindre une étiquette énergétique de niveau A, B ou C, sauf contraintes patrimoniales exceptionnelles. Cette prime sera attribuée, partiellement ou totalement, après sollicitation de l'ensemble des autres aides disponibles dans le cadre de l'OPAH-RU.

Prime et subvention aux travaux avec conventionnement intermédiaire (PB)

- La CABBALR proposera une prime au conventionnement intermédiaire avec travaux de rénovation énergétique, d'adaptation à la perte d'autonomie et de résorption de l'habitat indigne et dégradé dans les périmètres d'OPAH-RU des centres-villes d'Auchel et de Lillers. Cette prime sera d'un montant maximal de 5 000 € par logement.

Les conditions sont de réaliser des travaux respectant les règles d'éligibilité de l'ANAH et représentant a minima 15 000 € HT. À l'issue des travaux, le logement devra nécessairement respecter l'ensemble des critères de décence et d'habitabilité et atteindre une étiquette énergétique de niveau A, B ou C, sauf contraintes patrimoniales exceptionnelles. Cette subvention sera attribuée, partiellement ou totalement, après sollicitation de l'ensemble des autres aides disponibles dans le cadre de l'OPAH-RU. La maîtrise d'ouvrage veillera à privilégier l'attribution de cette subvention pour un logement dans des opérations totalisant plusieurs logements et dans la limite des besoins locatifs locaux en la matière.

Subvention aux copropriétés pour la transformation d'un local à usage collectif

En complément de l'ANAH, la CABBALR proposera une aide à la transformation d'un local à usage autre que d'habitation en local à usage collectif (lieu dédié à des activités collectives ou mutualisées ou améliorant l'accessibilité du bâti), sans distinction de la situation des copropriétés :

- 10 % maximum du montant des travaux HT avec un plafond de travaux éligible de 50 000 € HT
- 10 % maximum du montant des honoraires HT avec un plafond de dépenses de 150 000 € HT pour le financement des expertises complémentaires liées à cette restructuration.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 265 143 €**, selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
	01/08/22 31/12/2022					01/01/27 31/07/2027	
Suivi Animation	50 190 €	92 416 €	83 886 €	88 769 €	88 569 €	40 226 €	444 056 €
Dont Part fixe	47 250 €	88 500 €	79 500 €	83 500 €	83 500 €	37 250 €	419 500 €
Dont Part variable	2 940 €	3 916 €	4 386 €	5 269 €	5 069 €	2 976 €	24 456 €
Total travaux	57 435 €	141 437 €	173 771 €	182 221 €	172 221 €	94 002 €	821 087 €
TOTAL	107 625 €	233 853 €	257 657 €	306 524 €	270 990 €	134 228 €	1 265 143 €

5.3. Financements de la Ville d'Auchel

5.3.1 Règles d'application

Subvention au ravalement des façades

La Ville d'Auchel proposera une subvention au ravalement des façades de 50 % du montant des travaux HT pour un plafond de dépenses éligibles de 4 000 €HT par logement, sans condition de ressources. Les travaux subventionnables correspondront à ceux éligibles à l'aide expérimentale de l'ANAH (cf. Annexe 3). Dans un premier temps, le périmètre de subvention concerne les linéaires suivants :

- Prioritairement, la rue Jean-Jaurès du n°3 au n°82, de part et d'autre de la voirie ;
- Secondairement, la rue Florent-Evrard, du n°2 au n°48, de part et d'autre de la voirie.

Engagements liés au volet coercitif

La Ville d'Auchel prévoit un budget spécifiquement dédié à l'exécution des éventuelles mesures de maîtrise foncière dans le cadre de procédures coercitives de 200 000 € par an

5.3.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville d'Auchel pour l'opération sont de 100 000 €, selon l'échéancier suivant :

Opération façades	2022 01/08/22 31/12/2022	2023	2024	2025	2026	2027 01/01/27 31/07/2027	TOTAL
Total Auchel	8 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	4 000 €	60 000 €
4000€/façade	2	3	3	3	3	1	15
Total Anah	2 500 €	3 750 €	-	-	-	-	6 250 €
25% de 5000€ max	2	3	-	-	-	-	7
Mesures coercitives de maitrise foncière	2022 01/08/22 31/12/2022	2023	2024	2025	2026	2027 01/01/27 31/07/2027	TOTAL
Total Auchel	100 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	100 000 €	1 000 000 €

5.3.3. Autres actions mises en œuvre par la Ville d'Auchel

- La prime réno-vitrine qui porte sur 2 axes : l'amélioration du visuel de l'activité commerciale (embellissement de la vitrine, de la façade et de l'enseigne, éclairage extérieur et intérieur de la vitrine, éléments de présentation des produits installés dans la vitrine (podium, décor,...), éléments de signalétique extérieure, éléments de sécurisation du local commercial et artisanal.
Les aménagements intérieurs contribuant à l'amélioration de l'esthétique (accueil client, décoration, rénovation point de vente, présentoirs et agencement du magasin).
Le montant de la prime est de 40% du montant des investissements éligibles avec un plafond total des investissements fixé à 5 000€ soit une subvention maximum de 2 000€
- La prime à la création qui concerne l'implantation de nouveaux commerces sur la commune et plus particulièrement en centre-ville. Il s'agit de la prise en charge d'une partie du loyer commercial pendant une durée de 3 ans, avec une répartition dégressive : 50% la première année ; 25% la deuxième année et 25% la troisième année. Le plafond de loyer étant de 500€.
Calcul de l'aide : $\text{Montant du loyer} / 2 = \text{Montant total de l'aide (plafond de 3 000€)}$
1^{ère} année : $\text{montant total de l'aide} \times 50\% / 12 = \text{participation mensuelle}$
2 et 3^{ème} année : $\text{montant total de l'aide} \times 25\% / 12 = \text{participation mensuelle}$
- La prime à l'accessibilité : investissements éligibles : conditions d'accès et d'accueil dans les bâtiments, circulations horizontales et verticales à l'intérieur des bâtiments, locaux intérieurs et les sanitaires ouverts au public, les portes, sas intérieurs et sorties, les revêtements de sols et des parois, les équipements et mobiliers intérieurs et extérieurs susceptibles d'y être installées.
Montant de la prime : plafond des investissements retenus 5000€ HT, taux d'intervention 20% du montant des investissements éligibles soit un maximum de 1 000€ par dossier.

5.4. Financements de la Ville de Lillers

5.4.1 Règles d'application

Subvention au ravalement des façades

- Linéaire prioritaire : cf. plan en annexe 1 à la présente convention
- Personnes éligibles : Propriétaires occupants ; Propriétaires bailleurs (personnes physiques ou morales) ; Propriétaires ou locataires (avec accord du propriétaire) d'immeubles existants à devanture commerciale, artisanale ou à usage de bureaux (hors services publics et établissements bancaires).
- Nature de l'aide :
 - o *Propriétaires occupants* : en application des plafonds de l'ANAH augmentés chaque année au 1er janvier et en fonction du nombre de personnes composant le ménage, dans la limite d'un plafond de 10 000 € TTC du montant des travaux :
 - taux de 25 % pour les PO dont le revenu fiscal de référence est inférieur aux plafonds de revenus ANAH « très modestes ».
 - taux de 20 % pour les PO dont le revenu fiscal de référence est compris entre le plafond de revenus ANAH « très modestes » et le plafond de revenus « modestes ».
 - taux de 15 % pour les PO dont le revenu fiscal de référence est supérieur aux plafonds de revenus ANAH « modestes ».
 - o *Propriétaires bailleurs* : dans la limite d'un plafond de 10 000 € TTC du montant des travaux, taux

de 15 %, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- déposer et obtenir une autorisation préalable de mise en location (permis de louer) ;
 - démontrer le caractère digne de l'habitation ;
 - créer les conditions de stockage des poubelles dans des espaces adaptés ;
 - entretenir les espaces mitoyens à l'espace public.
- o *Commerces* : dans la limite d'un plafond de 10 000 € TTC du montant des travaux, taux de 15 %.
 - o *Pour tous les publics éligibles*, une majoration du taux de subvention, de l'ordre de 5 % est appliquée : en faveur des biens immobiliers situés au cœur du périmètre des Monuments Historiques ; sur les travaux effectués par des artisans dont le siège social est situé à Lillers.

- Travaux subventionnables : Réfection de la façade principale de l'immeuble et de son enceinte (travaux de maçonnerie, peinture, sablage, enduit, crépis, rejointoiement, briquettes, bardage, sous-bassement, murets, pilastres) ; Changement des menuiseries (fenêtres, portes d'entrée, portes fenêtres, portes de garages, portails, volets, chiens assis) et peinture menuiseries ; Le changement d'un seul élément (ex : porte de garage) ne peut être pris en compte pour la constitution du dossier. La subvention pourra être calculée en tenant compte de plusieurs façades si l'immeuble se situe directement sur plusieurs voies (ex : angle de 2 rues). En complément, pour les devantures commerciales : enseignes, éclairage.

Prime à la primo-accession à la propriété (PO)

- Personnes éligibles : Sans condition de ressources, toute personne physique qui se porte acquéreur de sa résidence principale, en accession à la propriété. Remplissent la condition de première propriété les personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.
- Nature de l'aide : Aide financière directe, sous la forme d'une subvention forfaitaire d'un montant de 5 000 € pour une acquisition dans le périmètre de l'OPAH-RU du centre-ville de Lillers
- Critères d'attribution :
 - o Acquisition d'une habitation dans l'ancien (bâtie depuis plus de 15 ans) ;
 - o Habitation dédiée à la résidence principale ;
 - o Durée d'occupation de 3 ans sauf situation exceptionnelle ;
 - o Coût global du projet non plafonné.

5.3.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Lillers pour l'opération sont de 236500 €, selon l'échéancier suivant :

Opération façades		Mi-2022	2023	2024	2025	2026	mi-2027	total
VILLE de LILLERS	PO-Très Modestes	4 000 €	6 000 €	6 000 €	8 000 €	8 000 €	4 000 €	36 000 €
	<i>2000€/façade en moyenne</i>	2	3	3	4	4	2	18
	PO- Modestes	4 500 €	4 500 €	4 500 €	6 000 €	7 500 €	4 500 €	31 500 €
	<i>1500€/façade en moyenne</i>	3	3	3	4	5	3	12
	PO-hors plafonds	2 000 €	3 000 €	3 000 €	4 000 €	4 000 €	2 000 €	18 000 €
	<i>1000€/façade en moyenne</i>	2	3	3	4	4	2	18
	PB et	4 500 €	4 500 €	4 500 €	6 000 €	6 000 €	4 500 €	30 000 €

	commerces							
	1500€/façade en moyenne	3	3	3	4	4	3	20
	Total Lillers	15 000 €	18 000 €	18 000 €	20 000 €	25 500 €	15 000 €	111 500 €
		10	12	12	16	17	10	68
Anah	PO	15 000 €	15 000 €					30 000 €
	1250€/façade	12	12					24
	PB	12 500 €	12 500 €					25 000 €
	1250€/façade	10	10					20
	Total Anah	27 500 €	27 500 €					55 000 €
		22	22					44

Accession	Mi-2022	2023	2024	2025	2026	mi-2027	total
	10 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	15 000 €	125 000 €
5000€/accession	2	5	5	5	5	3	25

Les dispositifs « façade » et « accession » sont instaurés, en plus de l'OPAH RU, à l'échelle de l'ensemble de la commune de Lillers, pour un budget total annuel d'environ 30000 € pour les façades et 45000 € pour la primo-accession.

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Engagements de la Caisse d'Allocations Familiales du Pas-de-Calais

La Caf du Pas de Calais soutient les politiques du logement et contribue à la mise en œuvre de leur réforme. Elle s'engage à informer et accompagner les allocataires lors de la mise en œuvre de la réforme et informer les bailleurs. Pour renforcer son action, en faveur de la prévention, la Caf aura une attention particulière aux situations de vulnérabilité liées au logement en :

- Poursuivant et optimisant les partenariats avec les différents acteurs mobilisés dans la prévention des expulsions et la lutte contre l'habitat indigne ;
- Continuant ses efforts de détection le plus en amont possible des situations d'impayés de loyer et renforcer, sur le territoire, l'offre d'accompagnement social en faveur des allocataires et le maintien dans le logement ;
- Poursuivant l'aide des ménages pour le maintien dans le logement décent, à travers la sensibilisation des bailleurs privés, sur le respect des normes de décence.

Sur le territoire de la CABBALR, les travailleurs sociaux de la CAF participent aux instances techniques de réunions sur la non-décence, mises en place par l'agglomération. Ils travaillent en partenariat avec l'opérateur du PIG notamment dans la réalisation des ROL.

6.2. Engagements de la Fondation Abbé Pierre

Le traitement des situations d'habitat indigne et dégradé pourra être soutenu par la Fondation Abbé Pierre (FAP). La FAP propose une contribution financière en complément des financements publics mobilisés dans le programme et après l'étude de chaque dossier au cas par cas par l'Agence régionale Hauts-de-France dans le cadre de l'OPAH-RU de la communauté d'agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane. Elle interviendra uniquement en « bouclage » financier des dossiers.

La France compte entre 430 000 et 600 000 taudis, soit entre 900 000 et 1 300 000 personnes qui vivent dans

des logements :

- sans confort (sans eau, sans wc intérieur ou sans installation sanitaire).
- ou de très mauvaise qualité (sans isolation, sans chauffage ou encore avec une installation électrique non conforme, infiltrations d'eau).
- ou parfois même dangereux pour les occupants (risques d'effondrement du bâti, risques électriques, risques sanitaires).

Face à ces situations inacceptables, la Fondation finance un programme national d'éradication de l'habitat indigne, "SOS Taudis" qui soutient notamment des opérations de rénovation de l'habitat conduites par ses partenaires associatifs, en s'assurant que les habitants soient associés au projet le plus possible.

Pour renforcer son action, la Fondation a développé l'implantation d'Agences régionales destinées à décliner le programme à l'échelle territoriale dans une approche de plus grande proximité, visant à consolider le soutien aux propriétaires occupants les plus en difficulté pour les aider à réaliser des travaux dans leur logement.

Thématiques prioritaires d'intervention :

- Amélioration globale de l'habitat jusqu'à la sortie d'insalubrité.
- Lutte contre la précarité énergétique se traduisant par une économie réelle sur le budget des ménages consacré aux postes énergies.
- Adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap dans le cadre d'une sortie d'insalubrité

Critères d'éligibilité

L'agence régionale Hauts-de-France étudie chaque situation au cas par cas et contribue aux projets qui lui sont soumis selon une triple approche :

1. La situation socio-économique du ménage : le programme s'adresse à des propriétaires occupants à très faibles ressources (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, AAH, ...) et rencontrant une situation sociale et familiale fragile (présence d'enfants en bas âge, santé délicate et/ou affection chronique, ruptures dans le parcours de vie personnelle et professionnelle, environnement...).
2. Une opération avec un bouquet travaux parfaitement adaptée à la problématique logement avancée du ménage : « une réponse sur mesure ». La finalité vise l'amélioration générale et réelle des conditions de vie : « Le bien-être », couplé à une augmentation tangible de la performance thermique, se traduisant notamment par l'allègement de la « dépense contrainte ».
3. La sollicitation obligatoire et préalable de tous les partenaires financeurs existants est un principe fondamental : la Fondation n'intervenant qu'en « bouclage » des dossiers. La subvention éventuellement accordée vient en complément et non en substitution des aides financières publiques dites de « droit commun », et de prêts travaux quand ils existent (Anah, collectivités locales, caisses de retraite, CAF, MSA, organismes de prêts, ...). Les solutions personnelles et/ou familiales du ménage, aussi modeste soit-il, sont également « appelées » en complément du montage financier, toutes les solidarités familiales sont à mobiliser.

Conditions d'octroi

La Fondation interviendra après instruction et validation par les instances internes (comité habitat logement et bureau de la Fondation) de la demande de financement adressée par l'opérateur à l'agence régionale.

Etablissement d'une Convention Opérationnelle

Après validation définitive du Bureau de la FAP, une convention est établie en triple exemplaires. A réception par l'Agence de ladite convention signée par l'équipe opérationnelle, la mise en œuvre s'opère.

Le versement de la subvention s'effectue à l'opérateur pour le compte du ménage en deux temps :

- o Un premier versement d'acompte au démarrage de l'action.
- o Le versement du solde intervient sur présentation de l'ensemble des justificatifs de réalisation totale du projet (factures acquittées, document d'achèvement des travaux (réception de chantier), et photos après travaux.

Evaluation et Suivi des projets

La FAP se donne la possibilité de rencontrer les ménages, en présence de l'opérateur ou du référent, afin de bien comprendre la problématique sociale et logement avancée. De même, la FAP pourra se rendre sur site pendant et en fin de chantier pour vérifier la réalisation effective des travaux en conformité avec le projet initialement soutenu.

6.3. Position du Groupe TISSERIN

Par convention nationale signée le 19 juin 2018 entre l'Union d'Économie Sociale pour l'Accession à la Propriété (réseau PROCIVIS) et l'État pour la période 2018-2022, les SACICAP du réseau se sont engagées, dans le cadre de leur activité « Missions Sociales », à favoriser notamment le financement des travaux d'amélioration des logements privés occupés à titre de résidence principale.

Et en octobre 2018, l'État, l'Anah et l'Union d'Économie Sociale pour l'Accession à la Propriété (réseau PROCIVIS) ont signé une convention nationale pour accompagner notamment les copropriétés en situations fragile, dégradée, ou concernées par un Plan de sauvegarde ainsi que les propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes déjà soutenus par un programme national de type PLG.

Cette aide prend deux formes :

- Le préfinancement des aides publiques (accordées par l'Anah, la Communauté d'agglomération et toute autre subvention publique subrogeable). L'intervention de TISSERIN prend alors la forme d'une avance sous forme de prêt sans intérêt. Ce prêt alimente une caisse d'avance gérée par l'opérateur.
- Le financement du reste-à-charge. L'intervention de TISSERIN prend alors la forme d'un prêt Travaux Missions Sociales sans intérêt et sans frais de dossier. Ce type de prêt est exclusivement réservé aux ménages à revenus modestes et très modestes (propriétaires occupants).

Cette convention arrive à échéance fin 2022, et une nouvelle est en projet. La participation du Groupe Tisserin quant à la mise en place de caisse d'avance dépend de son renouvellement et ses modalités (décision possible dans le cadre de la prochaine convention nationale). En cas de possibilité, la caisse d'avance pourra être mise en œuvre par voie d'avenant à cette convention.

La convention nationale actuelle arrivant à son terme en 2022, l'intervention de la SACICAP TISSERIN dans le cadre de cette OPAH-RU dépendra de la prochaine convention nationale du réseau PROCIVIS, qui devrait être finalisée dans le courant de l'année 2023.

Une ou plusieurs conventions opérationnelles de caisses d'avance pourront être mises en place postérieurement avec la Communauté d'agglomération et l'opérateur, en fonction des conditions définies par cette future convention du réseau PROCIVIS.

6.4. Engagements de la Caisse d'Allocations Familiales du Pas-de-Calais

La Caf du Pas de Calais soutient les politiques du logement et contribue à la mise en œuvre de leur réforme. Elle s'engage à informer et accompagner les allocataires lors de la mise en œuvre de la réforme et informer les bailleurs. Pour renforcer son action, en faveur de la prévention, la Caf aura une attention particulière aux situations de vulnérabilité liées au logement en :

- Poursuivant et optimisant les partenariats avec les différents acteurs mobilisés dans la prévention des expulsions et la lutte contre l'habitat indigne ;
- Continuant ses efforts de détection le plus en amont possible des situations d'impayés de loyer et renforcer, sur le territoire, l'offre d'accompagnement social en faveur des allocataires et le maintien dans le logement ;
- Poursuivant l'aide des ménages pour le maintien dans le logement décent, à travers la sensibilisation des bailleurs privés, sur le respect des normes de décence.

Sur le territoire de la CABBALR, les travailleurs sociaux de la CAF participent aux instances techniques de réunions sur la non-décence, mises en place par l'agglomération. Ils travaillent en partenariat avec l'opérateur du PIG notamment dans la réalisation des ROL.

6.5. Engagements de la Fondation Abbé Pierre

Le traitement des situations d'habitat indigne et dégradé pourra être soutenu par la Fondation Abbé Pierre (FAP). La FAP propose une contribution financière en complément des financements publics mobilisés dans le programme et après l'étude de chaque dossier au cas par cas par l'Agence régionale Hauts-de-France dans le cadre de l'OPAH-RU de la communauté d'agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane. Elle interviendra uniquement en « bouclage » financier des dossiers.

La France compte entre 430 000 et 600 000 taudis, soit entre 900 000 et 1 300 000 personnes qui vivent dans des logements :

- sans confort (sans eau, sans wc intérieur ou sans installation sanitaire).
- ou de très mauvaise qualité (sans isolation, sans chauffage ou encore avec une installation électrique non conforme, infiltrations d'eau).
- ou parfois même dangereux pour les occupants (risques d'effondrement du bâti, risques électriques, risques sanitaires).

Face à ces situations inacceptables, la Fondation finance un programme national d'éradication de l'habitat indigne, "SOS Taudis" qui soutient notamment des opérations de rénovation de l'habitat conduites par ses partenaires associatifs, en s'assurant que les habitants soient associés au projet le plus possible.

Pour renforcer son action, la Fondation a développé l'implantation d'Agences régionales destinées à décliner le programme à l'échelle territoriale dans une approche de plus grande proximité, visant à consolider le soutien aux propriétaires occupants les plus en difficulté pour les aider à réaliser des travaux dans leur logement.

Thématiques prioritaires d'intervention :

- Amélioration globale de l'habitat jusqu'à la sortie d'insalubrité.
- Lutte contre la précarité énergétique se traduisant par une économie réelle sur le budget des ménages consacré aux postes énergies.
- Adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap dans le cadre d'une sortie d'insalubrité

Critères d'éligibilité

L'agence régionale Hauts-de-France étudie chaque situation au cas par cas et contribue aux projets qui lui sont soumis selon une triple approche :

1. La situation socio-économique du ménage : le programme s'adresse à des propriétaires occupants à très faibles ressources (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, AAH, ...) et rencontrant une situation sociale et familiale fragile (présence d'enfants en bas âge, santé délicate et/ou affection chronique, ruptures dans le parcours de vie personnelle et professionnelle,

environnement...).

2. Une opération avec un bouquet travaux parfaitement adaptée à la problématique logement avancée du ménage : « une réponse sur mesure ». La finalité vise l'amélioration générale et réelle des conditions de vie : « Le bien-être », couplé à une augmentation tangible de la performance thermique, se traduisant notamment par l'allègement de la « dépense contrainte ».
3. La sollicitation obligatoire et préalable de tous les partenaires financeurs existants est un principe fondamental : la Fondation n'intervenant qu'en « bouclage » des dossiers. La subvention éventuellement accordée vient en complément et non en substitution des aides financières publiques dites de « droit commun », et de prêts travaux quand ils existent (Anah, collectivités locales, caisses de retraite, CAF, MSA, organismes de prêts, ...). Les solutions personnelles et/ou familiales, du ménage aussi modestes soit-il, sont également « appelées » en complément du montage financier, toutes les solidarités familiales sont à mobiliser.

Conditions d'octroi

La Fondation interviendra après instruction et validation par les instances internes (comité habitat logement et bureau de la Fondation) de la demande de financement adressée par l'opérateur à l'agence régionale.

Etablissement d'une Convention Opérationnelle

Après validation définitive du Bureau de la FAP, une convention est établie en triple exemplaires. A réception par l'Agence de ladite convention signée par l'équipe opérationnelle, la mise en œuvre s'opère.

Le versement de la subvention s'effectue à l'opérateur pour le compte du ménage en deux temps :

- premier versement d'acompte au démarrage de l'action.
- Le versement du solde intervient sur présentation de l'ensemble des justificatifs de réalisation totale du projet (factures acquittées, document d'achèvement des travaux (réception de chantier), et photos après travaux.

Evaluation et Suivi des projets

La FAP se donne la possibilité de rencontrer les ménages, en présence de l'opérateur ou du référent, afin de bien comprendre la problématique sociale et logement avancée. De même, la FAP pourra se rendre sur site pendant et en fin de chantier pour vérifier la réalisation effective des travaux en conformité avec le projet initialement soutenu.

Chapitre V – Pilotage, animation, 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 sur le territoire couvert par l'OPAH. La cheffe de projet « Petites villes de demain » sera associée aux différentes instances ci-dessous.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il sera mis en place des comités dédiés.

- A) **Le comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il réunira l'ensemble des signataires de la présente convention ainsi que le prestataire chargé de la mission de suivi-animation.

Sous l'autorité du Président de la Communauté d'agglomération ou son représentant, le Comité de pilotage stratégique est composé comme suit :

- Les maires des communes d'Auchel et Lillers ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais ou son représentant ;
- Monsieur le Délégué local de l'Anah ou son représentant ;
- Monsieur le Président de la Caisse des Dépôts et Consignations, ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Conseil Régional ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Conseil Départemental ou son représentant ;
- Monsieur le Directeur de l'ARS ou son représentant ;
- Monsieur le Directeur de la CAF du Pas de Calais ou son représentant ;
- Monsieur le Président de la Fondation Abbé Pierre ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Groupe Tisserin, ou son représentant ;
- Monsieur le Directeur de la CARSAT ou son représentant ;
- Les Présidents de la Chambre des Métiers, de la FFB, de la CAPEB, ou leur représentant ;
- Ainsi que les partenaires, autres financeurs ou experts techniques dont la présence sera estimée nécessaire.

- B) **Le comité de pilotage technique** aura la charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins tous les 3 mois. Il réunira le maître d'ouvrage, les représentants techniques des communes d'Auchel, de Lillers, la délégation locale de l'ANAH, le Conseil départemental, les conseillers France Rénov', et le prestataire chargé de la mission de suivi-animation.

Le prestataire de suivi-animation sera associé aux commissions suivantes :

- **Une commission de suivi spécifique dédiée à la question de l'habitat** indigne permettant, par ailleurs, le suivi du protocole territorial de lutte contre l'habitat indigne sera réuni régulièrement.
- **Une commission de suivi spécifique dédiée aux copropriétés** permettant, par ailleurs, le suivi des diverses actions entreprises pour l'observation et la rénovation des copropriétés.
- **Une commission de suivi spécifique dédiée à la précarité énergétique**, pour favoriser une fluidité dans la remontée des dossiers à l'opérateur de suivi-animation de la part des travailleurs sociaux.

Les différents comités et commissions pourront, suivant les cas, être mutualisés avec ceux prévus dans le cadre de la convention d'OPAH-RU **en associant les accompagnateurs et conseillers Energie France Rénov' n°** compléter

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage, au travers de son service Habitat, pilotera l'opération dont le suivi-animation sera assuré

par un prestataire, sélectionné conformément au Code des marchés publics.

Ce prestataire unique devra nécessairement disposer des compétences suivantes :

- Montage administratif et financier d'opérations de réhabilitation
- Architecture, dont expérience en architecture du patrimoine
- Thermique du bâtiment
- Ergonomie des logements
- Accompagnement social des ménages
- Connaissances juridiques des procédures de renouvellement urbain
- Connaissances juridiques en matière de foncier
- Connaissances juridiques en matière d'habitat, notamment de lutte contre l'habitat indigne
- Droit et fonctionnement des copropriétés
- Communication

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur de suivi-animation devra assurer les missions suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs.
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique (notamment s'agissant de l'aide à la valorisation des Certificats d'Economie d'Energie).
- Accompagnement technique et financier des propriétaires pour l'ensemble des projets de ravalement de façades et instruction des demandes de subvention.
- Communication proactive : réalisation de divers types d'outils de communication (brochures, flyers, courriers, bâches, etc.), présence aux salons et marchés locaux, porte-à-porte, boitage, envoi de courriers aux propriétaires, etc.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.
- Participation à la dynamique partenariale de remontée des dossiers et de communication concernant les thématiques suivantes :
 - commission de suivi spécifique dédiée à la question de l'habitat indigne (au moins 6 par an) ;
 - commission de suivi spécifique dédiée aux copropriétés (au moins 3 par an) ;
 - commission de suivi spécifique dédiée à la précarité énergétique (au moins 3 par an) ;
 - groupe de travail avec les acteurs privés sur les questions du financement et de l'acquisition : association des établissements bancaires, des établissements de financement non-conventionnel, des agents immobiliers, des notaires et des syndics de copropriété (au moins 1 par an) ;
 - groupe de travail avec les artisans locaux (au moins 1 par an).
- Accompagnement des collectivités dans le déploiement des procédures utiles à la stratégie de renouvellement urbain (bien sans maître, bien en état d'abandon manifeste, opération de restauration immobilière, etc.).

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La standardisation et la fluidité des process de travail et de traitement des dossiers est une condition

indispensable à la réussite de la future OPAH-RU et à la satisfaction des bénéficiaires. À cet effet, les comités de pilotage stratégiques et techniques auront un rôle déterminant dans le partage d'informations. Les commissions de suivi spécifique permettront de créer les conditions d'échanges nécessaires à une action publique pertinente sur les sujets de la lutte contre l'habitat indigne et à la connaissance et au redressement éventuel des copropriétés. Enfin, les groupes de travail permettront d'associer des acteurs privés au dispositif, améliorant sa portée et le service rendu aux ménages.

Sont également envisagées des modalités de coordination des dossiers des particuliers, dans la mesure du possible :

- Création d'une fiche-projet remise aux services urbanisme de la CABBALR et de la commune concernée ainsi qu'à l'Architecte des Bâtiments de France, si périmètre concerné, dès le début d'un projet entraînant des modifications de l'aspect extérieur du bâtiment.
- Création de documents partagés de suivi des demandes et des projets entre l'opérateur de suivi-animation, les communes et la CABBALR a minima.
- Création d'un fichier partagé des déclarations d'intentions d'aliéner – DIA – entre la CABBALR, les communes et l'opérateur de suivi-animation. L'opérateur de suivi-animation devra envoyer un courrier d'offre de services, conjoint avec le GUH, à l'ensemble des nouveaux propriétaires dans les deux mois suivant la DIA.
- Création d'un fichier partagé des logements vacants entre la CABBALR, les communes et l'opérateur de suivi-animation après conventionnement avec la Direction départementale des finances publiques, sur les communes ayant mis en place une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). L'opérateur de suivi-animation devra envoyer un courrier d'offre de services à l'ensemble des propriétaires identifiés de façon annuelle.
- Échange des fichiers de signalements et d'arrêtés relatifs à l'habitat indigne entre la CAF, l'ARS et les services communaux et intercommunaux tous les 6 mois, a minima. L'opérateur de suivi-animation devra envoyer un courrier d'offre de services à l'ensemble des propriétaires identifiés de façon biannuelle, jusqu'à la levée de l'arrêté.
- Création d'un fichier partagé entre la CABBALR, les communes et la CAF pour l'échange des informations relatives au « permis de louer ».
- Création d'un fichier partagé des contacts entre la CABBALR, chacune des communes, les conseillers et accompagnateurs France Rénov' et l'opérateur de suivi-animation pour suivre les contacts pris, les sollicitations et offres de services envoyés, l'évolution des biens, les projets en cours du propriétaire, etc.

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. En outre, trois indicateurs supplémentaires seront suivis :

- Le volume total d'investissements publics en subventions au regard de l'investissement privé généré dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- Le volume total d'investissements publics dans la mission de suivi-animation au regard de l'investissement privé généré dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- Les modalités de financement du reste-à-charge pour les particuliers (approche quantitative et qualitative).
- La mobilisation des indicateurs issus de la plateforme de la demande de subvention Anah monprojet.anah.gouv.fr sera effective.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

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 / PIG.

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 libres de droits.

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

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

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

prorogation

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de sa signature du XXX jusqu'au jj/mm/aa.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

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

Fait en 7 exemplaires à Béthune, le xx

Pour le maître d'ouvrage,
Mme Nadine LEFEBVRE

Pour l'État et pour l'Anah,
par délégation, le Président de la
Communauté d'agglomération
M. Olivier GACQUERRE

Pour la commune d'Auchel,
M. Philibert BERRIER

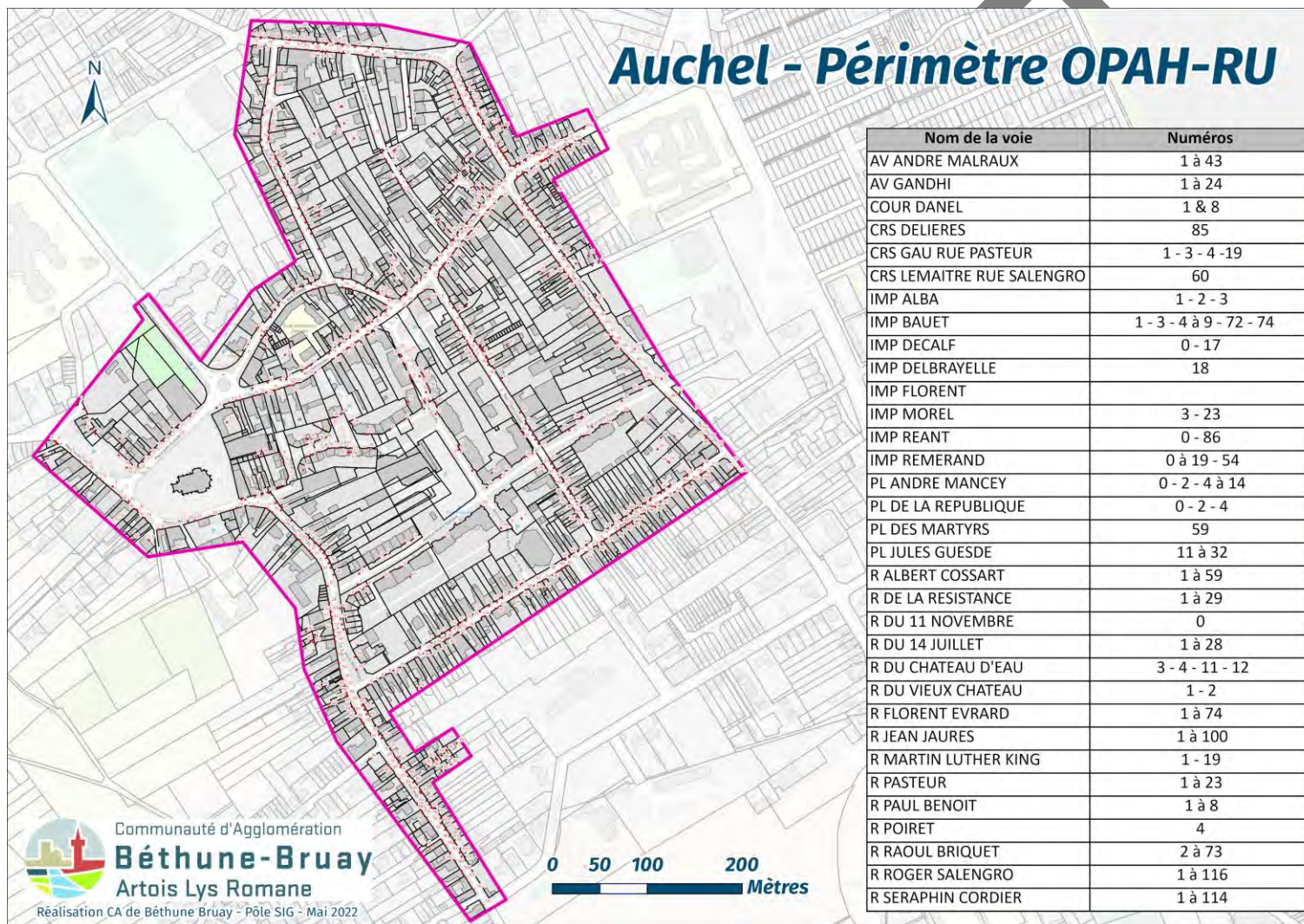
Pour la commune de Lillers,
M. Carole DUBOIS

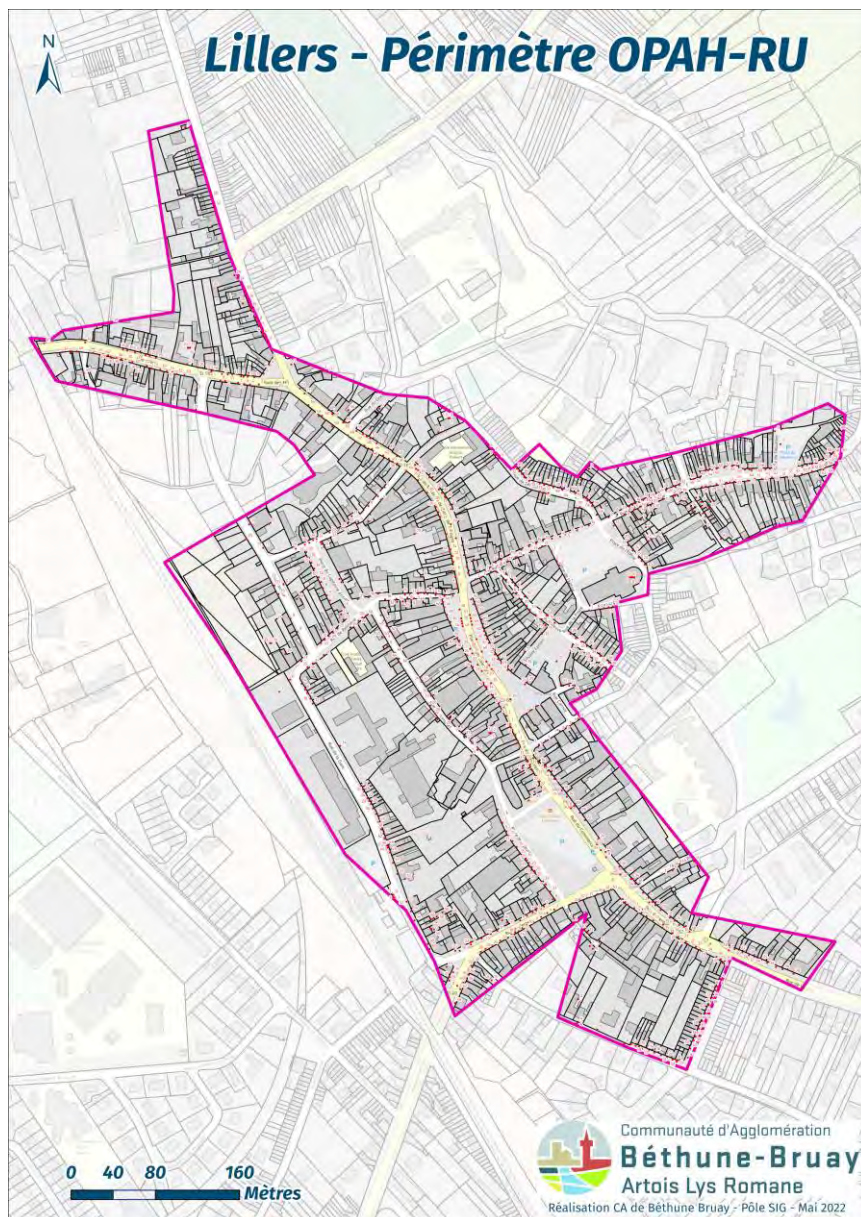
Pour la CAF du Pas-de-Calais,
M. Jean-Claude BURGER

Pour la Fondation Abbé Pierre
.....

Annexes

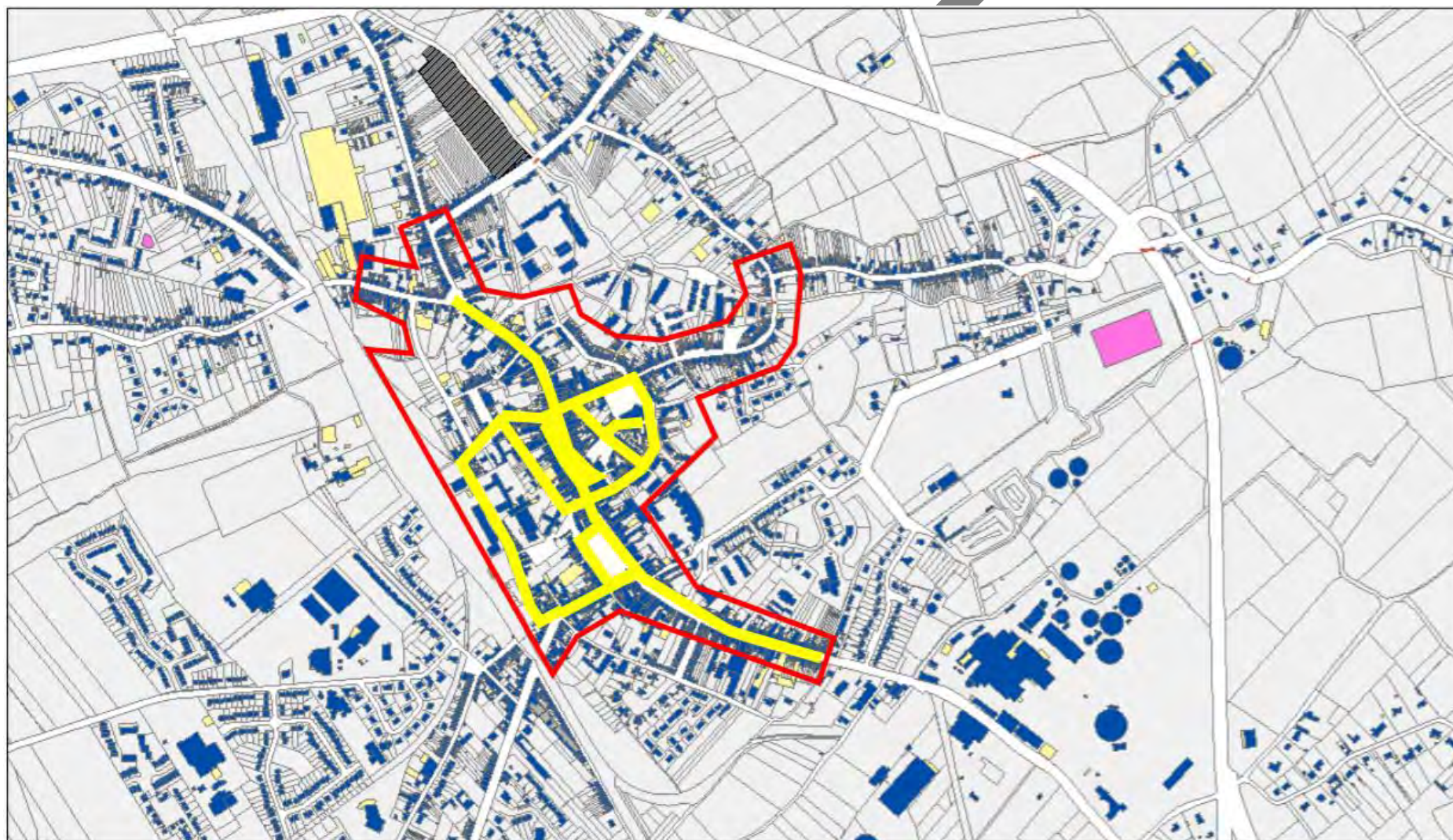
Annexe 1. Périmètres de l'opération





PROJET

Linéaire prioritaire (en jaune) pour le ravalement des façades dans le périmètre d'OPAH-RU de Lillers. Réalisation : Ville de Lillers.



0 110 220 330 440 m

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées par les signataires de la convention pour les publics ANAH uniquement et à titre indicatif à la date de conclusion de la convention

Propriétaires occupants (PO)

Thématique	Dispositif financier	Très modestes	Modestes	Intermédiaires
Rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	<i>Habiter Mieux Sérénité (ANAH + CABBALR)</i>	Taux max. 50 % + 15 % Plafond de sub. : 20 000 €	Taux max. 35 % + 10 % Plafond de sub. : 20 000 €	/
	<i>Prime Habiter Mieux (ANAH)</i>	Taux max. 10 % Plafond de la prime : 2 000 €	Taux max. 10 % Plafond de la prime : 1 600 €	/
Adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie	<i>Habiter Facile (ANAH + CABBALR)</i>	Taux max. 50 % + 20 % Plafond de sub. : 20 000 €	Taux max. 35 % + 5 % Plafond de sub. : 20 000 €	/
Résorption de l'habitat indigne et dégradé	« Petite LHI » <i>Habiter Sain (ANAH + CABBALR)</i>	Taux maximal : 50 % + 20 % Plafond de subventionnement : 20 000 €		/
	<i>Habitat très dégradé Habiter Serein (ANAH + CABBALR)</i>	Taux maximal : 60 % + 20 % Plafond de subventionnement : 60 000 €		/
Primo-accession dans l'ancien avec travaux	<i>Prime CABBALR</i>	Prime max. 5 000 €		
Primo-accession dans l'ancien	<i>Prime Ville de Lillers</i>	5 000 €		
Ravalement des façades	<i>Subvention Ville d'Auchel</i>	Taux max. 50 % Plafond de travaux subventionnables : 8 000 €HT par logement		
	<i>Subvention Ville de Lillers</i>	25 % Plafond de travaux sub. : 10 000 €TTC	20 % Plafond de travaux sub. : 10 000 €TTC	15 % Plafond de travaux sub. : 10 000 €TTC
	<i>Subvention ANAH</i>	Taux max. 25 % Plafond de travaux subventionnables : 5 000 €HT par logement		

Propriétaires bailleurs (PB)

Thématique	Dispositif financier	Dispositif financier
Rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	<i>ANAH</i>	Taux max. 25 % Plafond de travaux subventionnables : 750 €HT/m ² dans la limite de 60 000 €HT
	<i>Prime Habiter Mieux (ANAH)</i>	1 500 €
	<i>Prime CABBALR</i>	Prime max. compléter
Adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie	<i>Habiter Facile (ANAH)</i>	25 % Plafond de travaux subventionnables : 1 000 €HT/m ² dans la limite de 60 000 €HT
	<i>Prime CABBALR</i>	Prime max. 500 €
Résorption de l'habitat indigne et dégradé	<i>Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (ANAH)</i>	Taux max. 35 % Plafond de travaux subventionnables : 750 €HT/m ² dans la limite de 60 000 €HT
	<i>Prime CABBALR « très dégradé »</i>	Prime max. 2 000 €
	<i>Travaux pour réhabiliter un logement dégradé, dont à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence (ANAH)</i>	Taux max. 25 % Plafond de travaux subventionnables : 750 €HT/m ² dans la limite de 60 000 €HT
	<i>Prime CABBALR « petite LHI »</i>	Prime max. 1 000 €
	<i>Habitat très dégradé (ANAH)</i>	Taux max. 35 % Plafond de travaux subventionnables : 1000 €HT/m ² dans la limite de 80 000 €HT par logement
	<i>Prime CABBALR</i>	Prime max. 5 000 €
Conventionnement intermédiaire	<i>Prime CABBALR</i>	Prime max. 5 000 €
Mise en location d'un bien vacant avec travaux	<i>Prime CABBALR</i>	Prime max. 3 000 €
Ravalement des façades	<i>Subvention d'Auchel</i>	Taux max. 50 % Plafond de travaux subventionnables : 8 000 €HT par logement
	<i>Subvention Ville de Lillers</i>	15 % Plafond de travaux subventionnables : 10 000 €TTC
	<i>Subvention ANAH</i>	Taux max. 25 % Plafond de travaux subventionnables : 5 000 €HT par logement
Usage social du logement	<i>Prime de réservation au profit de publics prioritaires (ANAH)</i>	2 000 €
	<i>Prime d'intermédiation locative (ANAH)</i>	1 000 €

Syndicats de copropriété (SC)

1. Aide aux travaux en parties communes pour les **copropriétés fragiles** :

- 25 % maximum du montant des travaux HT avec un plafond de 3 750 € / logement
- Prime Habiter Mieux si gain énergétique de 35% minimum : 1 500 €/lot d'habitation, potentiellement majorée à 2 000 € (sous conditions)

Ces aides sont :

- Conditionnées uniquement à la situation financière ou à l'état de dégradation technique de la copropriété
 - Inconditionnelles par rapport aux ressources des PO ou à un conventionnement des PB
 - Additionnées aux aides dont pourraient bénéficier les PO et les PB par ailleurs au titre de leurs ressources ou d'un conventionnement de leur logement, dans la limite du seuil d'écèlement fixé par l'ANAH.
- ### 2. Aide à la **transformation d'un local à usage autre que d'habitation en local à usage collectif** (lieu dédié à des activités collectives ou mutualisées ou améliorant l'accessibilité du bâti), sans distinction de la situation des copropriétés :
- 25 % maximum du montant des travaux HT avec un plafond de travaux éligible de 50 000 €HT
 - 50 % maximum du montant des honoraires HT avec un plafond de dépenses de 150 000 €HT pour le financement des expertises complémentaires liées à cette restructuration.

Annexe 3. Règlement d'intervention de l'ANAH pour le ravalement des façades

Dans sa délibération n°2020-25 prise en conseil d'administration du 17 juin 2020, l'ANAH pose le cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres-villes. Ce cadre d'expérimentation est en vigueur du 17 juin 2020 au 31 décembre 2023 dans les périmètres faisant l'objet d'une OPAH-RU. Concernant le financement de la rénovation façade, la délibération dispose :

« De nombreuses collectivités s'engagent dans des dispositifs de rénovation de façades en alliant mesures incitatives et coercitives. Au titre des mesures incitatives, l'Anah finance déjà ce type de travaux à la condition qu'ils s'accompagnent de travaux sur le gros œuvre dans le cadre d'habitat très dégradé ou de travaux d'isolation thermique.

Il est proposé de permettre une intervention exclusive sur les façades sans autres travaux, lorsque les logements ne nécessitent pas d'autres interventions importantes (logement dégradé, inadapté ou passoire thermique). L'intervention sur les façades doit ainsi permettre d'accompagner in fine les priorités d'intervention de l'Anah qui visent à améliorer l'habitat privé.

Il convient de rappeler que l'intervention doit être réalisée conformément à l'article R.131-28-7 du code de la construction et de l'habitation.

Dans cette perspective, l'expérimentation d'une nouvelle aide de l'Anah pour le financement de la rénovation de façades poursuit un double objectif. D'une part, elle renforce l'intervention de la collectivité auprès des propriétaires

Pour valoriser le centre-ville. D'autre part, elle incite les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement (dans leurs parties privatives et dans leurs parties communes en copropriété) dans le cadre de la réglementation en vigueur de l'Agence.

Cette aide supplémentaire de l'Anah au ravalement des façades renforce des dispositifs locaux existants en ciblant les publics éligibles aux aides de l'Anah : propriétaire occupant sous condition de ressources, propriétaire bailleur ayant conventionné avec l'Anah et syndicat de copropriétaires de copropriétés en difficulté.

Il est proposé au Conseil d'administration que cette nouvelle aide prenne la forme d'une subvention de 25 % maximum dans la limite d'un plafond de travaux de 5 000 euros hors taxes par logement, quel que soit le type de demandeur de la subvention de l'Anah, afin d'avoir une aide à la fois simple et lisible. »

Délibération n°2020-25 : Cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres-villes.

Le Conseil d'administration autorise, à titre expérimental, dans les collectivités bénéficiaires du programme Action Cœur de Ville, les collectivités lauréates de l'appel à manifestations d'intérêt Centre-Bourgs, les collectivités signataires d'un pacte de développement territorial, d'une opération de revitalisation des territoires (ORT) valant opération programmée d'amélioration de l'habitat en faveur du renouvellement urbain (OPAH-RU) ou d'une OPAH-RU :

I/ Le financement de la rénovation des façades

L'article R. 321-15 du code de la construction et de l'habitation (CCH) autorise le Conseil d'administration à déroger à titre expérimental au principe selon lequel « ne peuvent faire l'objet d'aucune aide de l'Agence les travaux destinés exclusivement à l'embellissement des locaux et les travaux de petit entretien ».

Cette mesure déroge à délibération n° 2010-61 du 30 novembre 2010, relative à l'adaptation de la liste des travaux recevables et complète les dispositifs mis en œuvre dans les délibérations suivantes :
- délibération 2019-37 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants (article R. 321-12, I, 2° du CCH) et aux personnes assurant la

charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants (article R. 321-12, I, 3° du CCH) ;

- délibération 2019-38 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs et aux autres bénéficiaires mentionnés au 1° du I de l'article R. 321-12 du CCH, ainsi qu'aux organismes agréés mentionnés au 6° du I de l'article R. 321-12 du CCH;

- délibération 2019-42 relative au régime d'aides applicables aux syndicats des copropriétaires (article R.321-12 I, 7° et 8° du CCH).

1- Objet de l'aide et bénéficiaires

Une nouvelle aide est créée à titre expérimental pour soutenir les opérations de rénovation de façades. Elle peut être attribuée :

> aux propriétaires occupants et personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants mentionnés aux 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 du CCH,

> aux propriétaires bailleurs et aux autres bénéficiaires mentionnés au 1° du I de l'article R. 321-12 du CCH, ainsi qu'aux organismes agréés mentionnés au 6° du I de l'article R. 321-12 du CCH,

> aux syndicats des copropriétaires de copropriétés en difficulté dans les cas mentionnés aux 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH, en dernière tranche de travaux.

2- Conditions d'octroi de l'aide

Cette aide est conditionnée à :

Pour les collectivités :

- l'existence d'un projet dans le cadre d'une opération d'ensemble (projet urbain, opération à l'échelle d'un quartier/ilot),
- l'identification au préalable d'un périmètre géographique limité d'intervention de cette mesure, par la collectivité, notamment au regard d'un diagnostic ciblant les linéaires qui ont vocation à être valorisés. Les façades concernées sont celles dominant sur la rue et sur cour/jardin,
- l'intégration dans le cadre d'un avenant à la convention de programme opérationnel en vigueur, le cas échéant,
- une aide complémentaire de la collectivité territoriale d'au moins 10% dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 5 000 € hors taxes par logement,

Pour les bénéficiaires de l'aide :

- les propriétaires bailleurs qui bénéficieront de cette aide sont soumis aux dispositions régissant le conventionnement avec travaux,
- pour les syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté, l'aide est octroyée sous réserve que les travaux prescrits pour le redressement de la copropriété aient été réalisés ou soient en cours de réalisation.

En outre, la collectivité devra s'assurer, pour les aides individuelles aux propriétaires occupants et bailleurs, que les logements ne nécessitent pas d'autres rénovations importantes. Dans le cas où des interventions sont nécessaires, le financement pour la rénovation des façades sera conditionné à leur réalisation.

3- Modalités de calcul et précisions sur les dépenses subventionnables

3.1 *Dépenses subventionnables*

Les travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie,...), peuvent être subventionnés, sans nécessité d'intervention sur le gros œuvre.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques...) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafonds de travaux, au prorata des travaux subventionnés.

3.2 *Taux de subvention et plafond de dépenses subventionnables*

L'Anah participe au financement de ces travaux à hauteur d'un taux maximum de 25% dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 5 000€ hors taxes par logement. Ce taux est identique à tous les bénéficiaires.

A noter : Le cas échéant, la réalisation des diagnostics nécessaires à la vérification du besoin ou non de rénovations importantes peut être financée par l'Agence dans le cadre du suivi-animation (part fixe).

4- Précisions sur les demandes de subvention, les décisions attributives de subvention et les délais d'achèvement des opérations

Les demandes de subvention de ces travaux sont instruites dans les conditions énoncées au RGA.

Le commencement de l'opération répond également aux règles définies dans le RGA pour une subvention travaux.

La réalisation de l'opération doit être justifiée et la demande de paiement du solde présentée dans les conditions de délais prévus au RGA pour l'aide au titre de travaux.

Annexe 4. Tableaux de suivi des objectifs ANAH et indicateurs de la convention

		2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Propriétaires occupants	Amélioration de la performance énergétique	11	11	13	13	13	61
	Adaptation à la perte d'autonomie	2	2	2	3	3	14
	Logements indignes et très dégradés traités	6	6	8	8	8	36
	Total des logements de propriétaires occupants	19	19	23	24	24	111
Propriétaires bailleurs	Amélioration de la performance énergétique	5	5	5	5	5	25
	Adaptation à la perte d'autonomie	0	0	2	2	0	4
	Logements indignes et très dégradés traités	6	6	6	6	6	30
	Total des logements de propriétaires bailleurs	11	11	13	13	11	59
Syndicats de copropriétés ayant bénéficié d'une subvention pour la création d'équipements collectifs (à titre expérimental)		1	1	0	0	0	2
Logements ayant bénéficié d'une subvention au ravalement des façades (à titre expérimental)		12	15	0	0	0	27

Autres indicateurs à considérer :

- Le volume annuel de construction neuve, apprécié au regard des dépôts de permis de construire ;
- L'évolution du nombre de logements vacants sur le territoire, apprécié grâce aux fichiers de l'INSEE et LOVAC ;
- La proportion de logements vacants depuis plus de 2 ans parmi les dossiers ;
- Le volume total d'investissements publics en subventions dans le cadre de l'OPAH-RU au regard de l'investissement privé généré ;
- Le volume total d'investissements publics dans la mission de suivi-animation dans le cadre de l'OPAH-RU au regard de l'investissement privé généré ;
- Les modalités de financement du reste-à-charge pour les particuliers (approche quantitative et qualitative) ;
- Le nombre de réunions des instances suivantes :
 - commission de suivi spécifique dédiée à la question de l'habitat indigne (au moins 6 par an) ;
 - commission de suivi spécifique dédiée aux copropriétés (au moins 3 par an) ;
 - commission de suivi spécifique dédiée à la précarité énergétique (au moins 3 par an) ;
 - groupe de travail avec les acteurs privés sur les questions du financement et de l'acquisition : association des établissements bancaires, des établissements de financement non-conventionnel, des agents immobiliers, des notaires et des syndicats de copropriété (au moins 1 par an) ;
 - groupe de travail avec les artisans locaux (au moins 1 par an).
- Le nombre de ménages ayant bénéficié d'un relogement définitif ou d'un hébergement temporaire ;
- Le nombre de ménages redirigés vers l'OPAH-RU par des travailleurs sociaux ;
- Le nombre de logements signalés pour une suspicion d'habitat indigne ;
- Le nombre de logements réhabilités à la suite de procédures coercitives ;
- Le nombre de logements réhabilités par des opérateurs dans le périmètre d'intervention ;
- Le nombre de logements fiscalement neufs dans le périmètre d'intervention.

Objectifs pour le périmètre d'Auchel :

OPAH-RU						
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO)	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	Total sur 5 ans
Rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	5	5	6	6	6	28
Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	1	1	1	1	1	7
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	3	3	3	3	3	15
Total de dossiers PO	9	9	10	10	10	50
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB)	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	Total sur 5 ans
Rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	2	2	2	2	2	10
Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	0	0	1	1	0	2
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	3	3	3	3	3	15
Total de dossiers PB	5	5	6	6	5	27
Primes et subventions - hors financements ANAH						
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO)	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	Total sur 5 ans
Primo-accession à la propriété avec travaux lourds	0	0	0	0	0	0
Subvention au ravalement des façades	2	2	2	2	2	10
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB)	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	Total sur 5 ans
Prime à la réalisation de travaux en sortie de vacance	1	1	2	2	2	8
Subvention au ravalement des façades	1	1	1	1	1	5
Prime pour travaux avec sortie en conventionnement intermédiaire	1	1	1	1	1	5

Objectifs pour le périmètre de Lillers :

OPAH-RU						
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO)	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	Total sur 5 ans
Rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	6	6	7	7	7	33
Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	1	1	1	2	2	7
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	3	3	5	5	5	21
Total de dossiers PO	10	10	13	14	14	61
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB)	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	Total sur 5 ans
Rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	3	3	3	3	3	15
Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	0	0	1	1	0	2
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	3	3	3	3	3	15
Total de dossiers PB	6	6	7	7	6	32
Primes et subventions – hors financements ANAH						
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO)	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	Total sur 5 ans
Primo-accession à la propriété avec travaux	1	3	3	2	1	10
Primo-accession à la propriété	3	3	3	3	3	15
Subvention au ravalement des façades	7	15	16	16	9	63
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB)	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	Total sur 5 ans
Prime à la réalisation de travaux en sortie de vacance	1	1	2	2	2	8
Prime pour sortie en conventionnement intermédiaire	1	1	1	2	2	7
Subvention au ravalement des façades	1	1	1	1	1	5

Annexe 5. Liste des immeubles dégradés pré-repérés dans les secteurs prioritaires (Cette liste sera actualisée et complétée pendant toute la durée d el'OPAH

Commune	Section cadastrale	Parcelle(s)	Adresse	Occupation au moment de l'étude
Auchel	AL	0115	82, rue Jean-Jaurès	Non
Auchel	AB	0348	57, rue Jean-Jaurès	Non
Auchel	AN	0599	54, rue Jean-Jaurès	Non
Auchel	AN	0551	52, rue Jean-Jaurès	Non
Auchel	AN	0552	52, rue Jean-Jaurès	Oui
Auchel	AB	0343	49, rue Jean-Jaurès	Partiellement
Auchel	AB	0664	15, rue Jean-Jaurès	Oui
Auchel	AO	0284	5, place André-Mancey	Non
Auchel	AO	0283	7, place André-Mancey	Oui

	Adresse		Type	Problématique
Lillers	30	rue de Sébastopol	logement	vacant/abandonné
Lillers	11	rue du Faubourg d'Aval	logement	vacant/abandonné
Lillers		Impasse DUWET (rue Fbg d'Aval)	logement	
Lillers	5	rue du Faubourg d'Aval	commerce + appartement	
Lillers	6	rue de l'église	logement	occupé par un locataire
Lillers	19	rue de Verdun	logement	Vacant
Lillers	26	rue Neuve	logement	Vacant
Lillers	16	place du capitaine Ansart	logement	vacant/abandonné
Lillers	47	rue De Lattre de Tassigny	logement	Vacant

Annexe 6 – Les montants des aides de l'Anah par typologie

Années civiles	2022 01/08/22 31/12/2022	2023	2024	2025	2026	2027 01/01/27 31/07/2027	TOTAL
PO/LHI/TD	44 600 €	133 800 €	178 400 €	178 400 €	178 400 €	89 200 €	802 800 €
PO Energie MPR Sérénité PB Précarité énergétique	86 261 €	197 168 €	221 814 €	234 137 €	234 137 €	110 907 €	1 084 424 €
PO Autonomie	0 €	6 532 €	6 532 €	9 798 €	9 798 €	6 532 €	39 192 €
PB dégradés PB Autonomie (+ dégradé)	38 596 €	154 384 €	154 384 €	192 980 €	192 980 €	115 788 €	849 112 €
HM	6 000 €	19 500 €	19 500 €	21 000 €	21 000 €	13 500 €	100 500 €
Volet Copros Dégradées	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Expérimentation façades	15 000 €	18 750 €					33 750 €
Expérimentation Copros (locaux à usage collectif)	0 €	12 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12 500 €
Total travaux	190 457 €	542 634 €	580 630 €	636 315 €	636 315 €	335 927 €	2 922 278 €

Annexe 7 – Les montants des aides de la Communauté d'agglomération par typologie

	2022 01/08/22 31/12/2022	2023	2024	2025	2026	2027 01/01/27 31/07/2027	TOTAL
PO/LHI/TD	23000 €	69000 €	92000 €	92000 €	92000 €	46000 €	414000 €
PO petite LHI PO Energie MPR Sérénité PB Précarité énergétique PB transformation d'usage PB procédure RSD PB Autonomie	11 835 €	26 337 €	30 671 €	31 171 €	31 171 €	14 502 €	145 687 €
PO Autonomie	0 €	700 €	700 €	1 050 €	1 050 €	700 €	4 200 €
PB dégradés	2 600 €	10 400 €	10 400 €	13 000 €	13 000 €	7 800 €	57 200 €
HM	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
*PO - Prime accession à propté. Dégradées	10 000 €	15 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	5 000 €	60 000 €
*PB primes "Création Loc 1 / intermédiaires"	0 €	10 000 €	10 000 €	15 000 €	15 000 €	10 000 €	60 000 €
*PB - primes "vacance" travaux vers locatifs	10 000 €	10 000 €	20 000 €	20 000 €	10 000 €	10 000 €	80 000 €
Volet Copros Dégradées	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Expérimentation façades	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Expérimentation Copros (locaux à usage collectif)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total travaux	57 435 €	141 437 €	173 771 €	182 221 €	172 221 €	94 002 €	821 087 €
TOTAL	107 625 €	233 853 €	257 657 €	270 990 €	260 790 €	134 228 €	1 265 143 €

Annexe 8 – Le Plan prévisionnel de financement (ingénierie) de l'opération de l'OPAH-RU / PVD – AUCHEL & LILLERS

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
		d'Août à Déc.					de Janv. à Juill.	
Anah	50%	47 250 €	88 500 €	79 500 €	83 500 €	83 500 €	37 250 €	419 500 €
Communauté d'Agglomération	50%	47 250 €	88 500 €	79 500 €	83 500 €	83 500 €	37 250 €	419 500 €
S/TOTAL 1 - Part fixe	100%	94 500 €	177 000 €	159 000 €	167 000 €	167 000 €	74 500 €	839 000 €
Anah		7 560 €	21 960 €	24 840 €	27 420 €	27 420 €	14 400 €	123 600 €
Communauté d'Agglomération		2 940 €	3 916 €	4 386 €	5 269 €	5 069 €	2 976 €	24 456 €
Communes		0	0	0	0	0	0	0
S/TOTAL 2 - Part variable		10 500	25 876 €	29 226 €	32 689 €	32 489 €	17 776 €	148 056 €
Total (parts fixe 1 et variable 2)		105 800 €	202 876 €	188 226 €	199 689 €	199 489 €	91 876 €	987 056 €