



CONVENTION

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

DE

RENOUVELLEMENT URBAIN

(OPAH – RU)

VILLE DE VIERZON

2018 - 2023

La présente convention est établie :

Entre la ville de Vierzon maître d'ouvrage, représentée par son Maire Nicolas SANSU,

et

L'État, représenté par madame La Préfète du département du Cher, Catherine FERRIER

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

La Région Centre Val de Loire, représentée par monsieur Philippe FOURNIE, Vice-Président

Action logement services, représentée par son Directeur Régional, monsieur Hubert HERVET ;

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

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

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

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Cher, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 29 juin 2018.

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 23 juillet 2018.

Vu la mise à disposition du public du projet de convention de l'OPAH du 23 juillet au 23 août 2018 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Vu la délibération de la Commission Permanente Régionale n°18.06.26.61 en date du 22 juin 2018, habilitant le Président du Conseil régional à signer les conventions partenariales liées à des opérations groupées d'amélioration de l'habitat

Sommaire

Préambule	p 4
Article 1 : Dénomination de l'opération	p 8
Article 2 : Objectifs de l'opération	p 8
2.1 les objectifs généraux	
2.2 les objectifs opérationnels	
Article 3 : Périmètre de l'opération	p8
Article 4 : Description du programme de l'OPAH-RU de la ville de Vierzon	p 9
4.1 Plateforme d'Amélioration de l'Habitat de Vierzon (PAHVi)	
4.2 Volet précarité énergétique, adaptation, lutte contre l'habitat indigne	
4.3 Volet foncier et immobilier	
4.4 Volet Urbain	
4.5 Volet copropriété en difficulté	
4.6 Engager une procédure coercitive sur les biens stratégiques	
4.7 Les objectifs quantitatifs	
Article 5 : Enveloppes budgétaires des partenaires	p 25
5.1 L'Agence Nationale de l'Habitat	
5.2 L'État au titre du programme Habiter Mieux	
5.3 La ville de Vierzon	
Article 6 : Pilotage, animation et évaluation	p 29
6.1 : Pilotage de l'opération	
6.2 : Suivi-animation de l'opération	
6.3 : Évaluation et suivi des actions engagées	
Article 7 : Communication	p 32
Article 8 : Durée de la convention	p 34
Article 9 : Révision et/ou résiliation de la convention	p 34
Article 10 : Transmission de la convention	p 34
Annexes	

Préambule :

Le territoire et son histoire

A 200 kilomètres au sud de Paris et à moins d'une heure de la capitale régionale, Orléans, la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry est située à l'orée de la Sologne et en Berry. Elle compte 10 communes : Graçay, Nohant-en-Graçay, Dampierre-en-Graçay, Méry-sur-Cher, Thénioux, Saint-Hilaire de Court, Saint-Outrille, Genouilly, Saint-Georges sur la Prée et Vierzon, sa «ville centre».

Vierzon « ville centre » au cœur d'un tissu rural.

Elle occupe de multiples fonctions pour tout un bassin de vie : pôle de services, pôle économique, pôle de mobilités (autoroutes A20, A71 et A85, gare SNCF), pôle d'enseignement (collèges, lycées, établissement d'enseignements supérieurs...). Cet éventail de fonctions attribuées à la ville centre permet également de la qualifier de pôle de centralité ; elle a donc pour rôle factuel d'occuper une place centrale sur les équilibres territoriaux à l'échelle du bassin de vie, mais il en résulte également une visée de développement. Bien évidemment cette position est à resituer sur des échelles plus larges, et c'est dans un tissu plus vaste, en construisant des liaisons plus fortes avec les pôles situés à proximité (Bourges, Châteauroux...) que Vierzon peut trouver un nouveau modèle de développement.

Quelques chiffres sur la situation actuelle

Au cœur d'une zone d'emploi de 47 029 habitants, le territoire intercommunal compte 32 691 habitants dont presque 85% sur Vierzon, sa « ville centre », qui compte aujourd'hui 27 724 habitants. La démographie vierzonnaise montre une légère reprise avec une augmentation de 2% entre 2013 et 2014, après une baisse continue de 1975 à 2013. En termes de démographie, Vierzon est située au 301^{ème} rang national, au 9^{ème} à l'échelle régionale, et représente la 2^{ème} ville du Cher en qualité de Sous-Préfecture.

La fragilité socio-économique du territoire est notamment marquée par une forte part de bénéficiaires des minimas sociaux (RSA, AAH) parmi les allocataires de la CAF (41%), et une part des ménages percevant des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM de 4 points supérieurs à la moyenne nationale. Cette fragilité socio-économique est très présente sur Vierzon avec un taux de chômage de 23% en 2013. Ce taux est supérieur à 30% sur une partie du centre-ville (31,8%) et sur les quartiers Nord, Clos du Roy (48,8%) et Henri Sellier (33%). Le nombre de bénéficiaires RSA Socle est également très important sur le centre-ville, le Bois d'Yèvre et le Clos du Roy¹. Les revenus sont en moyenne 15% inférieur au niveau régional. Ce contexte fragile et difficile est également observable à travers des indicateurs qui concernent plus particulièrement l'habitat, ainsi, avec une part de logements vacants à Vierzon à 13,5%, cette dernière est supérieure à la moyenne nationale (7,9%) et régionale (9,4%)². Il est nécessaire de souligner néanmoins que cette part a diminué de 2,2 points entre 2009 et 2014 dans le logement social. Cette diminution doit tenir compte des effets du premier programme national de rénovation urbaine (PNRU) qui pourrait expliquer cette tendance. Pour Vierzon, ce sont les secteurs centre-ville et Bois d'Yèvre, avec des taux de vacance qui sont respectivement de 22,6% et 23,6%, qui marquent une situation sur l'habitat plus alarmante³.

¹ La fragilité du quartier Clos du Roy est particulièrement marquée, le revenu médian y est de 7 816,00 €, soit plus de deux fois inférieur au revenu médian de la communauté de communes et représentant moins de 40% du revenu médian régional. Enfin en dernier indicateur, plus synthétique et défini à l'échelle de l'intercommunalité il est nécessaire de souligner cette fragilité socio-économique par le taux de pauvreté qui s'élève à presque 8 points au-dessus de la moyenne régionale.

² Données INSEE 2014.

³ Données IRIS/INSEE 2012.

Une stratégie territoriale, qui se redessine...

Le territoire ne dispose pas à ce jour de Programme Local de l'Habitat validé, néanmoins en 2010, porté par le Pays de Vierzon, un PLH avait été proposé aux 4 communautés de communes couvertes par le syndicat. Ce PLH avait mis en évidence la nécessité d'intervenir sur le parc d'habitat privé et invitait les acteurs à mettre en place une OPAH-RU sur le territoire vierzonnais. Après l'élargissement des Communautés de Communes, et dans le cadre des dynamiques insufflées par les lois ALUR, NOTRE, LAMY, et plus récemment la loi Egalité Citoyenneté, la réorganisation des compétences territoriales se poursuit. Visant à mettre en cohérence les politiques d'habitat social et les politiques urbaines, il s'agit là de traiter de ces questions à l'échelle intercommunale. Ainsi la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry a réuni fin 2017 la Conférence Intercommunale du Logement. Cette dernière est le point de départ de la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle intercommunale, comprenant le volet Habitat (PLUi-H) afin de traduire l'élargissement des échelles de réflexions sur les questions d'habitat et d'aménagements urbains à travers les dispositifs, tout en donnant de la cohérence aux actions.

Ainsi c'est toute une dynamique sur l'Habitat qui va être mise en corrélation avec une stratégie urbaine globale. L'amélioration de l'habitat privé sur Vierzon, qui représente la « ville centre » est identifiée comme une action qu'il est nécessaire de mener.

Des politiques publiques qui sont à poursuivre et à renforcer

C'est dans ce contexte qu'il est nécessaire de rappeler deux opérations majeures de ces dix dernières années. La première s'inscrit dans le cadre du PNRU qui a permis d'intervenir sur deux quartiers, Henri Sellier et Colombier, auparavant inclus dans la géographie prioritaire de la politique de la ville (ZUS et CUCS). L'achèvement de ce programme aura permis de redessiner en profondeur ces espaces urbains. Disposant aujourd'hui d'une offre d'équipements publics de qualité (nouvelle Maison de Justice et du Droit, nouvelle antenne locale de l'Office Public de l'Habitat du Cher...) qui est complétée par l'installation d'un centre de santé municipal, ces quartiers ont retrouvé un fonctionnement intégré au tissu urbain, en effaçant les ruptures, et en améliorant le cadre de vie des habitants. Un second axe d'intervention publique a été mis en place par la Ville, il concerne la redynamisation de son centre-ville. En effet, dès 2008 la Ville a identifié là un axe majeur des politiques publiques à mener sur le territoire. A la suite de l'inscription d'un périmètre au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (uniquement retenu au titre de l'accompagnement de la phase études), une concession d'aménagement a été mise en place en 2010 avec la SEM départementale.

Vierzon est l'un des 16 pôles de centralité identifiés par la Région Centre - Val de Loire, et, pour les difficultés que rencontre son centre-ville, identifié comme quartier prioritaire de la politique de la ville qui fait l'objet d'un Nouveau Programme de Renouvellement Urbain dont la convention a été signée le 8 juin 2017. De par ses financements contraints (5 millions ANRU - 5 millions Région), ce NPRU d'intérêt régional qui porte sur l'aménagement urbain, les équipements publics et le logement social, est complété par une OPAH-RU dès 2018 pour l'amélioration de l'habitat ancien, mais il ne permet cependant pas de mener d'actions fortes en faveur d'une revitalisation du commerce dont ce territoire a plus que jamais besoin.

Parallèlement à ce NPRU de centre-ville, la ville de Vierzon et la Communauté de Communes Vierzon-Sologne-Berry ont signé le 9 décembre 2016 avec la Caisse des dépôts, une convention nationale «Centres-villes de demain, territoire démonstrateur», afin de trouver des solutions concrètes pour conforter l'attractivité du cœur de ville. La Caisse des dépôts a ainsi pris à sa charge les études nécessaires pour déterminer la stratégie de reconquête du commerce de centre-ville aujourd'hui arrêtée. Corrélativement, Vierzon est retenue dans la liste des 222 villes moyennes du programme « Action cœur de ville » qui a été lancé par le gouvernement le 27 mars 2018 et pour lequel un

protocole de partenariat a été signé le 3 mai à Vierzon en présence M. Édouard PHILIPPE, Premier Ministre. Les parties signataires s'engagent à définir ensemble le contenu de la convention-cadre pluriannuelle (stratégie, objectifs, intégration des dispositifs préexistants et identification des actions matures) de manière à signer cette convention-cadre au plus tard le 30 septembre 2018. Elles s'engagent, par la suite, à participer activement aux phases d'initialisation et de déploiement des actions. Aussi le projet de loi Elan, en cours de débat parlementaire, déterminera les modalités du nouveau dispositif ORT (Opération de revitalisation de territoire) pour lequel la Communauté de Communes de Vierzon-Sologne-Berry et la ville de Vierzon souhaitent s'inscrire dans la continuité de programme « Action cœur de ville ». En date du 28/01/2018 la Communauté de Communes de Vierzon-Sologne-Berry a déposé sa candidature à l'appel à projets FISAC 2017, auprès des services de la DIRECCTE Centre Val de Loire, qui vient anticiper la mobilisation des moyens permettant de cofinancer des actions en liens directs avec la future ORT. Toutefois toutes ces dispositions peuvent venir modifier les modalités d'actions proposées dans cette convention qui pourraient nécessiter la mise en place d'un avenant en ce sens.

Il est nécessaire pour ce territoire et pour son développement de répondre à deux enjeux majeurs qui s'intègrent déjà dans la convention du Nouveau Programme national de Renouveau urbain.

- Le traitement des quartiers qui concentrent une population fragile, empreinte de difficultés socio-économiques. Ces zones ont notamment pour caractéristiques de concentrer l'habitat social. Après avoir répondu à l'urgence de proposer des logements à une population croissante dans la seconde moitié du 20ème siècle, il s'agit maintenant de repenser ces quartiers, pour adapter leur configuration urbaine (connectivité au tissu urbain, infrastructures...) dans leur environnement au sens large (la ville, le bassin de vie...). La programmation inscrite dans le cadre du NPRU, forme une des réponses de politique publique mise en place pour traiter cet enjeu.
- Le traitement des quartiers centraux qui pour Vierzon, ont été largement construits sur la base d'un héritage industriel et artisanal prospère, et qui aujourd'hui présentent des dysfonctionnements importants : une paupérisation de ses habitants, un secteur commercial en grande difficulté, la présence d'habitat privé dégradé voir indigne... C'est là l'enjeu majeur qui doit être traité par le biais des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé.

Lors de la construction du Nouveau Programme de Renouveau Urbain, il avait été convenu de définir la stratégie d'amélioration de l'habitat privé de manière asynchrone. En effet, la dernière OPAH-RU concernait le périmètre de concession d'aménagement. Afin de pouvoir préparer la mise en œuvre d'une prochaine OPAH, il avait été convenu de poursuivre l'OPAH-RU, par avenant à la convention, jusqu'au 31 décembre 2017 (fin programmée initialement au 27 avril 2017) et corrélativement une étude pré-opérationnelle a été lancée le 12 octobre 2017.

C'est toute une dynamique sur l'Habitat qui est mise en corrélation avec une stratégie urbaine globale. Dans une logique de réorganisation des compétences territoriales, il est nécessaire de recréer le lien entre les politiques d'habitat social et les politiques urbaines. Il s'agit, dans le cadre de cette convention, de s'inscrire dans une démarche globale de revitalisation du pôle de centralité, en premier lieu du fait de la nécessité de répondre aux besoins des habitants au-delà des limites du quartier prioritaire et même de la ville, mais également pour accompagner la dynamique positive lancée sur le territoire.

C'est ainsi en réponse à ces éléments que le projet d'aménagement de l'îlot Brunet Rollinat, et que les interventions sur les équipements publics doivent former un préalable au déroulement de la stratégie urbaine à savoir, la reconquête d'immeubles et d'îlots en friches.

Enfin, il est nécessaire d'accompagner le processus d'évolution des différents espaces du quartier prioritaire, afin de redonner de la lisibilité au tissu urbain, à son fonctionnement.

Si l'OPAH-RU précédemment menée a abouti seulement au traitement de 20% des objectifs sur le périmètre du centre-ville, un nombre important de contacts avec des porteurs de projets répartis sur l'ensemble de la commune a été réalisé. Ainsi, il subsiste un nombre conséquent d'immeubles à restaurer. Toutefois, le bilan de ce dispositif a pu mettre en exergue une lecture fine des problématiques d'amélioration de l'habitat privé sur le territoire, les freins qui ont entravé la concrétisation de dossiers et des cibles prioritaires à traiter qui s'inscrivent dans une politique de redynamisation de centre-ville menée depuis 2010. C'est pourquoi, la ville de Vierzon souhaite poursuivre ce dispositif.

La restitution de la phase diagnostic de l'étude pré-opérationnelle met en exergue les chiffres (cf.fig1) pour la ville de Vierzon qui représente environ 80% du parc habitat de l'intercommunalité. 3 515 ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH soit 47,1% des ménages dont 65% ont plus de 60 ans (données FILOCOM).

Depuis 2012, 4% du parc privé a bénéficié d'aide aux travaux sur le secteur OPAH-RU + le secteur diffus (une OPAH favorise en moyenne 15% des ménages éligibles aux aides travaux). D'autre part il est à noter que le parc privé de Vierzon est caractérisé par son ancienneté, 63% du parc immobilier construit avant les années 1970 (90% avant 1990). Une attention particulière et précise doit être apportée sur les copropriétés, il semble que certaines soient en difficultés.

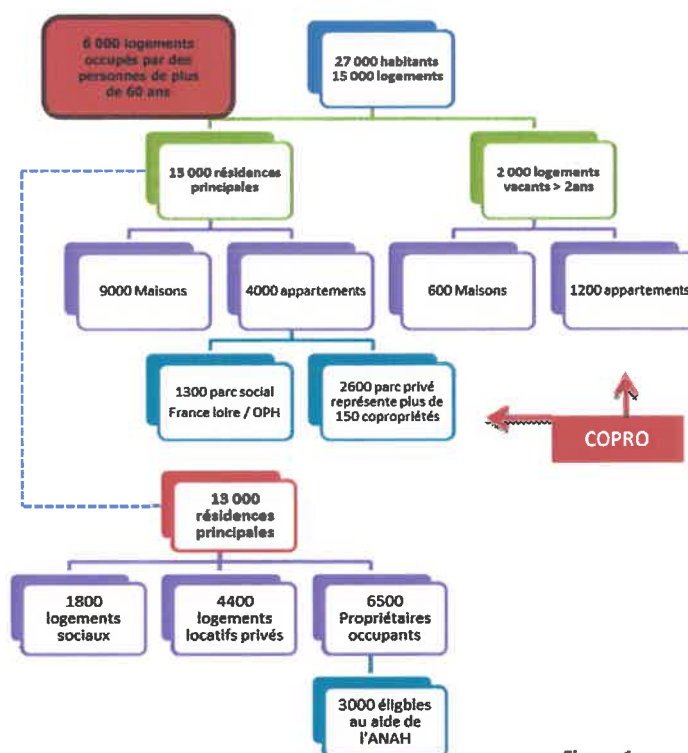


Figure 1

Plusieurs enjeux structurent la stratégie d'amélioration de l'habitat privé à Vierzon :

- Engager une politique volontariste pour accueillir les nouveaux arrivants (solde migratoire + 0.3%)
- Proposer des logements adaptés au vieillissement de la population et à la décomposition familiale,
- Promouvoir un parc adapté aux ressources des Vierzonnais en luttant contre l'habitat indigne et non-décent,
- Aider les ménages à rénover le parc privé vis-à-vis de la forte proportion de ménages aux ressources modestes occupant le parc ancien.

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

ARTICLE 1 : DENOMINATION DE L'OPERATION

L'État, l'ANAH, la ville de Vierzon et la Région Centre Val de Loire participent à la réalisation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain sur le territoire de la ville de Vierzon.

Cette nouvelle OPAH-RU fait suite à une précédente OPAH-RU qui s'est déroulée du 27 avril 2012 au 31 décembre 2017 sur le centre-ville de Vierzon.

ARTICLE 2 : OBJECTIFS DE L'OPERATION

2.1 Les objectifs généraux

Vierzon est concerné par une problématique d'habitat dégradé principalement vacant. La mise en œuvre de l'OPAH RU sera donc l'occasion de porter un intérêt accru au parc privé et de mettre en œuvre les moyens techniques et juridiques pour :

- Lutter contre la précarité énergétique
- Lutter contre l'habitat indigne
- Traiter les copropriétés dégradées
- Lutter contre la vacance
- Adapter le parc existant aux nouvelles demandes
- Redynamiser le centre-ville

2.2 Les objectifs opérationnels

En lien direct avec le NPRU, l'amélioration du parc privé doit :

- permettre de requalifier le parc privé afin de ne pas créer un stock d'habitat dégradé économiquement compétitif à l'offre d'habitat sociale portée par les bailleurs,
- améliorer les conditions de vie des habitants, notamment à la vue de l'efficacité énergétique des logements et en veillant à adapter l'offre à la structure de la population (adaptée au vieillissement...).

En lien étroit avec le futur PLUi-H, l'amélioration du parc privé doit :

- permettre de générer une offre qualitativement attractive, afin de ne pas surmotiver la volonté des ménages à la construction neuve, et cela dans un objectif de limitation des consommations des espaces (étalement urbain).

ARTICLE 3 : PERIMETRE DE L'OPERATION⁴

Cette expérience et les réflexions dernièrement menées ont permis à la collectivité de définir le champ d'application de la présente convention qui porte sur le périmètre de la commune en vue de répondre aux objectifs portés par l'ANAH et l'enjeu de lisibilité des dispositifs pour les bénéficiaires.

⁴ Cf. Annexe1

- A. Intervenir à l'échelle communale** en portant localement le dispositif d'aides proposé par l'ANAH et apporter un accompagnement.
- Auprès des maisons individuelles en portant localement le dispositif d'aides proposé par l'ANAH afin d'offrir aux citoyens une interface unique.
 - Auprès des copropriétés pour assurer le recensement du parc, accompagner les copropriétés fragiles et anticiper la dégradation de celles-ci.
- B. Intervenir plus fortement sur le périmètre où se concentrent les moyens en faveur de la dynamique commerciale de centre-ville** afin de développer un véritable effet de levier, et conforter une zone pour qu'elle devienne locomotive.
- Auprès d'immeubles et d'ilots : définition de plusieurs cibles avec une intervention forte de la collectivité : outil de portage foncier, lien direct avec l'ORT (plan action cœur de ville).
 - Accompagner les changements d'usages des locaux commerciaux en habitat là où il est difficilement imaginable que les activités commerciales puissent se réinstaller.
 - Intervenir sur les façades d'immeubles afin d'augmenter l'attractivité du parc d'habitat de centre-ville.
 - Intervenir en centre-ville sur les cas « complexes » : porter une intervention publique là où l'action privée ne pourrait se faire qu'à la condition de la levée des blocages juridiques et économiques (déficit structurel, problématiques de succession...). Il s'agit ici de répondre au besoin d'intervention là où les dispositifs « classiques » ne permettent pas d'améliorer l'habitat privé.

ARTICLE 4 : DESCRIPTION DU PROGRAMME DE L'OPAH-RU DE LA VILLE DE VIERZON

4.1 Plateforme d'Amélioration de l'Habitat de Vierzon (PAHVi)

La ville de Vierzon est partenaire avec le PIG LHI (lutte contre l'habitat indigne ou non-décent), dont la CAF anime cette opération de repérage des situations d'indécence dans le parc privé au niveau départemental. Prenant appui sur cette action, il s'agit d'amplifier cette pratique dans le cadre de l'OPAH-RU.

Ainsi, un nouveau Système d'Information (SI) a été construit au sein de la collectivité afin de qualifier tous les contacts reçus dans une base de données. Le concept choisi est d'identifier les propriétaires de logements dans la durée afin de suivre l'évolution des projets de travaux susceptibles de bénéficier des aides de l'ANAH. Plusieurs atouts sont apportés par cet outil, dématérialisation des documents, identifications des freins aux projets, accompagnement et suivi des porteurs éligibles concernant les sujets de l'amélioration de de l'habitat privé.

4.2 Volet précarité énergétique, adaptation, lutte contre l'habitat indigne

4.2.1 Éléments de diagnostic :

L'étude pré-opérationnelle a mis en avant un parc privé ancien qui ne répond pas aux exigences de confort et de performance énergétique. Il convient donc d'inciter les propriétaires à faire des travaux afin d'améliorer la performance énergétique des logements et assurer un minimum de confort pour les personnes vivant dans des conditions d'indécences. Durant la précédente OPAH, peu de dossiers de propriétaire occupant ont aboutis sur le périmètre principal alors que sur l'ensemble de la ville de Vierzon de nombreux dossiers ont été déposés. La demande est forte mais de nombreux Vierzonnais ne connaissent pas les dispositifs d'aides publiques et n'ont pas les moyens d'engager une étude à

leurs frais. Au niveau de la résorption de l'habitat indigne, malgré un Programme d'Intérêt Général (PIG) de lutte contre l'habitat indigne très présent sur Vierzon, la part du parc potentiellement indigne indique encore un nombre de logements fortement dégradés sur le territoire. Le PIG LHI permet de caractériser les logements signalés mais n'assure pas un accompagnement technique et financier des occupants. D'un autre côté, le PIG Bien chez moi engagé depuis le 23 octobre 2017 permet l'accompagnement des besoins d'adaptation des logements du territoire. Ce PIG couvre la ville de Vierzon. Le maintien à domicile restera traité par le PIG et non par la nouvelle OPAH.

Les travaux de réhabilitation/rénovation engagent des investissements lourds pour les personnes. Le reste à charge peut agir comme un frein à la réalisation des travaux parmi les ménages les plus modestes. Les propriétaires n'ayant pas les moyens pour faire les travaux, la dégradation du bâti se poursuit. Il convient donc de diminuer le reste à charge des propriétaires occupants en sollicitant des financements complémentaires afin d'augmenter l'incitation financière à la réalisation de travaux.

4.2.2 Objectifs opérationnels :

La ville de Vierzon souhaite mettre en place une véritable dynamique de rénovation des logements afin d'accompagner les occupants mais aussi lutter contre la forte vacance du centre-ville et limiter l'étalement urbain. Cette volonté politique passe par un accroissement du nombre de logement accompagné et par une gestion de proximité des contacts. Les objectifs sont :

- Pérenniser localement l'interlocuteur unique : information, repérage, action de communication
- Accroissement des actions de réhabilitation du parc ancien sur le thermique : prise en charge de l'ingénierie sur l'ensemble de la ville de Vierzon
- Résorber l'habitat indigne
- Favoriser le maintien à domicile en s'appuyant sur le PIG Bien Chez Moi porté par le département du Cher
- Lutter contre la vacance en attirant de nouveaux propriétaires au sein du secteur prioritaire

4.2.3 Nature et descriptif de l'action

Actions à destination des propriétaires privés pour accompagner la réhabilitation des logements individuels :

- Maintien des outils locaux et de l'interlocuteur unique mis en place par les services de la ville de Vierzon
- Repérage des situations par les travailleurs sociaux/partenaires en lien avec animateur du dispositif
- Accompagnement technique des demandeurs
- Montage administratif des dossiers et dépôt des demandes
- Réalisation de fiche accession pour attirer de nouveaux propriétaires sur des biens ciblés
- Mobilisation de financements complémentaires sur le secteur prioritaire

4.2.4 Partenariats à mobiliser :

- Mobilisation des aides complémentaires des caisses de retraite : CARSAT/ MSA/ RSI/ CNRACL/ SNCF
- Promotion du PIG Bien Chez Moi et mobilisation des aides départementales sur le reste à charge (35%) pour les travaux permettant le maintien à domicile
- Mobilisation des aides du Conseil Régional pour les propriétaires bailleurs (logements conventionnés)
- Mobilisation des aides de la Fondation Abbé Pierre pour les dossiers en sortie d'insalubrité
- Mise en place d'une caisse d'avance avec organisme bancaire

4.3 Volet foncier et immobilier : Requalification des immeubles en secteur prioritaire

4.3.1 Eléments de diagnostic :

Lorsque l'on évoque la requalification des immeubles à Vierzon plusieurs situations se posent :

- Les immeubles en mono-propriété avec un portage volontariste pour inciter le propriétaire à engager des travaux : définition d'un projet et mobilisation d'aides publiques pour encourager la réhabilitation de celui-ci
- Les immeubles en mono-propriété avec une action coercitive de la collectivité car rien ne bouge malgré de multiples relances et aides financières
- Les immeubles en copropriétés avec une forte difficulté résidant dans le nombre d'interlocuteurs et l'état de l'ensemble du bien. (cf. volet copropriété)

Dans le cadre d'une OPAH-RU, les aides incitatives engagées par l'ANAH et la collectivité permettent de débloquer certaines situations et les propriétaires s'engagent dans la réalisation de travaux. Or certains immeubles, déjà signalés dans le cadre de la précédente OPAH-RU, n'ont bénéficié d'aucuns travaux malgré une campagne d'ORI et leurs situations obligent la collectivité à mener une politique plus adaptée pour envisager une amélioration du bâti sur Vierzon.

Néanmoins un préalable à cette action, lorsque l'initiative privée n'existe pas, est la mise en place d'un outil de portage du déficit foncier de chaque opération identifiée.

A ce titre, le plan action cœur de ville prévoit qu'une étude d'un tel outil soit réalisée pour répondre aux problématiques de résorption ou de réhabilitation de ces immeubles dégradés.

Ainsi la ville de VIERZON souhaite poursuivre un dispositif plus contraignant sur certains immeubles afin d'engager des travaux de réhabilitation lourds sur des bâtiments qui le nécessitent afin de répondre aux enjeux suivants :

- résorber la vacance en remettant des logements inoccupés sur le marché,
- faciliter les mutations foncières et immobilières
- Assurer la sécurité des occupants et des espaces publics attenants à l'immeuble
- Lutter contre la vacance de certaines rues du secteur prioritaire et améliorer l'image de la ville
- Assurer un nouvel usage à des bâtiments très dégradés et dont les travaux de réhabilitation aliène toute initiative privée.

4.3.2 Objectifs opérationnels :

Compte tenu de l'expérience et de la lecture fine des cibles à traiter, les actions mises en œuvre sur ce volet sont étroitement liées au plan action cœur de ville et le projet de loi Elan qui permettrait des modalités d'intervention des partenaires financeurs plus importantes sur la prise en charge du déficit foncier d'opération, notamment dans les secteurs où le marché immobilier est détendu.

Ainsi les actions envisagées visent à répondre aux objectifs suivants

- Développer les fiches accession à l'échelle de l'immeuble pour favoriser la remise sur le marché de logements vacants
- Repérer et accompagner les copropriétés fragiles
- Faciliter le changement d'usage
- Assurer un repérage actif des immeubles dégradés nécessitant une action plus coercitive après l'engagement des démarches incitatives,
- Engager une Opération de résorption de l'Habitat insalubre (RHI) ou THIRORI en fonction de l'état du bien,
- Assurer le suivi des procédures coercitives,
- Mettre en avant les réalisations.

4.3.3 Nature et descriptif de l'action

FICHE ACCESSION A L'ECHELLE DE L'IMMEUBLE (idem au titre maison individuelle)

Contenus de l'intervention :

1. Repérer les immeubles stratégiques : de nombreux biens sont vacants sur les secteurs prioritaires de l'OPAH RU. Un travail doit être engagé pour repérer et localiser ses biens. La cartographie et l'annuaire des biens permettront de prioriser les immeubles sélectionnés pour la réalisation de fiche accession.
2. Etudier la propriété du bien et le statut.
3. Chiffrer les travaux de remise en état.
4. Déployer la fiche accession auprès des différents canaux pour toucher de potentiels acquéreurs.

FACILITER LE CHANGEMENT D'USAGE

Cette action vise à assurer une destination/usage à un rez-de-chaussée parfois vacant et proposer de nouveaux logements adaptés à des besoins particuliers (ex : logement de plain-pied adapté aux personnes âgées). Il s'agit aussi d'accompagner la mutation des « anciennes » rues commerçantes et de recentrer les espaces commerciaux pour favoriser attractivité commerciale

Contenus de l'intervention :

1. Actualiser la liste des invariants commerciaux et s'assurer de la destination de ceux-ci. afin de s'informer sur la propriété du bien pour assurer une communication individuelle du dispositif.
2. Recenser les propriétaires volontaires : suite au repérage, un courrier sera adressé au propriétaire pour les informer du dispositif opérationnel et les convier à mobiliser le guichet unique sur une étude de leur bien.
3. Accompagner le projet pour assurer changement de destination et esquisse du nouveau logement : un accompagnement sera assuré par un bureau d'études ou en régie pour réaliser une visite technique du local. Cette approche terrain permettra de chiffrer les travaux pour le changement de destination et d'accompagner le propriétaire dans la formulation de son projet et la validation des dispositifs règlementaires.
4. Mobiliser des financements pour la réalisation du projet : le changement d'usage est peu ou pas financé par l'ANAH or la remise en état et création d'un logement nécessite des travaux lourds. Une recherche de financement sera faite et le bureau d'études ou chargé de mission déposera un dossier complet aux financeurs.

4.3.4 Partenariats à mobiliser :

FICHE ACCESSION, CHANGEMENT D'USAGE ET ETUDES ILOTS :

- Aide de l'Anah pour financer l'ingénierie qui peut s'élever à 50% des dépenses hors taxes dans le cadre de la part fixe OPAH RU
- Le cas échéant, aides du Conseil régional selon les modalités du Contrat Régional de Solidarité Territoriale
- Mobilisation ORT pour accroître l'aide aux travaux et financer le déficit foncier des acquéreurs

4.4 Volet Urbain

Les secteurs ciblés doivent tout particulièrement veiller à recréer, maintenir ou développer une centralité de qualité. Les actions visent à créer les conditions des centralités urbaines de demain : plus compactes, plus intenses, connectées et misant sur leurs atouts spécifiques comme le patrimoine, les activités urbaines de tourisme, de loisirs et de l'économie tertiaire de centre-ville en forte mutation.

Après un premier Programme de Renouveau Urbain (PRU) qui a profondément transformé les quartiers Henri Sellier et du Colombier, Vierzon a été retenue pour un nouveau PRU.

L'étude suivante s'inscrit dans le cadre de ce Nouveau Programme de Renouveau Urbain dont la première opération porte sur la requalification de l'îlot Brunet-Rollinat qui a déjà commencé.

La démolition des immeubles situés au centre de cet îlot dégage la vue sur un front bâti jusque-là peu visible, et positionne les façades de ces immeubles en première ligne bâtie de ce futur espace urbain.

La ville de Vierzon a souhaité une analyse qualitative et quantitative de ces façades d'immeubles, en y ajoutant les façades d'un secteur complémentaire composant la place du Maréchal Foch, dans l'objectif d'en définir les enjeux architecturaux complétés des besoins de la collectivité en matière de valorisation de son patrimoine bâti privé.

La réalisation de ce diagnostic bâti a conduit à l'agrandissement du secteur d'étude initial afin de répondre à une cohérence urbaine passant d'une étude de 42 façades à 56 immeubles.

- Secteur 1 : Secteur initial correspondant à la rue Armand Brunet complété du début de la rue Voltaire et du début de l'avenue de la République.
- Secteur 2 : Secteur initial correspondant à la place du Maréchal Foch complété du début de la rue du Maréchal Joffre et du début de la rue Victor Hugo.
- Secteur 3 : Secteur additionnel correspondant à la continuité du début de l'avenue de la République.



BASE DE DONNEES : Les informations recueillies par ces 56 fiches alimentent une base de données générale permettant un regard global sur l'ensemble urbain étudié et permettant son analyse.

L'urgence de restauration ou de requalification des façades se porte sur le secteur 1 où de nombreux immeubles nuisent au paysage bâti de par leur architecture ou de par leur manque d'entretien, et à l'inverse, où d'autres immeubles remarquables qualifient l'espace bâti malgré leur mauvais état.

L'urgence de requalification des devantures commerciales se porte sur le secteur 2 où 95% des façades sont compromises par une mauvaise intégration architecturale des devantures commerciales qu'elles accueillent en leur rez-de-chaussée.

L'état de dégradation du patrimoine bâti composant les trois secteurs étudiés ne permet plus de simples travaux de nettoyage qui ne pourraient être entrepris que sur des supports sains, soit 20% des façades d'habitation (56% des façades commerciales) et seulement 13% des façades d'habitation à la fois en bon état technique et architectural. 72% des façades d'immeubles nécessiteraient des travaux de restauration (+ 15% des travaux plus lourds dits de requalification).

55% des devantures commerciales nécessiteraient des travaux de requalification. Ces travaux consistent en la recomposition des rez-de-chaussée commerciaux dans l'objectif de restituer à la vue les dispositions constructives des façades d'immeuble. Ces éléments structurants doivent encadrer la devanture commerciale et permettre à la façade de prendre appui au sol. Dans la mesure du possible, un accès extérieur aux étages sera rétabli.

Dans le cas d'un changement de destination pour un retour vers une façade d'habitation, la recomposition de son rez-de-chaussée s'efforcera d'aligner ses nouvelles ouvertures à l'aplomb de celles présentes au premier étage.

61% des façades sont pénalisées par le passage disgracieux des câbles d'alimentation électrique. Une révision du réseau pourrait vraisemblablement éliminer un certain nombre d'éléments sans fonction. Cependant, nous ne pouvons que conseiller vivement à la ville de Vierzon d'envisager l'enfouissement de son réseau d'alimentation électrique.

4.4.1 Définition des enjeux architecturaux

La ville de Vierzon est confrontée depuis plusieurs décennies à la dégradation de l'habitat de son centre-ville. Des immeubles peu ou pas entretenus, des devantures commerciales éventrant les rez-de-chaussée d'immeubles au point de faire disparaître leurs structures porteuses, un réseau aérien d'alimentation électrique très présent, des ventilations mécaniques contrôlées installées en façade..., tous ces éléments composent un paysage bâti peu attractif où une importante économie commerciale demeure.

Exception faite des devantures commerciales, les constructions composant le centre-ville de Vierzon ont subi peu de transformations depuis les années 1950 /1970 où une vague de travaux a recouvert d'enduit ciment 84% des façades composant les secteurs étudiés. Fragilisant la structure même des constructions, ces enduits ont fait disparaître nombreux éléments architecturaux constitutifs des façades (encadrements de baie, chaînes d'angles en pierre de taille, moulures, détails caractéristiques...).

Il en résulte un patrimoine bâti en perte de son identité, souffrant d'un manque d'entretien. Les architectures sont compromises par leur état de dégradation, par un usage massif d'enduit ciment et par des devantures commerciales nuisant à l'architecture des bâtiments qui les accueillent.

Le patrimoine bâti composant le centre-ville de Vierzon souffre de quatre maux principaux :

- Une mauvaise intégration architecturale de ses commerces dont les devantures ont investi les rez-de-chaussée des immeubles sans respecter leur architecture, au point de les déqualifier et de compromettre leur identité,
- Un manque, voire même une absence d'entretien général entraînant une dégradation prématurée des constructions et compromettant la pérennité et l'esthétique des façades,
- Un emploi massif d'enduit ciment compromettant plus encore la pérennité, l'esthétique et l'identité des façades recouvertes,
- Un réseau électrique aérien chargé pénalisant les façades d'immeubles.

Les enjeux architecturaux, pour une sauvegarde et une mise en valeur de ce patrimoine bâti dégradé, dépassent les mesures d'entretien et positionnent la Ville de Vierzon sur une politique de restauration :

- Requalifier les devantures commerciales en activité,
- Résorber les devantures commerciales désaffectées et recomposer leurs rez-de-chaussée,
- Requalifier les bâtiments ayant perdu leur identité architecturale en tentant de restituer leurs façades dans leurs dispositions constructives d'origine,
- Préserver et valoriser les bâtiments ayant conservé leur authenticité,
- Valoriser les matériaux traditionnels.

Le manque d'attractivité des façades du cœur de ville sur des bâtiments ciblés nécessite la mise en place d'un plan d'assainissement et de mise en valeur de celles-ci. Ce plan aura plusieurs niveaux d'intervention :

- Opération façade Brunet Rollinat (autour de la future place dans le cadre de l'OPAH-Ru),
- Marché à bon de commande avec un prestataire local (ex : suppression câbles inutiles, haut-parleur, veilles enseignes, rafraîchissement peinture, petites réparations,...),
- Pose de vitrophanies sur des vitrines ciblées,
- Possibilité d'avoir recours au « street art »,
- Primes d'aide à la mise en valeur des façades dans le secteur prioritaire.

4.4.2 Définition des besoins de la collectivité

Malgré l'existence d'une assistance financière aidant les propriétaires privés à entreprendre des travaux de ravalement de leur façade d'habitation, les caractéristiques locales des architectures du centre-ville de Vierzon restent compromises par un manque d'entretien général et par la réalisation de travaux inadaptés. Ces réalisations malheureuses sont, pour partie, la conséquence d'une absence, ou tout au moins d'un manque d'informations et de conseils apportés aux propriétaires quant à la proposition architecturale de leur projet et quant au choix des matériaux à employer et leur bonne mise en œuvre. Les freins à la réalisation de travaux sont multiples :

- Coût important,
- Démarches administratives pouvant décourager certains propriétaires au point de ne pas engager de travaux ou de réaliser des travaux sans autorisation,
- Absence de conseil et d'encadrement,
- Environnement peu propice à la réalisation de travaux.

L'aide financière en place dans le cadre de l'actuelle Opération Façades, est une réponse au coût important des travaux sans néanmoins considérer les rez-de-chaussée commerciaux identifiés comme éléments compromettant les architectures étudiées.

Cette aide financière ne répond pas non plus au besoin d'information et de conseil technique, architectural et administratif que rencontrent les propriétaires privés en projet d'ouvrage.

Les récents aménagements urbains et l'actuelle requalification de l'îlot Brunet-Rollinat contribuent aujourd'hui à générer des conditions plus favorables aux travaux d'entretien et de ravalement des façades, sans néanmoins constituer un élément déclencheur probant.

Les besoins de la Ville de Vierzon en matière de valorisation de son patrimoine bâti privé passent par la mise en place d'une politique de restauration :

- Inciter les propriétaires à entreprendre des travaux de ravalement,
- Conseiller et assister ces porteurs de projets afin que leurs réalisations soient qualifiantes,
- Créer les circonstances favorables à la réalisation de travaux privés.

Seule la Ville de Vierzon a le pouvoir de sauvegarder et de valoriser le patrimoine bâti qui la compose en générant une dynamique de restauration. L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine ne peut intervenir qu'à partir de l'instant où elle est sollicitée par un porteur de projet. La mobilisation en amont des propriétaires privés est à l'initiative de la Ville.

Une Campagne de Ravalement des Façades est le dispositif le plus approprié pour insuffler et entretenir une dynamique de restauration. Le dispositif d'aide en place aujourd'hui s'avère insuffisant pour aboutir à une requalification du patrimoine bâti du centre-ville de Vierzon. Ce dispositif nécessiterait d'être redéfini pour répondre plus justement aux besoins des porteurs de projets.

Deux évolutions sont déjà identifiées :

- Considérer les devantures commerciales,
- Apporter gratuitement aux propriétaires privés une assistance technique, architecturale et administrative en complément de l'aide financière octroyée par la ville.

Le dispositif «Centres-villes de demain, territoire démonstrateur», a permis aux collectivités de trouver des solutions concrètes pour conforter l'attractivité du cœur de ville. La Caisse des dépôts a ainsi pris à sa charge les études nécessaires pour déterminer la stratégie de reconquête du commerce de centre-ville aujourd'hui arrêtée.

Le renforcement de ses fonctions urbaines et l'affirmation de centralité des pôles de services

Les priorités retenues dans ce cadre portent sur :

- la requalification de l'îlot Brunet-Rollinat qui doit s'inscrire dans une démarche globale ambitieuse de réhabilitation et de réaménagement du centre-ville de Vierzon et devra notamment viser,
- Le regroupement de services publics communaux dans un site central, facile d'accès et à proximité des centres d'intérêt quotidien des habitants,
- la suppression d'un goulot d'étranglement et son aménagement en une voie sécurisée, prenant en compte les déplacements doux,
- la réhabilitation des locaux commerciaux vacants : afin de redynamiser le commerce du centre-ville de Vierzon.

La mise en œuvre d'un urbanisme durable.

L'objectif à atteindre vise particulièrement :

- la densification du tissu urbain existant selon les principes d'urbanisme durable avec en priorité l'accompagnement de la requalification de friches industrielles et de renouvellement urbain dont la réhabilitation de la structure Eiffel du site de la Société Française en centre-ville de Vierzon,

- La requalification des quartiers d'habitat social et de l'habitat dégradé en centre-ville de Vierzon,
- La résorption de l'habitat privé dégradé, insalubre en s'appuyant sur cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH),
- La mise en évidence d'un besoin de nouvelles formes d'habitat et de nouvelles typologies de logements destinées à une clientèle plus diversifiée et contribuant à l'équilibre démographique et social du cœur de ville.

Cette démarche a été engagée et elle formalise les propositions d'accompagnement opérationnelles de la Caisse des Dépôts pour la mise en place de la stratégie conduite par les collectivités locales. Elle présuppose une volonté politique forte au service de la redynamisation des secteurs concernés. L'accompagnement repose sur la mise à disposition de l'ensemble des ressources de l'établissement public et du groupe sur une période définie et un périmètre précis prédéterminé, facteur clé de l'optimisation de l'effet de levier des interventions conjointes.

Ce partenariat se limite, strictement, au périmètre délimité par : l'îlot Brunet Rollinat, l'avenue de la République, la place FOCH et intègre le bâtiment B3 (friche industrielle de 7500 m²).

4.4.3 Les interventions sur le territoire prédéfini font parties du plan « Action cœur de ville »

A. « L'avenue de la république et la place Foch »

Ce secteur comprend deux unités de projet :

- L'avenue, structurante pour le commerce du Centre-ville, présentant à ce jour de nombreux disfonctionnements. Le projet vise la redynamisation du commerce, la lutte contre la vacance commerciale de l'avenue de la République et le développement de nouvelles activités économiques.

Objectifs à atteindre : réduire la vacance de 10 cellules et recomposer un linéaire commercial attractif

- « Les Nouvelles Galeries », locomotive commerciale de l'avenue de la République. Le projet doit contribuer à développer les conditions propices au maintien de cet espace de 1400 m² en anticipant la cessation d'activité de l'exploitant actuel.

Objectif à atteindre : définir les conditions optimums de mutation de cette enseigne et créer un contexte favorable au maintien de l'offre commerciale qu'elle apporte.

B. « L'îlot Brunet/Rollinat »

Secteur à deux composantes également :

- L'îlot :

Cet îlot est situé en secteur stratégique du Centre-ville, à l'entrée Est du cœur de ville et marque le passage de l'urbain aux rives de l'Yèvre. Essentiellement composé de surfaces commerciales vacantes particulièrement dégradées, il envoie une image très négative sur la ville. Le projet consiste à redonner de l'attractivité à cet espace et rendre visible l'entrée en Cœur de ville.

La parcelle CT463 (19 rue Armand Brunet) : Ces locaux reconvertis en commerce de l'habillement sous l'enseigne « Magasin Plus » sont vacants depuis 2 ans. Sa particularité réside dans son

emplacement en fermeture de l'espace public qui devrait voir le jour après traitement de l'îlot Brunet/Rollinat à proximité immédiate de la Mairie.

Le projet : l'état du bâti et la surface offerte permettent d'envisager une reconversion rapide en immeuble de bureaux tournée vers le service public et/ou regroupement des services municipaux.

b) Les abords de l'îlot Brunet/Rollinat : la rue Armand Brunet

Ils comportent une dizaine de bâtiments privés principalement à usage de commerce en rez de chaussée, et d'habitat en étage qui présentent une belle architecture. Cependant, situé sur un axe étroit et très fréquenté, face à un ensemble de bâtiments vacants très dégradés, ce linéaire souffre d'un manque d'attractivité et d'entretien. Le projet s'attachera à rechercher les dispositifs qui inciteront à la mise en valeur des bâtiments dans des délais compatibles avec les attentes de la ville. D'autre part, le programme de requalification du centre ancien vise à permettre le retour d'une mixité sociale. Les réhabilitations devront donc contribuer à cet effort et s'inscrire dans une logique de transition énergétique et écologique.

Objectif à atteindre : Redonner de l'attractivité sur le marché d'un habitat de qualité pour de nouveaux habitants favorisant la mixité.

L'objectif vise à permettre une mutation rapide de ce bâtiment et de sa position stratégique pour générer des flux dans le centre-ville. Sa façade « côté place » fait l'objet d'une restructuration complète en harmonie avec construction de 10 logements par France Loire en fermeture d'îlot. Cette opération est inscrite dans le cadre de la convention NPRU.

4.5 Volet copropriété en difficulté

4.5.1 Élément de diagnostics :

Le parc de la ville de Vierzon se décompose en 9 000 maisons et 4 000 appartements. Sur ces 4 000 appartements, environ 2 600 relèvent du parc privé, a priori majoritairement intégrés à des copropriétés. Or, 152 d'entre elles ont été identifiées récemment par l'Etat comme potentiellement fragiles (catégories B, C, ou D) dans le cadre d'une étude réalisée à partir des données Filocom de 2013.

La classification entre A et D (A comme saine, B comme à surveiller, C comme potentiellement fragile, D comme potentiellement très fragile) a été réalisée sur la base de plusieurs critères :

- La situation socio-économique des occupants (revenu, seuil de pauvreté, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales)
- L'état du bâti (pourcentage de logements de qualité médiocre)
- Le positionnement sur le marché (vacance de longue durée, supérieure à 3 ans).

Ainsi, donc, dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, il apparaît que 39 copropriétés seraient potentiellement fragiles et 68 potentiellement très fragiles.

L'attractivité de la ville de Vierzon passe de fait par un programme d'actions envers les copropriétés majoritairement situées dans le cœur de ville. Ces actions doivent être graduées en fonction des situations rencontrées.

4.5.2 La Veille et Observation des Copropriétés (VOC)

En identifiant tôt les potentiels de fragilité et en évaluant leur ampleur, la VOC aidera la collectivité à définir les priorités d'action et à choisir les dispositifs publics de traitement les plus adaptés.

L'observation sera basée sur des outils statistiques de l'Anah, qui fournit également une aide méthodologique, et sur des fichiers fiscaux.

Objectifs :

- Mieux connaître le parc de logements en copropriétés du territoire et les difficultés par rapport aux problématiques qui s'y réfèrent afin de définir les actions à mettre en œuvre,
- Anticiper les difficultés.
- Aider à la décision par rapport à l'engagement de démarches d'accompagnement

Contenus de l'intervention :

- Compilation des données statistiques à l'adresse (données du registre des copropriétés, complétées en fonction des besoins des données MAJIC, DVF, Taxe d'Habitation, taxe sur les logements vacants...)⁵. Ainsi à ce jour, 42 copropriétés de Vierzon y sont inscrites, pour un total de 855 lots à usage d'habitation.
- Pour la 1ère année, il s'agira aussi de prendre contact avec les « petites » copropriétés qui n'auraient pas fait la démarche d'inscription au registre pour qu'elles le fassent.
- Définition d'indicateurs de fragilité qui permettent de repérer les copropriétés « fragiles ». Parmi les indicateurs généralement retenus figurent : la vacance longue durée, les valeurs de marché anormalement basses, le classement cadastral, le nombre élevé de propriétaires bailleurs ou la concentration de ménages à bas revenus. Ces indicateurs fournissent une première approche des copropriétés repérées comme « fragiles », qui nécessite d'être mesurée plus précisément par des visites de terrain.
- La maîtrise d'ouvrage de l'observatoire est assurée par la collectivité qui en confie le pilotage à tiers (organisme spécialisé de type bureau d'études ou agence d'urbanisme).

4.5.3 Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

Le POPAC visera, pour sa part, à intervenir auprès des copropriétaires dès l'apparition des premières fragilités. De plus, en approfondissant la compréhension des difficultés des copropriétés, ce programme de prévention sera aussi utilisé par les collectivités comme un outil d'aide à la décision, par exemple, quand il s'agit d'inscrire les copropriétés dans des projets liés à la politique de la ville. Il permet de graduer et de choisir les interventions publiques à faire en priorité qui, faute de moyens, ne peuvent être conduites simultanément⁶.

Objectifs :

- Redresser les copropriétés en difficulté
- Aide à la décision / travail partenarial

Contenus de l'intervention :

L'intervention se déroule en plusieurs étapes :

⁵ La mise en place récente du registre des copropriétés (instauré par la loi du 24 mars 2014) doit faciliter l'accès à un certain nombre de données. En effet, fin 2018, l'ensemble des copropriétés à usage partiel ou total d'habitation devront faire l'objet d'une immatriculation par leurs représentants légaux sur le site du registre des copropriétés.

⁶ Du point de vue de la copropriété, le POPAC vise à leur permettre d'identifier leur part de fragilité, d'engager des premières mesures de redressement et de poser les premières pierres d'un projet de réhabilitation pour les copropriétés les plus mûres.

- Etape 1 : A partir des copropriétés repérées fragiles dans la VOC, choix d'une liste de copropriétés à investiguer
- Etape 2 : Réalisation de diagnostics flashs sur les copropriétés ciblées avec les communes, avec analyse des documents de gestion recueillis auprès des copropriétés identifiées, via les syndicats et les conseils syndicaux (*ex : évolution des charges, budget annuel, charges mensuelles au m2 et par lot, montant des impayés, rapport entre taux d'impayés/budget annuel, nombre de copropriétaires débiteurs...*), mais aussi mode de fonctionnement de la copropriété (*existence d'un règlement de copropriété, le taux de participation aux assemblées générales, le type de gestion, les procédures administratives en cours...*). Ces éléments pourront être par exemple complétés par un questionnaire. Les données recueillies seront analysées synthétisées, avec des préconisations d'accompagnement en conséquence (soit étape 3, soit étape 4, soit pas de suite à donner)
- Etape 3 : En fonction des résultats des diagnostics flash, possibilité d'enclencher un diagnostic multicritères (fonctionnement, gestion, gouvernance, technique...) ou des expertises spécifiques (par exemple sur le bâti, ou encore sur la gestion...) qui déboucheront sur des préconisations d'actions
- Etape 4 : Accompagner les copropriétés dans la mise en œuvre des préconisations pour leur redressement (sur le plan juridique, financier, social ou technique).

La maîtrise d'ouvrage du POPAC sera portée par la collectivité qui en confiera le suivi-animation à un prestataire qualifié.

4.5.4 L'accompagnement à la réalisation de travaux via l'OPAH RU

Objectifs :

Un des objectifs de l'OPAH RU est de pouvoir accompagner certaines copropriétés ciblées dans la réalisation de travaux, intégrant à la base un volet énergétique. Mais si d'autres travaux de copropriétés devaient être engagés, ils pourraient également être accompagnés.

L'enjeu de l'accompagnement proposé est de faire en sorte que les copropriétés visées puissent effectivement engager des travaux de « mise à niveau » du bâti, avec plusieurs impacts visés : une évolution d'images et donc d'attractivité pour les logements concernés, une diminution des charges de copropriétés...

L'accompagnement se fera selon deux cas de figure :

- Soit la copropriété entre dans le dispositif de financement des « copropriétés fragiles⁷ », auquel cas l'instruction va se faire via le syndicat de copropriété qui sera attributaire des aides pour des travaux d'amélioration thermique permettant un gain de 35% minimum, à raison de 25% du montant des travaux,
- Soit la copropriété n'entre pas dans ce cadre-là, et pourront être subventionnés uniquement les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs éligibles aux aides de l'Anah, et le cas échéant de la Région.

⁷ Une copropriété est considérée comme fragile, quand son étiquette énergétique est évaluée entre D et G, et que son budget prévisionnel annuel affiche un taux d'impayés de charges (compris entre 8% et 15% du montant total du budget prévisionnel annuel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots ; compris entre 8% et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots). Sous certaines conditions, peuvent également bénéficier de cette aide les copropriétés intégrées à un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (Popac) ou à une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah).

Contenus de l'intervention :

La démarche d'accompagnement se fait en deux temps :

- Une phase amont pour prendre contact avec les copropriétés ciblées, et travailler avec celles qui le souhaitent des conditions de mise en œuvre des travaux envisagés (d'amélioration thermique voire plus large).

Pour celles qui ont déjà réalisé un diagnostic énergétique avec un bureau d'étude spécialisé, le travail peut se faire à partir de ces éléments.

Pour celles qui ne l'ont pas engagé, il s'agit de voir comment enclencher un diagnostic. Ce travail amont vise à définir le dispositif de financement potentiellement mobilisable en fonction de la situation de la copropriété, puis d'évaluer les quotes-parts résiduelles qui seraient à charge de chaque copropriétaire. Si les résultats de ces premières investigations permettent de convaincre l'assemblée des copropriétaires, une mission d'AMO peut être engagée. Cette phase amont sera sans doute à engager auprès de plusieurs copropriétés avant que certaines d'entre elles ne décident d'engager réellement les travaux.

- Une phase d'accompagnement à la réalisation du projet. Dans un deuxième temps, il s'agit d'accompagner les copropriétaires dans la mise en œuvre du projet :

Une fois les devis réalisés, calcul des quotes-parts pour chaque copropriétaire en fonction des aides mobilisables, avec dans le cas d'une copropriété fragile, une assistance à maîtrise d'ouvrage à la copropriété et dans les autres cas, une assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de chaque copropriétaire.

La préparation et le dépôt des demandes de subventions à l'ANAH, et auprès d'autres financeurs potentiels comme la collectivité tel que cela a été posé dans le plan d'actions, voire les caisses de retraite quand cela est possible.

L'établissement des plans de financement définitifs à réception de l'ensemble des accords, et le suivi des aides jusqu'au déblocage des fonds.

Plusieurs éléments particuliers sont à souligner :

- Un travail partenarial étroit est à construire avec le conseil syndical et le syndicat de copropriétés à toutes les phases du projet, pour faciliter les démarches, la communication et anticiper les éventuels problèmes,
- La question de la trésorerie globale de l'opération doit être traitée très en amont, pour ne pas mettre en difficulté certains copropriétaires qui seraient dans l'incapacité de faire l'avance de leur « quote-part »,
- La collectivité, dans le cadre du plan d'actions proposé, apporterait une aide aux travaux d'amélioration thermique pour tout propriétaire (éligible ou non éligible aux aides de l'ANAH), selon des critères différenciés. En outre, il s'agirait de faire évoluer le plafond d'aide si d'autres travaux devaient être engagés simultanément par la copropriété (ex : travaux de plomberie secondaire ou d'ascenseur).

L'objectif est de pouvoir faciliter la prise de décision au sein de la copropriété par des mesures incitatives complémentaires aux aides publiques existantes.

- Un travail d'articulation avec les acteurs du territoire est nécessaire sur toute la vie du projet (ALEC dans le cadre de diagnostics thermiques, organisme bancaire si recours à un prêt de trésorerie, travailleur social en cas d'accompagnement d'un copropriétaire en difficulté...),
- Si sur une copropriété, un ou plusieurs logements sont vacants, ils pourraient bénéficier d'un accompagnement complémentaire prévu dans le cadre de l'OPAH-RU. De la même manière, si

un propriétaire âgé est confronté à un problème d'adaptation de son logement, un accompagnement spécifique pourra lui être proposé dans le cadre du PIG départemental.

4.6 Engager une procédure coercitive sur les biens stratégiques

4.6.1 Contenus de l'intervention :

Actions préalables à l'engagement d'outils coercitifs :

1. Repérer les immeubles et/ou des îlots stratégiques et dont la phase incitative n'a pas permis de voir engager des actions
2. Mettre en œuvre les procédures pour déclarer l'utilité publique ou expropriation

Suite à l'identification des immeubles et îlots susceptibles d'engager la collectivité sur des outils RHI THIRORI une étude de faisabilité doit être engagée. Cette étude doit apporter des éléments d'appréciation-financière, juridique, technique et sociale afin de permettre de :

- Déterminer le contour du périmètre pressenti,
- Préparer le dossier de vérification de l'éligibilité,
- Réaliser des diagnostics à l'immeuble (technique, foncier, social, financier et juridique),
- Réaliser un diagnostic urbain de faisabilité des opérations foncières ou immobilières,
- Réaliser une esquisse du projet d'aménagement en sortie d'opération (si îlot ou groupe d'îlots).

Ensuite, l'étude de calibrage : lors de la validation de l'étude de faisabilité, l'étude de calibrage a vocation à préparer la collectivité à l'engagement de la phase opérationnelle et permettra de :

- Confirmer définitivement le contour du périmètre défini en distinguant les biens relevant de RHI et THIRORI,
- Calibrer et préparer l'opération future : suivi des procédures et prévention des risques juridiques, lancement ou poursuite des acquisitions, identification des démolitions, définition des relogements, définition du programme de logements et choix d'aménagements finaux,
- Préparer le dossier pour le passage CNLHI avec présentation des CCTP.

Cette étape clé permet de vérifier la conformité des règles et s'assurer l'équilibre financier. Lors de cette phase la définition des partenariats est obligatoire et un interlocuteur référent doit être désigné au sein de la collectivité pour assurer le pilotage du dispositif. Lors de cette étape, une concertation doit être engagée avec les habitants et associations.

La phase opérationnelle

Elle a pour finalité de mettre en œuvre les relogements et l'accompagnement social, l'ensemble des acquisitions, les travaux nécessaires à la cession du terrain viabilisé ou du bâtiment à réhabiliter au maître d'ouvrage pressenti et les cessions.

Lors de cette étape, il est nécessaire d'avoir déjà pris les arrêtés et que les procédures soient lancées. Cette phase opérationnelle poursuit le travail engagé lors de l'étude de calibrage tant au niveau de la concertation avec les habitants que vis-à-vis de la sollicitation des financements, l'articulation du projet avec d'autres outils, la programmation, le suivi administratif et financier.

4.6.2 Elargir cette réflexion à l'îlot sur les secteurs prioritaires

- Définir les îlots stratégiques où il faudrait envisager une réflexion quant aux évolutions possibles,
- Prendre contact avec les propriétaires des différents biens pour mesurer leur intérêt quant à la démarche et à minima le fait qu'ils permettent l'accès et n'entravent pas la démarche d'étude,

- Réaliser les études sur les ilots retenus : la visite du site et des espaces particuliers à étudier (parties communes, parties mitoyennes,..), le relevé sommaire intégré au plan cadastral, le diagnostic et l'analyse des points à traiter, l'établissement d'une ou plusieurs hypothèses d'évolution de l'ilot (avec si besoin évolutions administratives, foncières) intégrant la requalification d'espaces communs et/ou privés, l'approche des coûts et modalités de financement le cas échéant, les conditions et le calendrier potentiel de réalisation.

Sur certaines opérations de type recyclage foncier (THIRORI, VIR) mobilisant des financements de l'Anah, les financements d'Action Logement pourront également être mobilisés par le porteur de projet quand la maîtrise foncière sera acquise.

4.6.3 Outils à mobiliser :

- **RHI/THIRORI :**
 - Financement ANAH tout au long de la partie étude de 50 à 70% du montant HT
 - Financement ANAH du déficit foncier de 40 à 70%
 - Mobilisation ORT pour prendre en charge le déficit foncier opération

4.7 Les objectifs quantitatifs

4.7.1 Moyens alloués en Ingénierie

Prise en charge 100% ingénierie PO/PB (diagnostics) sur ensemble de la ville de Vierzon

AXES D'INTERVENTION	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Performance énergétique						
PO	45	45	45	45	45	225
PB	2	2	2	2	2	10
Habitat indigne très dégradé						
PO logement dégradé	3	3	3	3	3	15
PO sortie insalubrité	2	2	2	2	2	10
PB	5	5	5	5	5	25
Autonomie PIG Bien Chez Moi	25	25	25	25	25	125
Copropriétés	0	12	12	24	32	80

Soit un total de **365 logements** pour la durée totale de la convention :

- 250 propriétaires occupants
- 35 propriétaires bailleurs
- 80 logements en copropriété

Pour mémoire, les besoins évalués en logements adaptés sont les suivants :

Autonomie PIG « Bien Chez Moi »	25	25	25	25	25	125
---------------------------------	----	----	----	----	----	-----

4.2.5 Moyens alloués en Travaux

Subventions supplémentaires Vierzon sur secteur prioritaire

Axes d'intervention et publics	Subventions ANAH	Autres subventions	Subventions Vierzon secteur prioritaire
Performance énergétique PO	35 ou 50% d'un montant de travaux HT (limité à 20 000 €)+ 10 % de prime Habiter Mieux (1 600 € ou 2 000 € max)	Caisses de retraite	10 à 20% du montant HT des travaux
Performance énergétique PB	25% de 750 € maximum de travaux HT /m2 limité à 80 m2	Logements conventionnés : Aide forfaitaire de 2 000 € à 3 000 €/ logement, selon les modalités du cadre de référence n°28 du CRSTPrime 2 000 € Région Centre Val de Loire	---
Habitat dégradé PO	50% d'un montant de travaux HT limité à 50 000 €	Caisses de retraite Fondation Abbé Pierre	20%
Habitat dégradé PB	25% de 750 € ou 35% de 1 000 € maximum de travaux HT/m ² limité à 80 m2	Prime 2 000 € Région Centre Val de Loire Logements conventionnés : Aide forfaitaire de 2 000 € à 3 000 €/ logement, selon les modalités du cadre de référence n°28 du CRST	15%

4.3.4 Moyens alloués en Ingénierie

- Fiche accession et changement d'usage :
 - Mobilisation d'un technicien pour faire l'état des lieux et faire part des désordres du bâti
 - Déploiement d'un dessinateur pour proposer un projet et chiffrer les travaux
 - Mobilisation des aides publiques et proposition de plan de financement en fonction du projet
 - Echange et validation des services instructeurs
 - Démarchage auprès des professionnels de l'immobilier
- Mobilisation des outils coercitifs
 - Mobilisation d'1 animateur (0.25 ETP) en régie ou externe
 - Mobilisation des services extérieurs en fonction des demandes : juriste, architecte, économiste, dessinateur, géomètre....

AXES D'INTERVENTION	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Lutter contre la vacance (Fiche accession)	2	2	2	2	2	10
Immeubles à requalifier (Etude de faisabilité)	0	2	2	3	3	10
Changement d'usage (commerce)	2	2	2	2	2	10
Etudes îlot	1	1	1	1	1	5
Opération façade	0	5	5	5	0	15

Action	Coût brut collectivité	Prise en charge ANAH	Coût net collectivité
Fiche accession	4 000€	2 000€	2 000€
Changement d'usage	9 000€	4 500€	4 500€
Ingénierie outil coercitif	12 500€	6 250€	6 250€
Prestations Pour outils coercitifs	4 000€	2 000€	2 000€
Etude ilot	10 000€	5 000€	5 000€

4.3.5 Moyens alloués en Travaux

Montant envisagé en complément des aides de l'ANAH	Subventions Vierzon secteur prioritaire
Travaux suite fiche accession (déficit foncier) 15%	12 000 € / an pour un projet
Changement d'usage 15%	12 000 € / an pour 2 projets
ORI / THIRORI	ORT (cf. loi Elan)
Restructuration ilot	ORT (cf. loi Elan)

ARTICLE 5 – FINANCEMENT DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES⁸

5.1 Financement de l'Agence nationale de l'habitat :

5.1.1 Règles d'attribution :

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention, c'est-à-dire :

- du code de la construction et de l'habitation
- du règlement général de l'Agence

⁸ Les modalités de financement sont inscrites à titre indicatif et pourront faire l'objet de révision notamment dans le cadre de modifications liées à l'inscription de l'OPAH-RU dans le cadre du dispositif « Action Cœur de ville »

- des délibérations du conseil d'administration
- des instructions du directeur général
- des dispositions inscrites dans le(s) programmes(s) d'actions en vigueur au dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation de l'Anah.

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 :

- Aides aux travaux

Le montant prévisionnel de l'autorisation d'engagement de l'Anah, pour les aides aux travaux, correspond à une enveloppe globale de 3 123 000 € pour la durée de l'opération répartie comme suit : (voir annexe 5)

Montant en €	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux	573 400 €	611 800 €	611 800 €	650 200 €	675 800 €	3 123 000 €

- Aides à l'ingénierie

Le montant prévisionnel de l'autorisation d'engagement de l'Anah correspond au taux maximum de 50% du montant HT de la dépense annuelle prévisionnelle subventionnable (part fixe), selon les dispositions prévues par l'instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'agence à compter du 1^{er} janvier 2011, soit une enveloppe de 263 537 € pour la durée de l'opération, soit, en moyenne, 52 707 € par an, à laquelle s'ajoute un coût lié à la part fixe d'un montant de 173 600 € sur la durée de l'opération, soit un montant annuel de 34 720 €. Cette aide à l'ingénierie, qui prévoit une part fixe correspondant au coût de la prestation de suivi animation et un coût de part variable, est répartie comme suit :

Montant en €	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Part fixe	45 472 €	50 575 €	51 192 €	56 325 €	59 974 €	263 537 €
Part variable	34 720 €	34 720 €	34 720 €	34 720 €	34 720 €	173 600 €
Total	80 192 €	85 295 €	85 912 €	91 045 €	94 694 €	437 137 €

5.2 Financement de l'État au titre du programme Habiter Mieux

5.2.1 Règles d'application « Propriétaires occupants » :

Revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition sur les revenus de l'année n-1 ou justification des ressources en présentant un avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu (ASDIR).

Eco-conditionnalité : gain de la performance thermique d'au moins 25 %

Montant de la prime Habiter Mieux :

- taux de 10 % appliqué sur le montant de travaux hors taxes retenu pour le calcul de l'aide Anah dans la limite de :
 - propriétaires occupants de catégorie « très modestes » : 2 000 €

- taux de 10 % appliqué sur le montant de travaux hors taxes retenu pour le calcul de l'aide Anah dans la limite de :
 - propriétaires occupants de catégorie « très modestes » : 2 000 €
 - propriétaires occupants de catégorie « modestes » : 1 600 €

5.2.1 Règles d'application « Propriétaires bailleurs » :

Eco-conditionnalité : gain de la performance thermique : au moins 35 %

Changement d'usage et redistribution d'un grand logement :

- surface habitable minimum de 35 m²

Montant de la prime « Habiter Mieux » : 1 500 €

Conventionnement possible de déroger dans les cas suivants :

- travaux d'adaptation
- travaux de petite « LHI »
- manquement au règlement sanitaire départemental (RSD)
- non décence

Pas d'obligation d'accompagnement par un opérateur par contre :

- grille d'évaluation de dégradation et DPE avant et après travaux (gain mini de 35 %)
- taux d'aides : 25 % (750 €ht/m²)

Appréciation des travaux « Sécurité Salubrité de l'Habitat » (petite LHI):

- pas de grille d'évaluation à fournir concerne les points suivants : insalubrité ; péril ; sécurité des équipements communs ; risque saturnin
- taux d'aides : 35 % (1000 €ht/m²)

Appréciation d'un logement « moyennement dégradé » :

- grille d'évaluation de la dégradation : coefficient supérieur ou égal à 0.35 et strictement inférieur à 0.55
- taux d'aides : 25 % (750 €ht/m²)

5.5 Financement de la ville de Vierzon

5.5.1 Règles d'application et montants prévisionnels – Aides aux travaux

a - L'animation de l'opération

La ville de Vierzon s'engage à financer l'équipe opérationnelle d'OPAH-RU en régie :

- 1 Animateur (trice) des dispositifs pour l'amélioration de l'habitat privé (Equivalent temps plein à 80%)
- 1 Directeur (trice) technique et opérationnel (Equivalent temps plein à 20%)

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Montant HT en €	48 193 €	49 399 €	50 634 €	51 900 €	53 197 €	253 323 €

b – Les aides travaux

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Performance énergétique	7 200 €	7 200 €	7 200 €	7 200 €	7 200 €	36 000 €
Habitat indigne très dégradé						
PO logement dégradé	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €
PO sortie insalubrité	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	50 000 €
PB	36 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €	180 000 €
Copropriétés	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	240 000 €
Lutter contre la vacance (Fiche accession)	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	60 000 €
Immeubles à requalifier	Cf. loi Elan ORT					
Changement d'usage (commerce)	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	60 000 €
Etudes ilot	Cf. loi Elan ORT					
Opération façade		40 000 €	40 000 €	40 000 €		100 000 €
Dont ingénierie	20 000 €	30 000 €	40 000 €	40 000 €	30 000 €	160 000 €

5.3 Intervention des autres partenaires

Conseil Départemental du Cher :

La gestion et l'animation des dossiers « autonomie » sont déléguées à cette collectivité dans le cadre du Programme d'intérêt Générale « bien chez moi » piloté par le Département du Cher. Les engagements financiers sont ainsi définis dans la convention programme d'intérêt général pour favoriser le Maintien à domicile des personnes. Le Département du cher s'engage à relayer la communication du dispositif auprès de ces travailleurs sociaux ainsi que des propriétaires pouvant être éligibles aux dispositifs.

Action Logement Services :

Action logement services mobilise ses produits et services dans le respect des règles qui régissent ses interventions :

- Des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : La garantie Visale, les aides Loca-Pass (avance et garantie), les dispositifs Mobili-Pass et Mobili-Jeunes,
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE : Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services,
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme Habiter Mieux pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC,
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Dès lors qu'Action Logement aura fait connaître son intérêt pour le programme, il convient de préciser que la ville de Vierzon :

- Informera le propriétaire bailleur des avantages complémentaires d'Action Logement Services,
- Mettra le bailleur en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services qui complétera son information et pourra le cas échéant réserver le logement au bénéfice de salariés des entreprises cotisantes.

Région Centre Val de Loire (RCVL) :

La Région intervient en faveur des travaux de rénovation énergétique réalisés par des propriétaires bailleurs privés selon les modalités d'intervention prévues dans le Contrat régional de solidarité territoriale commun aux Pays de Bourges et de Vierzon telles que précisées en particulier dans le cadre de référence spécifique, et dans la limite des crédits disponibles.

ARTICLE 6 – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION

6.1. Pilotage de l'opération

Le pilotage est assuré par la ville de VIERZON.

6.1.1 Mise en place d'un comité de pilotage stratégique

Présidé par la ville de VIERZON, ce comité est 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 sur la durée de l'avenant afin d'apprécier l'avancement et le bilan de l'opération.

Il est composé, outre d'un représentant de la ville de VIERZON, de représentants des services publics, organismes sociaux et professionnels concernés par l'opération, à savoir :

- L'État,
 - o la Direction Départementale des Territoires
 - o la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
 - o le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
- L'Anah,
- La ville de Vierzon,
- Le Conseil régional Centre Val de Loire,
- Le Conseil départemental,
- Le groupe Action Logement,
- L'Agence Régionale de Santé,
- La Caisse d'allocations familiales du Cher,
- la Mutualité Sociale Agricole,
- La Caisse des Dépôts,
- L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME),
- L'Espace Info Énergie du Cher (ALEC 18),
- La Maison Départementale des Personnes Handicapées,
- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement. (CAUE),
- La Chambre de Métiers,
- La Fédération Française du Bâtiment,
- La Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB),
- Et toutes personnes que le comité de pilotage estimera compétente en ce domaine.

6.1.2 Mise en place d'un comité technique

Le comité se compose de l'élu référent de la ville de Vierzon, des techniciens de la ville de Vierzon, de l'équipe opérationnelle et de tout autre partenaire impliqué dans le déroulement de l'animation (représentants des services de l'État, du Conseil départemental, du Conseil régional, de la caisse des dépôts, des bailleurs sociaux, des organismes financiers....).

Il se réunira au moins une fois pendant la durée de l'avenant afin de réaliser le suivi des actions et, en tant que besoin, afin que l'opérateur partage son analyse des dossiers avec le maître d'ouvrage pour préparer leur passage en CLAH.

6.2. Suivi-animation de l'opération

Le suivi-animation de l'OPAH RU sera réalisé en régie par la ville de VIERZON.

6.2.1 Contenu des missions du suivi animation

La ville de VIERZON aura en charge :

- La mobilisation du partenariat institutionnel
 - Organisation et suivi du partenariat (CAF, Anah, État, Conseil départemental ...)
 - Mise en place et animation de groupes de travail permettant l'information et la sensibilisation des partenaires opérationnels de l'OPAH RU (artisans, travailleurs sociaux ...)
- Développement d'outils de communication pour la mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH-RU
- Une mission d'appui technique⁹ :
 - Prospections spécifiques pour chacune des différentes populations cibles définies dans le cadre de l'OPAH-RU
 - Réalisation des visites et des rapports dans le cadre du partenariat avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et non décent
 - Visites techniques, accompagnement social et conseils aux travaux
 - Réalisation des diagnostics bâtiment, notamment par l'utilisation des fiches d'évaluation de l'état de dégradation de l'Anah
- Une mission d'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs, dans leurs travaux et le montage des dossiers de financement (y compris le montage de dossiers de prêts)
- La réalisation des diagnostics sociaux et techniques dans le cadre des demandes d'aides concernant les dossiers éligibles au programme « Habiter Mieux ».

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) et dans l'instruction Anah du 13 octobre 2010.

⁹ Elle assurera, avec le soutien technique d'un prestataire extérieur, une assistance renforcée aux particuliers par la réalisation de tous diagnostics et évaluations nécessaires à l'obtention des subventions et aides attachées à la présente opération. Il est précisé que ces missions sont gratuites et qu'elles ne couvrent pas d'éventuelles tâches de maîtrise d'œuvre qu'un maître d'ouvrage peut confier à un homme de l'art ou à un organisme spécialisé de son choix.

Les propriétaires occupants et bailleurs n'auront pas à rémunérer l'intervenant pour les prestations effectuées.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

Afin d'avoir une vision pertinente de l'avancement de l'OPAH-RU, des tableaux de bords mensuels, des rapports d'avancement semestriels et annuels seront réalisés. Ils permettront de suivre de façon partenariale l'ensemble des dossiers en cours et d'identifier l'avancement global de l'opération.

Les outils de suivi permettront de mesurer l'efficacité et l'impact de l'OPAH-RU sur le périmètre afin d'opérer des réajustements si nécessaire (réorientations des priorités, relance de partenariat, adaptation de la communication).

Tableaux de bord trimestriels

Ces tableaux de bords doivent permettre à la ville de VIERZON et aux co-financeurs de suivre en temps réel l'avancement de l'OPAH-RU en termes d'objectifs et de consommation des crédits.

Ils seront mis en forme et tenus à jour par la ville de VIERZON trimestriellement. Les tableaux de bord contiendront à minima :

- repérage
 - Nombre de cas signalés (mise en œuvre du RSD, plaintes...)
 - Source des signalements
 - Nombre de prospections réalisées par mois
 - Etat des contacts avec particuliers et suite donnée
- Accompagnement
 - Nombre de logements visités
 - Nombre de contacts pris et partenariats mis en place
 - Nombre d'actions de médiation
- Réhabilitation
 - Nombre de logements traités
 - Type de travaux engagés
 - Montant des travaux
 - Taux réel de subvention
 - Nombre de logements à loyers maîtrisés
 - Nombre de relogements
 - Nombre de dossiers rejetés, abandonnés
 - Raisons des rejets et abandons
- Suivi des immeubles prioritaires
 - Définition de la stratégie et de traitement
 - État d'avancement du traitement
- Opérations d'accompagnement
 - État d'avancement des opérations engagées
 - Nombre de dossiers façades
 - Consommation des lignes budgétaires affectées aux différents projets

- Suivi financier
 - État d'avancement de la consommation des enveloppes par partenaires
 - Bilan des objectifs de réalisation
 - Taux moyen de subvention par type de dossier et par partenaire

Rapports de suivi semestriels et bilan

Afin d'avoir une vision pertinente de l'OPAH-RU, la ville de VIERZON réalisera des rapports de suivi semestriels et le bilan quantitatif et qualitatif de fin d'opération. A partir de ratios simples, ils permettront de réaliser une évaluation de l'OPAH-RU. Le bilan annuel sera élaboré à partir des tableaux de bord trimestriels et d'analyses complémentaires du prestataire et présentés en comité de pilotage stratégique sous la responsabilité de la Ville de Vierzon et adressés à chacun des partenaires.

- Analyse du traitement des logements
 - Profils des propriétaires (âge, ressources, domiciliation)
 - Statut d'occupation et catégorie sociale des locataires avant et après travaux
 - Analyse du coût des travaux (montant moyen m²)
 - Caractéristiques générales des travaux (problèmes techniques, maîtrise des coûts, innovations)
 - Impact sur les niveaux de loyer
 - Impact sur les charges
 - Types d'entreprises intervenant et localisation
 - Bilan des opérations de relogement et de maintien dans les lieux
 - Difficultés rencontrées et solutions trouvées
 - Analyse des freins aux travaux

- Avancement de l'OPAH RU
 - Consommation de crédits par rapport aux prévisions
 - Bilan des réalisations par rapport aux objectifs
 - Localisation des réalisations et des projets
 - Effets sur la vacance et l'insalubrité
 - Part du parc potentiellement indigne dans les dossiers réalisés
 - Impacts sur l'économie locale (montant des subventions, des travaux)
 - Perspectives, enjeux, actions à entreprendre

ARTICLE 7 - COMMUNICATION

La communication sera assurée directement par la ville de VIERZON en s'appuyant si nécessaire sur ses apports techniques.

- Une communication auprès du grand public pour lui expliquer les objectifs, les cibles, le fonctionnement de l'opération ainsi que ses résultats (presse, plaquette).
- Une information des acteurs pressentis en fonction de leur participation attendue
- Une communication de proximité (réunions publiques)

La ville de VIERZON et les signataires s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci

implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

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

La ville de VIERZON assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'elle élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

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 de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, La ville de VIERZON devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci.

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient à la ville de VIERZON de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

Enfin, la ville de VIERZON assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé, s'engage 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.

ARTICLE 8 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires à compter du ___/08/2018. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du ___/08/2018 au ___/08/2023

ARTICLE 9 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

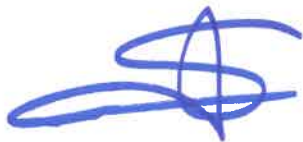
La présente convention pourra être résiliée, par la ville de VIERZON ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation.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

ARTICLE 10 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION

Cette convention sera transmise aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'Agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 4 exemplaires, à Vierzon, le 05 juillet 2018

Pour la ville de Vierzon



Maire
Nicolas SANSU

Pour l'État et l'Anah,



Préfète du Cher
Catherine FERRIER

Pour la Région Centre Val de Loire



Vice-Président
Philippe FOURNIE

Pour Action Logement

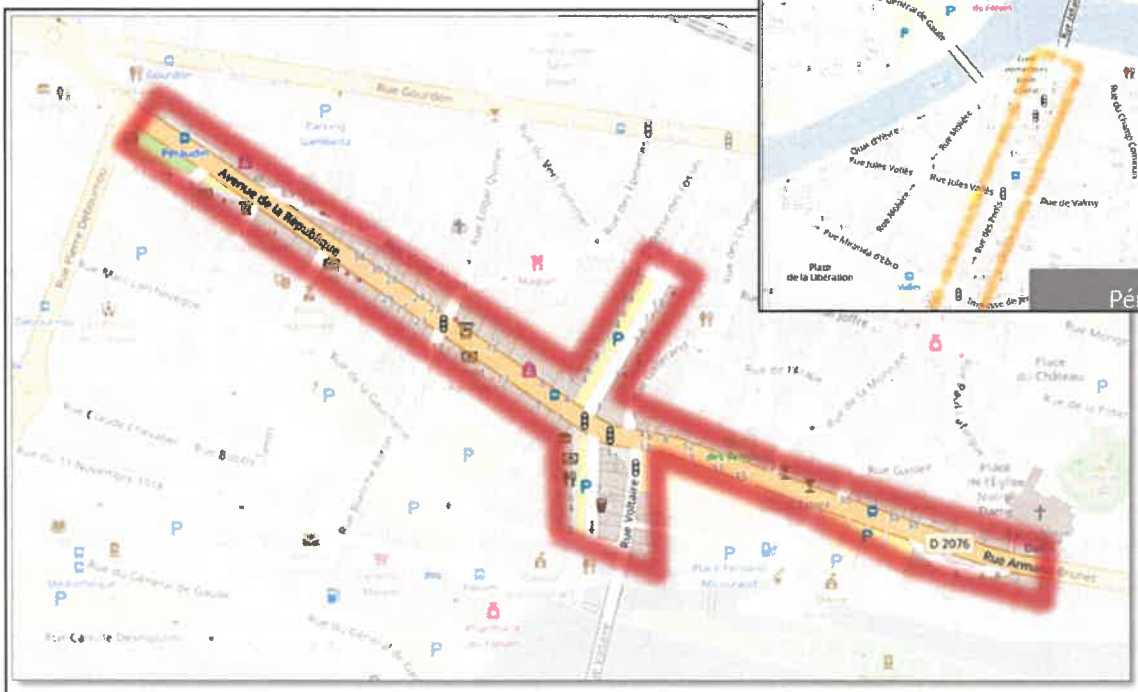
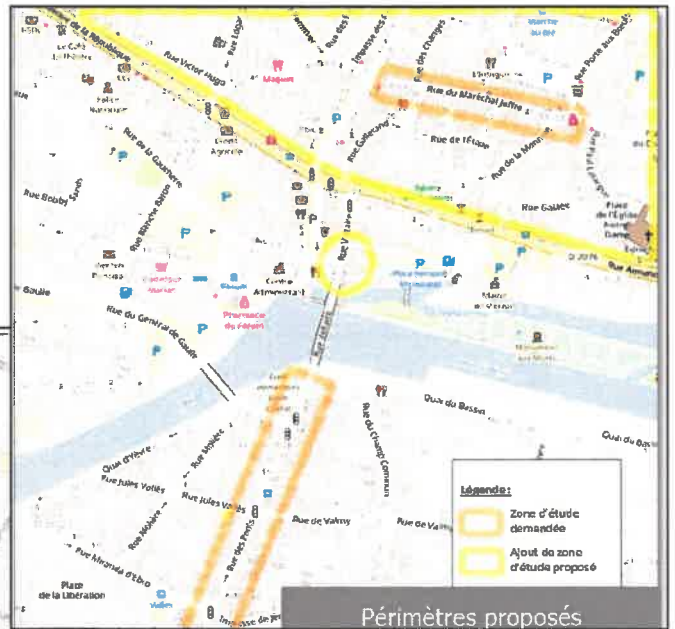
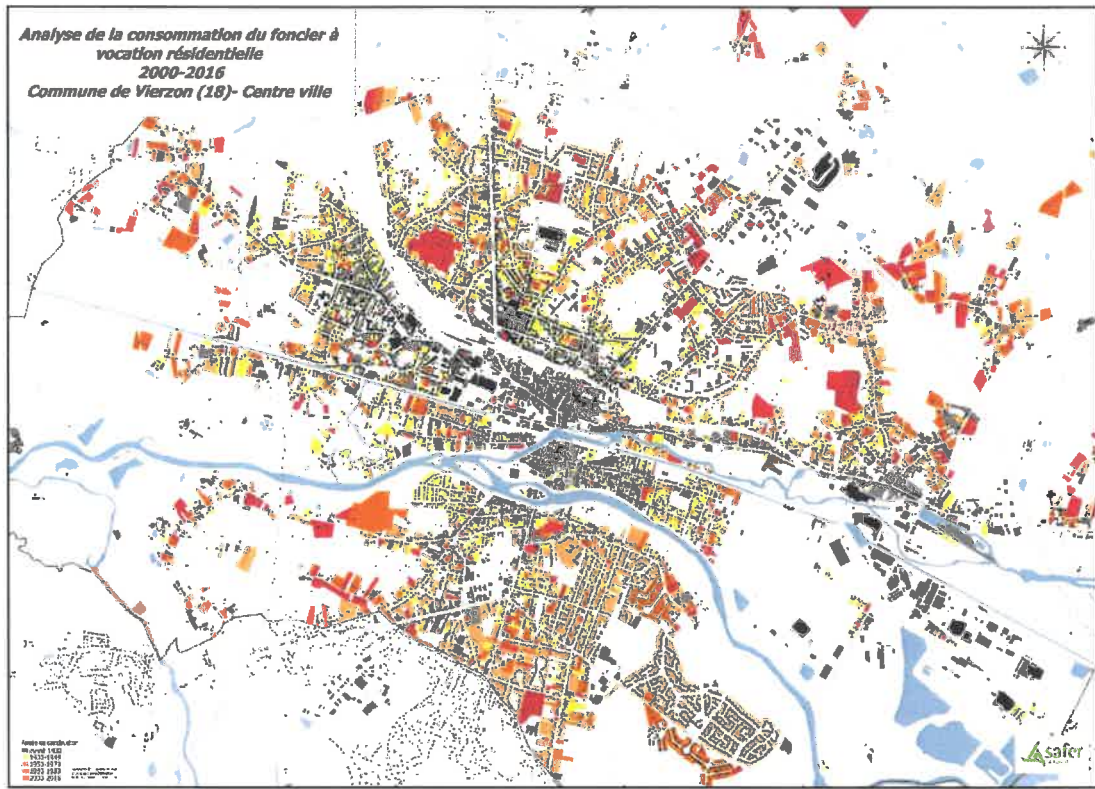
Directeur Régional Centre val de Loire

Hubert HERVET



ANNEXES

ANNEXE 1 - PERIMETRE



ANNEXE 2
MAISON INDIVIDUELLE

Objectifs	INGENIERIE			TRAVAUX	
	Coût brut annuel commune	Participation ANAH	Coût net annuel commune	Participation unitaire	Budget annuel commune
Guichet unique	50 000€	50%	25 000€		
Volet thermique PO_PB	33 420€	560€/dossiers déposés	10 460€	10 à 20%	7 200€
Habitat indigne PO_PB	9 730€	840€/dossiers déposés	4 690€	15 à 20%	56 000€
Maintien à domicile PO_PB	PIG BIEN CHEZ MOI			PIG BIEN CHEZ MOI	
Fiche accession	4 000€	50%	2 000€	15 %	12 000€
TOTAL	97 150€		40 150€		75 200€

IMMEUBLE

Objectifs	INGENIERIE			TRAVAUX	
	Coût brut annuel commune	Participation ANAH	Coût net annuel commune	Participation unitaire	Budget annuel commune
VOC	2 400€	50%	1 200€		
POPAC	30 400€	50%	15 200€		
AMO COPRO	13 600€	ANAH sur diag	10 400€	15 à 30%	48 000€
Animation outil coercitif	12 500€	50%	6 250€		
Sollicitations services extérieurs	4 000€	50%	2 000€		
Changement d'usage	9 000€	50%	4500€	15%	12 000€
TOTAL	71 900€		39 550€		

ESTIMATION DU COUT DE TRAVAUX DE RAVALEMENT ILOT BRUNET



TYPOLOGIE 1 : Immeuble ne nécessitant pas de travaux de ravalement
 TYPOLOGIE 2 : Ravalement simple (sans modification structurelle) - Coût moyen des travaux : 350 €/m² - Plafond de subvention proposé : 150 €/m²
 TYPOLOGIE 3 : Ravalement lourd (recomposition du RDC) dépendant du devenir du bâtiment (transformation d'usage ?) - Coût moyen des travaux : 700 €/m² - Plafond de subvention proposé : 300 €/m²
 TYPOLOGIE 4 : Ravalement lourd (reprise des éléments structurels) - Coût moyen des travaux : 700 €/m² - Plafond de subvention proposé : 300 €/m²

NUMERO RUE	SURFACE FACADE(S) M ²	ESTIMATION DES TRAVAUX				ESTIMATION DE LA SUBVENTION					
		TYPOLOGIE	COUT RAVALEMENT M ²	APPLICATION COUT RAVAL M ²	TAUX SUBVENTION	APPLICATION TAUX DE SUBV	PLAFOND SUBVENTION M ²	APPLICATION PLAFOND SUBV M ²	SUBVENTION RETENUE	TAUX SUBV. EFFECTIF	
2		1	0,00 €	0,00 €	50%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
4	30	2	350,00 €	10 500,00 €	50%	5 250,00 €	250,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	43%	
6	65	2	350,00 €	22 750,00 €	50%	12 375,00 €	150,00 €	9 750,00 €	9 750,00 €	43%	
8	100	4	700,00 €	70 000,00 €	50%	35 000,00 €	300,00 €	50 000,00 €	20 000,00 €	43%	
12	40	2	350,00 €	14 000,00 €	50%	7 000,00 €	250,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	43%	
12A	40	3	700,00 €	28 000,00 €	50%	14 000,00 €	300,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	43%	
12B	20	3	700,00 €	14 000,00 €	50%	7 000,00 €	300,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	43%	
14	200	3	700,00 €	140 000,00 €	50%	70 000,00 €	300,00 €	60 000,00 €	60 000,00 €	43%	
18	80	3	700,00 €	56 000,00 €	50%	28 000,00 €	300,00 €	24 000,00 €	24 000,00 €	43%	
12 Gros Caillou	100	2	350,00 €	35 000,00 €	50%	17 500,00 €	250,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	43%	
TOTAL TRAVAUX				390 250,00 €				TOTAL SUBVENTIONS	167 250,00 €		

ESTIMATION DU COUT DE TRAVAUX DE RAVALEMENT IMMEUBLES COMPLÉMENTAIRES



TYPOLOGIE 1 : Immeuble ne nécessitant pas de travaux de ravalement
 TYPOLOGIE 2 : Ravalement simple (sans modification structurelle) - Coût moyen des travaux : 350 €/m² - Plafond de subvention proposé : 150 €/m²
 TYPOLOGIE 3 : Ravalement lourd (recomposition du RDC) dépendant du devenir du bâtiment (transformation d'usage ?) - Coût moyen des travaux : 700 €/m² - Plafond de subvention proposé : 300 €/m²
 TYPOLOGIE 4 : Ravalement lourd (reprise des éléments structurels) - Coût moyen des travaux : 700 €/m² - Plafond de subvention proposé : 300 €/m²

RUE ET NUMERO	SURFACE FACADE(S) M ²	ESTIMATION DES TRAVAUX				ESTIMATION DE LA SUBVENTION					
		TYPOLOGIE	COUT RAVALEMENT M ²	APPLICATION COUT RAVAL M ²	TAUX SUBVENTION	APPLICATION TAUX DE SUBV	PLAFOND SUBVENTION M ²	APPLICATION PLAFOND SUBV M ²	SUBVENTION RETENUE	TAUX SUBV. EFFECTIF	
11 Rollinat	175	2	350,00 €	61 250,00 €	50%	30 625,00 €	150,00 €	26 250,00 €	26 250,00 €	43%	
16 Voltaire	72	3	700,00 €	50 400,00 €	50%	25 200,00 €	300,00 €	21 600,00 €	21 600,00 €	43%	
18 Voltaire	48	3	700,00 €	23 800,00 €	50%	16 800,00 €	300,00 €	14 400,00 €	14 400,00 €	43%	
1 République	57	2	350,00 €	19 950,00 €	50%	9 975,00 €	150,00 €	8 550,00 €	8 550,00 €	43%	
3 République	153	2	350,00 €	53 550,00 €	50%	26 775,00 €	150,00 €	22 950,00 €	22 950,00 €	43%	
5 République	81	3	700,00 €	56 700,00 €	50%	28 350,00 €	300,00 €	24 300,00 €	24 300,00 €	43%	
1 Foch	420	4	700,00 €	294 000,00 €	50%	147 000,00 €	300,00 €	126 000,00 €	126 000,00 €	43%	
TOTAL TRAVAUX				560 450,00 €				TOTAL SUBVENTIONS	244 050,00 €		

ANNEXE 3 – Critères d'évaluation

Repérage et communication

- Origine des contacts
- Type de demandeurs (PO / PB, modestes, très modestes, hors plafonds...)
- Typologie des ménages (composition, âge...)
- Type de dossiers pressenti (logement dégradé, logement énergivore, logement à adapter)
- Caractéristique des logements (localisation, type...)
- Différence entre le nombre de contact et les dossiers ouverts
- Identification des causes d'abandon (RFR > plafond de ressources, travaux sans recours à des artisans...)
- Nombre et type d'actions de communication et leurs impacts

Accompagnement des demandeurs

- Nombre de logements visités et diagnostiqués
- Nombre de logement subventionnés (dossiers notifiés et soldés)
- Coût des réhabilitations (montant de travaux, au m²...)
- Type de travaux réalisés
- Répartition des financements par financeurs
- Taux de prise en charge des travaux
- Evolution de la performance énergétique avant / après travaux (gain énergétique, classement par étiquette...)
- Nombre et type de conventionnement avec travaux (avec / sans intermédiation locative)
- Nombre de logements vacants améliorés et remis sur le marché
- Taux de chute entre les dossiers ouverts et les dossiers soldés
- Identification des causes d'abandon (raisons financières, gain énergétique non atteint...)
- Délais de constitution d'un dossier avant dépôt

Actions complémentaires

- Nombre et type de conventionnement sans travaux (avec / sans intermédiation locative)
- Nombre de logements locatifs visités au motif de non décence
- Nombre et type de procédures coercitives lancées
- Nombre de relogements temporaires ou définitifs réalisés