

OPAH

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
de la Communauté de communes Le Grésivaudan

—
2024 - 2029

La présente convention est établie :

Entre la communauté de communes Le Grésivaudan (CCLG), sis 390 rue Henri Fabre 38926 Crolles maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Président, **M. Henri BAILE**, agissant en vertu de la délibération N° du 5 février 2024,

l'État, représenté par M. le préfet du département de l'Isère, Louis LAUGIER,

l'Agence nationale de l'habitat (Anah), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par [nom], [fonction du signataire habilité : délégué local de l'Anah dans le département ou son adjoint], agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées en Isère, adopté le 8 juillet 2022,

Vu le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH), dont la stratégie et les orientations ont été adoptées par la communauté de communes Le Grésivaudan, le 25 septembre 2023,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté par le Département de l'Isère, le 7 décembre 2017

Vu l'avenant 2 à la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par l'État, l'ANAH, le Département, les communes d'Alleverd, de Crolles, Pontcharra, et Villard-Bonnot et la communauté de communes Le Grésivaudan. La délibération de la communauté de communes a été prise le 18 décembre 2023.

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Isère, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 3 avril 2023

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 29 janvier 2024,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 8 février au 8 mars 2024 à la communauté de communes Le Grésivaudan en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule	6
Présentation du territoire.....	6
Les actions menées par la communauté de communes.....	7
Un second Programme Local de l’Habitat à l’étude	7
L’opération de revitalisation de territoire.....	7
Une première opération programmée d’amélioration de l’habitat.....	8
Une étude pré opérationnelle lancée à l’été 2022	8
Bilan de la précédente OPAH	8
Principaux enjeux mis en évidence.....	11
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	11
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	11
1.1. Dénomination de l'opération	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	14
Article 2 – Enjeux.....	14
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	15
Article 3 – Volets d'action	15
3.1. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	16
3.2. Volet copropriété en difficulté.....	18
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	19
3.4. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	21
3.5 Volet social.....	21
3.6. Volet conventionnement et production d’une offre de logements locatifs à loyers modérés (ou volet immobilier).....	22
3.7. Volet patrimonial et environnemental.....	24
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	24
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	24
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	25
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	27
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	27
5.1. Financements de l'Anah	27
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	27
5.3. Financement du Département de l’Isère	30
Article 6 – Engagements complémentaires	30
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	31
Article 7 – Conduite de l'opération.....	31
7.1. Pilotage de l'opération.....	31
7.2. Suivi-animation de l'opération	33

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	38
Chapitre VI – Communication.....	40
Article 8 - Communication	40
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	42
Article 9 - Durée de la convention.....	42
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	42
Article 11 – Transmission de la convention.....	42
Annexes	43
Annexe 1 : Liste des indicateurs	43
Annexe 2 : Synthèse des aides pour l’OPAH de la CCLG	44
Annexe 3 : Synthèse des aides pour l’OPAH du Département de l’Isère.....	45

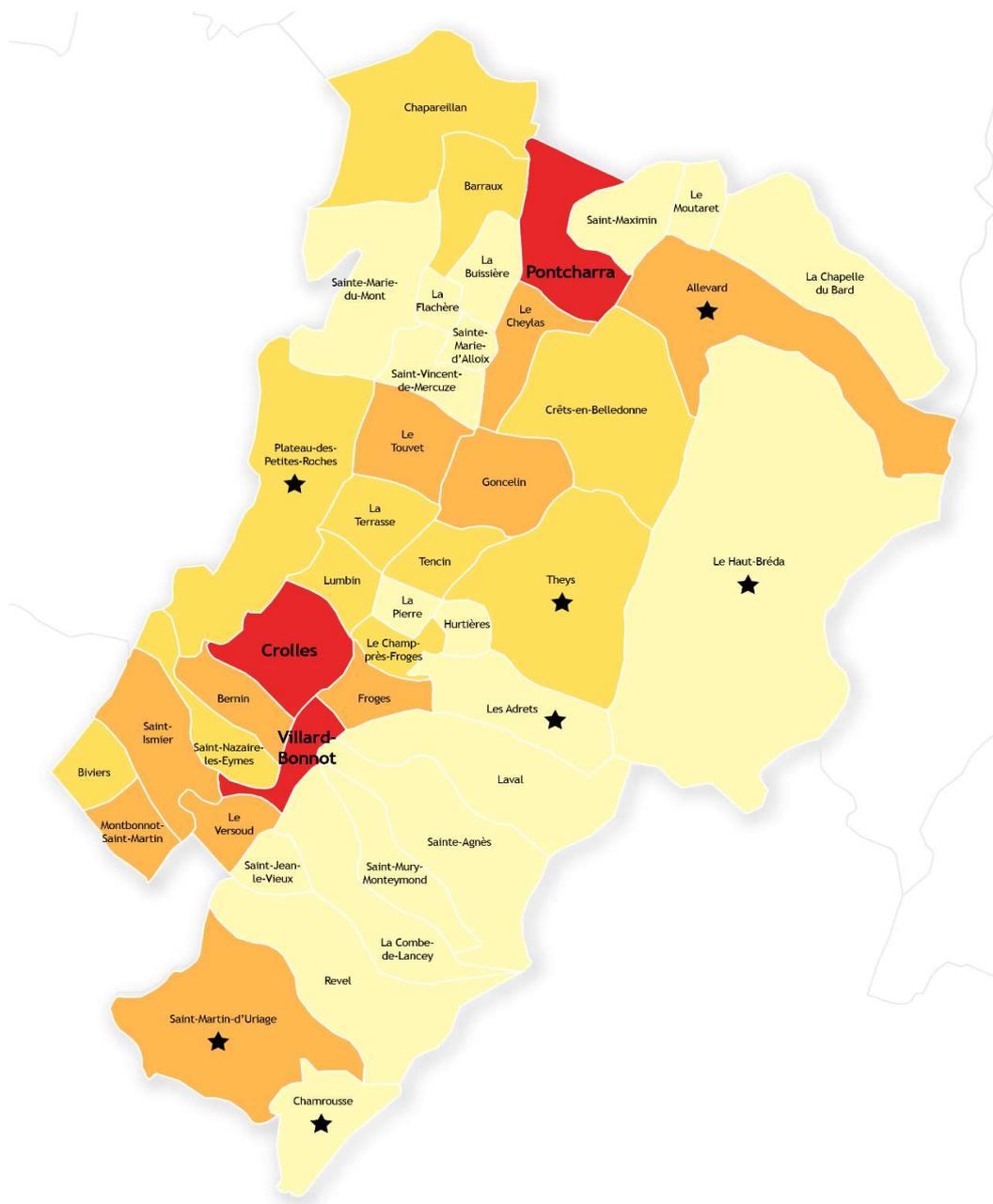
Préambule

Présentation du territoire

La communauté de communes Le Grésivaudan se situe dans le département de l'Isère, en limite avec la Savoie, entre les agglomérations de Grenoble et de Chambéry.

Composé de 43 communes et accueillant 102 188 habitants (source INSEE – 01/01/2022), ce territoire s'étend sur 676 km² et bénéficie de paysages contrastés. Au cœur du sillon alpin, la vallée du Grésivaudan est bordée par les massifs de la Chartreuse et de Belledonne, dont le point culminant atteint 2 977 mètres d'altitude.

Les 43 communes de l'établissement public de coopération intercommunale Le Grésivaudan :



Les polarités du Grésivaudan

- Pôles principaux
- Pôles d'appui
- Pôles secondaires
- Pôles locaux
- ★ Communes touristiques



Réalisation : AURG / CCLG
Sources : SCOT GReG, Insee, DDT38
© IGN Admin Express / Open Street Map

Le territoire compte 52 247 logements, dont 79,3% de résidences principales. Les résidences secondaires représentent 14 % des logements, un taux assez constant ces dernières années. La plus forte concentration de logements se trouve dans la vallée, dans les communes de Crolles, Pontcharra, Villard-Bonnot et Saint-Ismier. La maison individuelle reste surreprésentée (62,6 %) par rapport aux appartements (37 %), contrairement à la moyenne départementale où les deux sont dans les mêmes proportions. Néanmoins, depuis 10 ans, la part des logements collectifs augmente sensiblement dans les constructions (les appartements représentent 60 % de la production neuve en 2015 et plus de 70 % en 2020).

Le territoire compte environ 4 900 logements locatifs sociaux, très majoritairement détenus par deux bailleurs, la société dauphinoise pour l'habitat (SDH) et Alpes Isère habitat (AIH).

La vacance augmente entre 2007 et 2017 pour atteindre 5,9 % du parc, mais le niveau reste inférieur à la moyenne départementale.

Les actions menées par la communauté de communes

Un second Programme Local de l'Habitat à l'étude

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) est actuellement en cours d'élaboration et devrait être approuvé au cours de l'année 2024. Celui-ci a été initié volontairement par la communauté de communes suite au constat d'une dynamique démographique ralentie par un solde migratoire considérablement diminué et un phénomène important de vieillissement de la population. Les objectifs quantitatifs fixés par le premier PLH (2013-2018) n'ont pas été atteints en raison d'un marché foncier et immobilier cher, qui contraint la production de logements sur le territoire.

Ce nouveau PLH a pour objectifs de :

- Proposer des logements à coût abordable pour permettre aux jeunes et aux familles de s'installer sur le territoire, et ainsi enrayer le déséquilibre social et générationnel auquel le territoire est confronté.
- Disposer d'un parc de logements adaptés à la diversité de besoin des habitants, et donc à leur parcours résidentiel, notamment en ciblant l'action en faveur des publics spécifiques (personnes âgées, gens du voyage, personnes en situation de handicap ou en grande précarité, etc.).
- Continuer à accompagner les communes dans la lutte contre l'étalement urbain à l'horizon du zéro artificialisation nette.
- Accompagner l'habitat vers la transition énergétique et cibler des actions en faveur de la rénovation du parc existant (privé et public) : c'est dans ce cadre que l'OPAH s'inscrit, en cohérence avec les actions du service public de la rénovation de l'habitat (SPRH).

Ce nouveau PLH cherchera à être plus opérationnel et à garantir la production de logements adaptés aux besoins du territoire. Ainsi, les fiches action 4 et 9 respectivement sur l'amélioration du parc privé et le maintien à domicile donnent le cadre général sur ces thématiques. L'OPAH constitue un outil de mise en œuvre des objectifs fixés dans ces fiches actions. Par ailleurs, les résultats seront suivis et intégrés dans l'observatoire du PLH.

L'opération de revitalisation de territoire

La communauté de communes s'est engagée dans une opération de revitalisation de territoire (ORT), avec Crolles, Villard-Bonnot, Pontcharra, l'Etat et l'ANAH, le 9 janvier 2020, en signant une convention pour 12 ans. Le Département rejoint la démarche en 2022 et Allevard a intégré le dispositif dans l'avenant 2 de la convention. Par ailleurs, Pontcharra est également lauréate du dispositif Petites villes de demain qui permet de bénéficier d'aides à l'ingénierie.

L'objectif est de revitaliser les centres-bourgs, qui connaissent des problèmes de dévitalisation, en proposant une approche globale et coordonnée entre les acteurs pour créer des conditions favorables à la redynamisation de ces villes centres. Il vise également à renforcer le rôle et

l'attractivité de ces polarités.

Afin d'impulser une nouvelle dynamique et favoriser la revitalisation, la convention ORT s'appuie sur 6 axes stratégiques :

- Axe 1 - Réhabilitation et développement de l'habitat.
- Axe 2 - Développement économique, commercial et touristique.
- Axe 3 - Développement des mobilités et connexions.
- Axe 4 - Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel.
- Axe 5 - Développement des services publics.
- Axe 6 - Renforcement du numérique, accompagnement des transitions et innovations.

Une première opération programmée d'amélioration de l'habitat

La communauté de communes Le Grésivaudan s'investit depuis plusieurs années dans la réhabilitation des logements privés. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat a été menée du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2021 sur l'ensemble du territoire.

Elle s'était fixée 3 objectifs :

- Résorber les situations d'habitat indigne et d'insalubrité.
- Améliorer la performance énergétique des logements.
- Développer une offre de logements adaptés au handicap et à la perte de mobilité, mobiliser le bâti vacant.

Le programme d'intérêt général (PIG) porté par le Département de l'Isère a pris le relais entre les deux OPAH. Les ménages du Grésivaudan n'y seront plus éligibles dès la mise en place du nouveau dispositif de l'intercommunalité.

Une étude pré opérationnelle lancée à l'été 2022

Dans ce contexte et dans le cadre d'une politique dynamique et volontariste de rénovation de l'habitat, la communauté de communes Le Grésivaudan a décidé de mener une étude pré-opérationnelle afin de calibrer son nouveau dispositif.

L'étude a été conduite sous deux axes :

- Un périmètre restreint dans les centres-bourgs des communes disposant d'une opération de revitalisation de territoire : Allevard, Crolles, Pontcharra et Villard-Bonnot afin d'étudier l'opportunité de mettre en place une OPAH RU pour ces communes.
- Un périmètre élargi à l'ensemble des 43 communes afin d'étudier l'opportunité de mettre en place une OPAH généraliste sur l'ensemble du territoire.

Bilan de la précédente OPAH

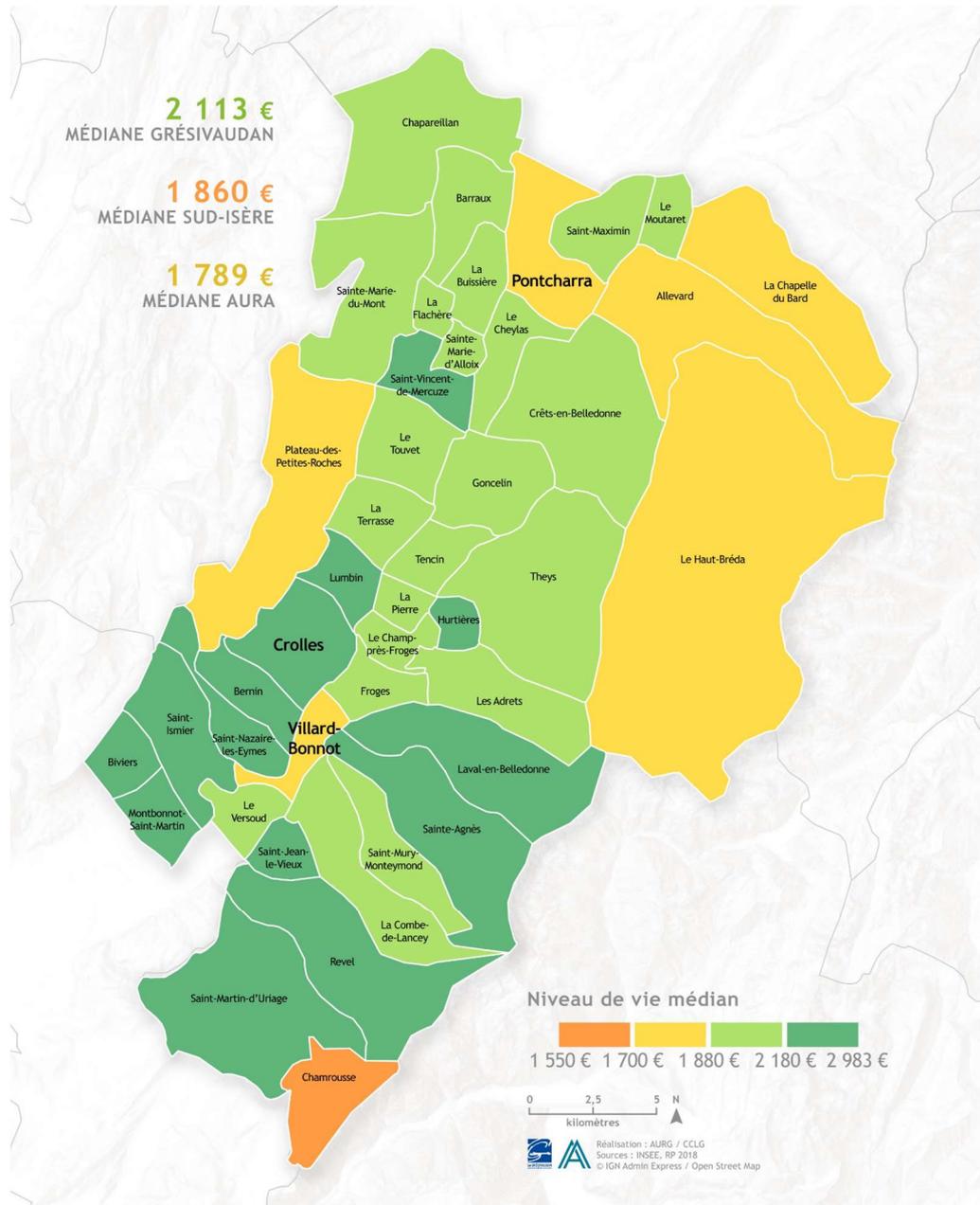
Le bilan de l'OPAH, réalisé par l'opérateur et complété par l'étude pré-opérationnelle, fait apparaître qu'elle a plutôt bien fonctionné dans l'ensemble.

- L'objectif propriétaire bailleur n'a pas été atteint, puisque les loyers conventionnés par l'ANAH étaient trop en-deçà des loyers libres. Outre la mise en place du dispositif Loc'Avantages, le renfort du suivi-animation sur le volet propriétaire bailleur dans le cadre de la prochaine OPAH semble nécessaire.
- Les objectifs assignés pour les propriétaires occupants sur les volets adaptation et énergie ont globalement été atteints. Néanmoins, les restes à charge pour les ménages modestes et très modestes restaient élevés pour la rénovation énergétique. Aussi, la participation de la communauté de communes Le Grésivaudan pourrait être beaucoup plus ambitieuse, notamment sur le niveau de subvention.
- Les centres-villes des communes ORT ont peu profité de l'OPAH, ce qui conforte l'intérêt de mener une démarche d'OPAH-RU.
- Des difficultés pour adapter l'OPAH aux nouvelles règles de l'ANAH intervenues en cours de marché. Les dispositifs ANAH ont évolué depuis et continueront à évoluer. Ce constat implique de définir un dispositif qui puisse être évolutif sur la durée de la future OPAH, afin de s'adapter à d'éventuelles évolutions des règles nationales (Anah) ou départementales (CD38) en particulier.

- Des acteurs locaux, comme les syndics ou les artisans, qui pourraient être beaucoup plus mobilisés afin de renforcer la dynamique engagée sur le territoire.

L'opération doit prendre en compte un territoire non homogène : fonds de vallée anciennement industriels, nouvelles dynamiques liées au développement d'entreprises innovantes, espaces dédiés au tourisme et aux loisirs, ...

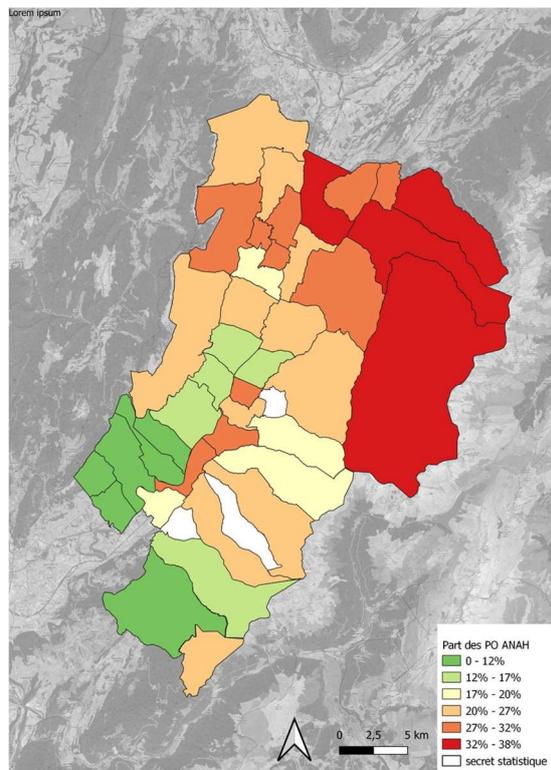
Niveau de vie médian par commune



Source : diagnostic PLH 2024-2029

Des différenciations importantes existent également sur le profil des habitants de chaque commune notamment sur la part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH.

La part des ménages intermédiaires est importante puisqu'elle est équivalente à la part des ménages aisés (39%).



Part des PO éligibles aux aides de l'ANAH

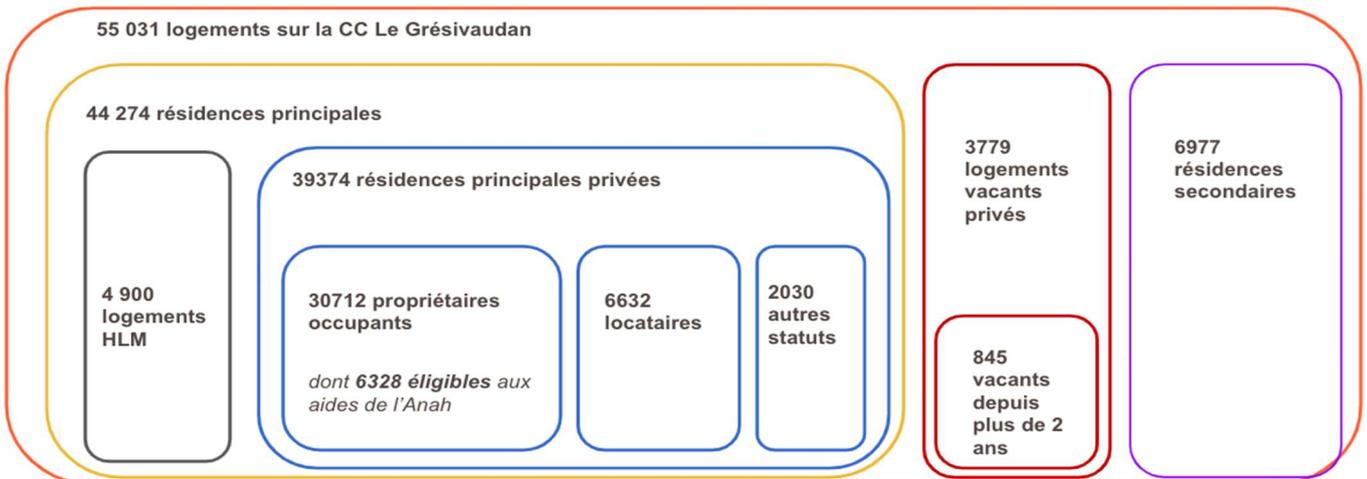
Source FILOCOM 2017 | traitement : Urbanis | échelle : communale

Le contexte favorable, entre les 2 pôles d'attraction que sont Grenoble et Chambéry, permet au marché immobilier de rester attractif.

Les centres anciens restent cependant relativement déconnectés de la dynamique à l'œuvre sur le territoire de la communauté de communes Le Grésivaudan.

En dehors de la construction neuve, et des logements réservés aux ménages les plus aisés, un manque important de logements privés abordables et sains est constaté.

Synoptique du parc de logements de la CC Le Grésivaudan, d'après DGFIP -Majic 01.01.2022 et DGI-Filocom 2017 :



Source : Urbanis

Principaux enjeux mis en évidence

- **Un enjeu d'accompagnement des copropriétés :**
 - o De nombreuses petites copropriétés, peu ou pas organisées, repérées.
 - o Des copropriétés organisées qui présentent des signes de fragilité.

- **Un enjeu de remise sur le marché des logements vacants**
 - o une vacance significative sur Allevard et Pontcharra.
 - o avec certainement une faible capacité/envie d'investir des propriétaires.

Suite à cette étude, la communauté de communes Le Grésivaudan a identifié la nécessité de mettre en place deux opérations distinctes propres aux problématiques repérées :

- ▮ **Une OPAH multithématique à l'échelle des 43 communes** mieux ciblée, articulée avec le SPPEH/Rénov'Energie et intégrant une dimension copropriété et à effet levier concernant le parc locatif privé.
- ▮ **Une OPAH RU multi-sites** qui concerne les 4 centres anciens des communes en ORT : Allevard, Crolles, Pontcharra et Villard-Bonnot. En complément des dispositifs incitatifs classiques, cette OPAH RU disposera d'un dispositif incitatif spécifique (lignes de subventions liées aux enjeux du territoire mis en avant par le diagnostic) et un dispositif coercitif spécifique (sur des immeubles ou îlots précis, identifiés lors du diagnostic).

La présente convention vise à décrire le dispositif d'OPAH multithématique à l'échelle des 43 communes. Une autre convention d'OPAH est mise en place pour l'OPAH RU multi-sites.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

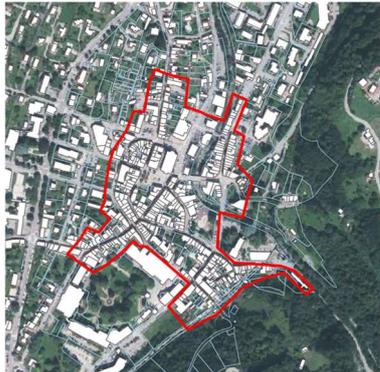
La communauté de communes Le Grésivaudan, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de la communauté de communes Le Grésivaudan.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

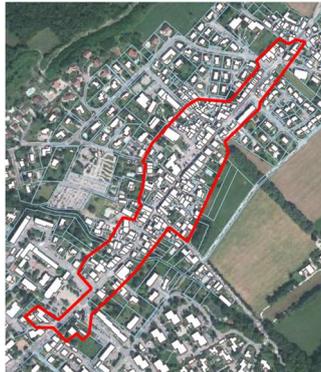
Le périmètre d'intervention est situé sur l'ensemble du territoire des 43 communes de la communauté de communes soit les communes de : Allevard-les-Bains, Barraux, Bernin, Biviers, Chamrousse, Chapareillan, Crêts en Belledonne, Crolles, Frogès, Goncelin, Hurlières, La Buissière, La Chapelle-du-Bard, La Combe-de-Lancey, La Flachère, La Pierre, La Terrasse, Laval-en-Belledonne, Le Champ-près-Frogès, Le Cheylas, Le Haut-Bréda, Le Moutaret, Le Touvet, Le Versoud, Les Adrets-en-Belledonne, Lumbin, Montbonnot-Saint-Martin, Plateau des Petites Roches, Pontcharra, Revel, Saint-Ismier, Saint-Jean-le-Vieux, Saint-Martin-d'Uriage, Saint-Maximin, Saint-Mury-Monteymond, Saint-Nazaire-les-Eymes, Saint-Vincent-de-Mercuze, Sainte-Agnès, Sainte-Marie-d'Alloix, Sainte-Marie-du-Mont, Tencin, Theys, Villard-Bonnot.

À l'exception des centres anciens des quatre communes d'Allevard, Crolles, Pontcharra et Villard-Bonnot sur lesquels est mise en place une OPAH RU (ci-dessous) :

Périmètre d'Allevard



Périmètre de Crolles



Périmètre de Pontcharra



**Périmètre de Villard Bonnot
Lancey**



**Périmètre de Villard Bonnot
Brignoud**



Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

La pertinence d'une OPAH a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle menée entre 2022 et 2023. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse globale adaptée aux problématiques spécifiques identifiées :

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé :
 - En aidant financièrement à la réalisation de travaux lourds à destination des propriétaires éligibles Anah.
 - En organisant le repérage à travers le partenariat, et en traitant, y compris par voie coercitive, des situations d'indignité ou d'insalubrité.
 - En animant une cellule de veille contre l'habitat indigne favorisant la connaissance des procédures, le repérage et le traitement collectif des situations repérées, notamment via la plateforme départementale de signalement Histologe

- Inciter aux économies d'énergies et à la lutte contre la précarité énergétique.
 - En accompagnement et en aidant à la rénovation énergétique des logements à destination des propriétaires éligibles Anah
 - En accompagnant l'amélioration énergétique du parc de copropriété.

- Produire des logements locatifs à loyer encadré :
 - En réhabilitant le parc locatif.
 - En axant l'action à destination des projets de rénovation pour la sortie de passoires énergétiques (en lien avec la loi Climat et Résilience)

- Aider les copropriétés à se structurer :
 - En accompagnant les copropriétaires pour la reprise d'une gestion légale.
 - En subventionnant les dépenses juridiques nécessaires.

- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap :
 - En favorisant le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap.
 - En accompagnant et aidant les travaux d'adaptation à destination des propriétaires éligibles Anah.

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

Le dispositif d'OPAH de la communauté de communes Le Grésivaudan s'articule autour de sept volets d'action :

	Objectifs de l'accompagnement
1- Energie et lutte contre la précarité énergétique	Inciter les propriétaires occupants à réaliser les travaux qualitatifs adéquats dans leurs logements et en parties communes pour faire des économies sur leurs factures d'énergie et gagner en confort
	Initier une dynamique de réhabilitation thermique des copropriétés par un accompagnement technique, financier et administratif ambitieux
	Encourager les rénovations globales
	Assurer l'entrée sociale au profit des ménages les plus fragiles et l'amélioration de la performance énergétique des logements et immeubles à vocation principale d'habitat permanent
2- Copropriétés	Informar, accompagner les petites copropriétés non organisées ou présentant des difficultés d'ordre juridique à une mise en copropriété ou un rétablissement du cadre légal. Ceci pour être en conformité au niveau réglementaire, assurer un entretien pérenne du bien et pouvoir bénéficier des aides
	Accompagner les copropriétés dans leur projet de travaux
3- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	Repérer, qualifier les biens, conseiller et informer les partenaires concernés, former les communes à travers une cellule de veille
	Proposer un accompagnement complet des propriétaires occupants et locataires pour sortir de cette situation
4- Autonomie de la personne dans l'habitat	Conseiller, rechercher les financements et accompagner les publics pour adapter les logements à la perte de mobilité.
5 – Social et accompagnement	Mobiliser et accompagner les propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et copropriétés à la réalisation des travaux d'amélioration de l'habitat Mobiliser les partenaires sociaux du territoire pour traiter les situations et accompagner de manière renforcée les ménages les plus fragiles
	Solvabiliser les ménages en grande précarité en incapacité de financer le reste à charge après subventions
6- Conventionnement et offre de logement locatif privé	Renforcer l'offre de logements locatifs privés en incitant les propriétaires à convertir leur bien en logement permanent
	Poursuivre le développement d'une offre locative sociale et très sociale à partir de biens très dégradés, complémentaire à l'offre du parc social
	Permettre le conventionnement de logements existants, avec ou sans travaux

La mise en œuvre de cette OPAH autour des thématiques déclinées ci-dessus, le calibrage des interventions financières ciblées et complémentaires entre l'Anah et la CCLG, ainsi que la mobilisation de l'ensemble des partenaires et le travail d'animation auprès de propriétaires occupants et/ou bailleurs, doit permettre de répondre à ces objectifs.

Article 3 – Volets d'action

Une OPAH-RU est mise en œuvre simultanément sur 4 territoires de centre-ancien. Le volet urbain de la présente convention est à appréhender dans ce cadre-là.

3.1. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.1.1 Descriptif du dispositif

Dans le département de l'Isère, « France Renov' », nouveau Service Public de la Rénovation de l'Habitat, se décline actuellement de la façon suivante : sur l'ensemble du Département hors métropole grenobloise, l'AGEDEN (ou l'ALEC pour la métropole grenobloise) est l'Espace Conseil France Renov qui assure l'information et le conseil auprès de tous les demandeurs souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique, quel que soit le montant de leurs ressources. S'ils sont éligibles en tant que ménages modestes / très modestes et qu'ils souhaitent s'engager dans une rénovation globale (MaPrimeRenov Parcours accompagné), ils sont orientés vers les dispositifs ANAH via l'opérateur de la présente opération programmée.

Le besoin identifié par le diagnostic :

En lien avec la plateforme territoriale de rénovation énergétique déjà en place sur le territoire, il résulte un besoin de sensibilisation et d'incitation de l'ensemble des ménages, quelles que soient les conditions socio-économiques, à la réalisation de travaux de performance énergétique.

Le bilan de la précédente OPAH montre que le taux de subvention moyen des dossiers "énergie" a été de 58%, soit un reste à charge équivalent à 10 000 € en moyenne. Ceci représente un effort significatif pour des propriétaires occupants (PO) modestes ou très modestes.

La CCLG souhaite apporter des aides complémentaires aux propriétaires occupants sous condition de ressources.

Les rénovations globales représentant un coût important, souvent au-dessus du plafond maximum subventionnable, la CCLG souhaite apporter une aide complémentaire à celle de l'ANAH permettant un déplafonnement des aides.

L'opérateur jouera un rôle essentiel dans le repérage des situations dans le cadre de sa mission de suivi-animation. Pour chacune des situations signalées, et conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 qui liste les prestations obligatoires dans le cadre de l'accompagnement aux travaux de rénovation énergétique (hors copropriétés), l'opérateur assurera :

- L'évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement : information préalable avec visite initiale, diagnostic personnalisé.
- L'évaluation de la situation de précarité des propriétaires occupants et locataires sur la base de leurs dépenses en énergie et des situations d'impayés.
- La réalisation d'un audit énergétique avec proposition de scénarii de travaux chiffrés, faisant apparaître les gains énergétiques projetés et valorisant les bénéfices attendus en termes d'usage, de confort et de valorisation patrimoniale,
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement, incluant un conseil pour la sélection des entreprises agréées RGE, l'analyse des devis, la nature et la qualité des travaux, et la valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE).
- L'accompagnement aux demandes de paiement des financements sollicités.
- Une visite de conformité en fin d'accompagnement pour informer sur les bonnes pratiques pour le logement.

Cibles :

- Tous les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah
- Toutes copropriétés réalisant des travaux de réhabilitation énergétique.

Travaux concernés :

- Tous les travaux éligibles aux programmes de l'Anah
- Pour les copropriétés : tous travaux en parties communes concourant à l'amélioration de la performance énergétique.

3.1.2 Objectifs**Objectifs poursuivis :**

- Permettre aux propriétaires fragiles financièrement d'engager des travaux d'amélioration de la performance énergétique.
- Inciter les propriétaires du territoire à réaliser des travaux qualitatifs d'amélioration de la performance énergétique dans leur logement ou en parties communes. Ceci pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, et leur permettre de réduire leurs factures énergétiques et gagner en confort.
- Mobiliser les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux qualitatifs d'amélioration de la performance énergétique pour leur permettre de les louer.
- Initier une dynamique de réhabilitation thermique des copropriétés par un accompagnement technique, financier et administratif ambitieux. Le parc énergivore en copropriété est un enjeu important sur le territoire de la CCLG.
- Vérifier le niveau de fragilité des copropriétés et approfondir les causes et difficultés repérées pour leur permettre d'engager sereinement un programme de travaux.

Objectifs quantitatifs sur la durée de l'OPAH :

- 370 dossiers individuels propriétaires occupants (MaPrime Rénov' Parcours accompagné) avec un gain énergétique compris entre 35 et 55% (assimilable à 2 sauts de classes).
- 200 dossiers individuels propriétaires occupants (MaPrime Rénov' Parcours accompagné) avec un gain énergétique supérieur à 55%(assimilable à plus de 2 sauts de classes).
- 10 immeubles en copropriétés aidées (de 8 logements chacune) avec un gain énergétique entre 25 et 35%, hors aides de l'Anah pour réaliser des travaux d'amélioration énergétique en parties communes, soit 80 logements.
- 25 immeubles en copropriétés aidées (de 20 logements chacune) avec un gain énergétique supérieur à 35% (MaPrime Rénov' Copropriété) pour réaliser des travaux d'amélioration énergétique en parties communes, soit 500 logements, dont 100 dans des copropriétés fragiles.
- 87 dossiers individuels propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en copropriétés (primes individuelles au titre du dispositif MPR Copropriété, bénéficiant d'aides complémentaires de l'Anah, du Département et de la CCLG).
- 102 dossiers individuels propriétaires occupants au profil intermédiaire (non éligibles aux aides de l'Anah en copropriétés - primes individuelles au titre du dispositif MPR Copropriété, mais bénéficiant d'aides complémentaires de la CCLG).
- Auquel s'ajoutent 15 dossiers propriétaires bailleurs "précarité énergétique" avec conventionnement travaux (cf. article 3.6.2).

Indicateurs de résultats :

- Nombre de logements rénovés,
- Nombre de copropriété rénovées dans le cadre du programme Ma Prime Rénov' Copropriété de l'Anah,
- Caractéristiques des ménages et des logements pour les dossiers engagés,
- Coût moyen des travaux par logement,
- Pourcentage moyen de subvention,
- Nombre et montant des primes individuelles pour les ménages modestes, très modestes et intermédiaires,

- Gain énergétique moyen avec le nombre de logements dont le gain est compris entre 35 et 55% et ceux supérieurs à 55%.

3.2. Volet copropriété en difficulté

3.2.1. Descriptif du dispositif

Le besoin identifié par le diagnostic :

Sur le territoire de la CCLG on compte 1470 copropriétés dont 39% non enregistrées au registre national des copropriétés, et donc potentiellement inorganisées.

Ce taux passe à 63% si l'on considère les copropriétés enregistrées au registre mais sans données financières.

Ce manque de données laisse supposer une absence de :

- Documents réglementaires (règlement de copropriété, état descriptif de division, ...).
- Syndic.
- Assemblée générale et/ou de formalisme dans les décisions.
- Budget et/ou d'assurance, etc.

Ceci n'est pas sans conséquence :

- Impossibilité d'agir en justice.
- Aucune indemnité possible pour le cas où un sinistre intervient en parties communes.
- Sans organisation, souvent les parties communes ne sont pas entretenues ou les copropriétaires sont en incapacité de prendre des décisions collectives, notamment en matière de travaux de rafraîchissement ou de mise aux normes. De ce fait, un certain nombre d'immeubles anciens souffrent d'une image déqualifiée, voire se dégradent.
- Difficulté de vendre un bien.

Au-delà de la problématique de l'organisation des copropriétés, parmi les copropriétés organisées 8% présentent un cumul de critères de fragilité particulièrement préoccupants (impayés, dettes, charges élevées, absence de fonds travaux) : environ 1000 logements concernés.

Cibles : Les petites copropriétés anciennes non organisées

Actions / travaux concernés :

- Toute production de documents réglementaires (règlement de copropriété, état descriptif de division, ...).
- Appui dans la mise en place d'une organisation légale (élection d'un syndic, tenue d'une assemblée générale, mise en place d'une gestion courante.).

3.2.2. Objectifs

Objectifs poursuivis :

- Favoriser l'organisation juridique des copropriétés pour leur permettre d'assurer un entretien pérenne du bâti.
- Inciter les copropriétaires en copropriétés anciennes désorganisées à mettre en place l'ensemble des documents réglementaires et des instances nécessaires au bon fonctionnement d'une copropriété et à l'attribution de subventions pour les travaux communs d'amélioration.
- Inciter les copropriétaires à entretenir leur bien et engager des travaux de rénovation énergétique ou de réhabilitation.

Objectifs quantitatifs sur la durée de l'OPAH :

- 20 immeubles à organiser (comptabilisant 100 logements environ).

Auquel s'ajoutent (cf. article 3.1.2) :

- 10 immeubles en copropriétés aidées (de 8 logements chacune) avec un gain énergétique compris entre 25 et 35%, hors aides de l'Anah pour réaliser des travaux d'amélioration énergétique en parties communes, soit 80 logements.
- 25 immeubles en copropriétés aidées (de 20 logements chacune) avec un gain énergétique supérieur à 35% (MaPrime Rénov' Copropriété) pour réaliser des travaux d'amélioration énergétique en parties communes, soit 500 logements.
- 87 dossiers individuels propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en copropriétés (primes individuelles au titre du dispositif MPR Copropriété, bénéficiant d'aides complémentaires de l'Anah et de la CCLG).
- 102 dossiers individuels propriétaires occupants au profil intermédiaire (non éligibles aux aides de l'Anah en copropriétés - primes individuelles au titre du dispositif MPR Copropriété, mais bénéficiant d'aides complémentaires de la CCLG).

Indicateurs de résultats :

- Nombre de copropriétés qui ont été organisées

Nombre d'aides octroyées à des syndicats de copropriétaires au titre de l'aide à l'accompagnement et à la structuration.

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

L'habitat indigne est difficile à appréhender et à quantifier, car il recouvre des réalités très différentes et il peine souvent à remonter aux autorités compétentes. En effet, les locataires préfèrent souvent partir plutôt que de faire un signalement et les propriétaires occupants sont également réticents à faire part de l'état de leur propre logement.

Cela étant dit, le relevé de bâti mené en novembre et décembre 2022 confirme la tendance statistique d'une localisation relativement importante d'habitat potentiellement indigne sur Allevard, Pontcharra et Villard-Bonnot.

Compte-tenu de la difficulté à faire émerger les signalements et à concrétiser le traitement des situations, la sensibilisation des propriétaires et des collectivités aux problématiques de l'habitat indigne constitue un axe pertinent pour la réussite d'un futur dispositif intégrant cette cible.

L'opération assurera le dépistage systématique des situations d'habitat indigne et insalubre avec pour objectif la remise aux normes de ces logements en utilisant les outils appropriés en fonction des situations. Cette problématique est prioritaire.

Cette action traduit la volonté de la CCLG de mener une politique active sur le parc privé qui passe par la lutte contre l'insalubrité et les situations de péril, en particulier, par la mise en œuvre des sanctions prévues par la loi à l'attention des bailleurs indécents.

Les dispositifs incitatifs et coercitifs seront mis en œuvre de manière combinée selon une logique à l'immeuble.

L'opérateur sera chargé de mettre en place et d'animer le partenariat local, à travers la création d'une cellule de veille habitat indigne regroupant les acteurs de terrain et les partenaires. Cette cellule devra permettre un regroupement de l'ensemble des informations relatives à l'habitat indigne et un suivi particulier des situations repérées, notamment via la plateforme départementale de signalement Histologe.

3.3.1. Descriptif du dispositif

Le besoin identifié par le diagnostic :

L'approche statistique croisant l'état des logements et le niveau de ressources des ménages

laisse entrevoir un potentiel d'environ 415 logements potentiellement dégradés avec probabilité d'indignité sur l'ensemble de la communauté de communes.

Le parc de logement est relativement en bon état aux dires des communes. Les acteurs rencontrés témoignent de situations ponctuelles et du faible nombre de signalements. Ils font aussi remonter le manque de visibilité (problématique, profil des occupants...).

Cibles :

- Tous locataires faisant remonter des problèmes d'inconfort liés au logement.
- Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah.
- Les logements anciens.

Travaux concernés :

- Tous travaux éligibles par l'Anah.

3.3.2 Objectifs

Le prestataire qui sera retenu pour animer l'OPAH devra participer à la mise en œuvre des moyens destinés à réhabiliter ces logements ou, le cas échéant, à la mise hors d'état d'utilisation les logements interdits à l'habitation.

L'objectif est de traiter les situations signalées sur le périmètre de l'OPAH via un partenariat efficient de l'ensemble des acteurs du secteur. In fine, l'engagement de travaux de qualité par le biais de la négociation ou de la coercition est recherché.

La stratégie d'intervention pour l'amélioration de l'habitat ancien non décent, dégradé, ou insalubre mobilisera différents leviers :

- Le levier incitatif** : les subventions de l'OPAH seront un levier pour dynamiser les propriétaires. Toute action qui pourra être conduite et aboutie dans cette configuration sera privilégiée.
- Le levier coercitif** : les pouvoirs de police du maire et du préfet ou les services de la CAF (au titre de la non décence) seront mobilisés par l'opérateur en charge de l'OPAH dès lors que la situation le nécessitera.

Les arrêtés d'insalubrité seront sollicités en lien avec l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Les leviers incitatifs mis en place par la collectivité sont détaillés à l'article 5.

Au regard des difficultés rencontrées par les communes pour appréhender les situations et les qualifier, de leur besoin de soutien et de l'enjeu de montée en compétence, **une "cellule de veille habitat indigne"**, animée par l'opérateur de l'OPAH, sera créée afin de centraliser les situations et coordonner les actions à mener, en lien avec la DDT, administratrice de la plateforme Histologe. Ce groupe de travail permettra de faciliter le travail de repérage, d'assurer efficacement le traitement et le suivi des situations en facilitant l'articulation du travail de l'opérateur et des partenaires à mobiliser (élus et services communaux, travailleurs sociaux du département ou autres organismes, ...).

Animation d'une cellule de veille :

Pendant toute la durée du suivi animation un partenariat permanent sera conforté entre l'opérateur, les travailleurs sociaux, l'ARS, la CAF, l'ADIL, la DDT (réfèrent départemental Histologe) et tous les membres de la cellule de veille.

Elle permettra de coordonner les actions suivantes :

- Repérage, analyse et qualification des signalements,
- Animation amiable auprès des propriétaires,
- Accompagnement des locataires,
- Aide aux collectivités locales pour la mise en œuvre des sanctions

Objectifs quantitatifs :

- 6 dossiers individuels propriétaires occupant travaux lourds.
- Auquel s'ajoutent 15 dossiers propriétaires bailleurs relevant de la lutte contre l'insalubrité / travaux lourds (cf. article 3.6.2).

Indicateurs de résultats :

- Le nombre de signalement,
- Le nombre et la nature des dossiers réalisés : travaux lourds, petite LHI, PO/PB...
- Le coût moyen des travaux par logement,
- Le nombre de relogement,
- Le nombre de logements remis sur le marché,
- La durée de traitement d'un dossier.

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

3.4.1 Descriptif du dispositif

Le besoin identifié par le diagnostic :

Sur la CCLG, 5 916 logements sont occupés par des propriétaires de 75 ans ou plus, parmi eux plus de 2 000 sont éligibles aux aides Anah soit 34% des propriétaires âgés (contre 21% pour l'ensemble des propriétaires occupants). 58% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah ont plus de 60 ans. 32% ont plus de 75 ans. 23,8% des occupants de plus de 60 ans présentent au moins un problème fonctionnel sévère. Les aides du volet "adaptation des logements" ont déjà bien fonctionné lors de la précédente OPAH, mais elles restent d'actualité au vu des dynamiques démographiques.

Cibles :

- Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah.

Travaux concernés :

- Tous travaux de maintien à domicile éligibles par l'Anah, répondant aux critères d'âge et / ou sur présentation de justificatifs (GIR ou invalidité)

3.4.2 Objectifs

Objectif poursuivis :

- Permettre à ces catégories de population de se maintenir dans leur logement, en leur apportant conseils et financements pour réaliser des travaux d'adaptation.
- Sensibiliser et mobiliser le réseau d'acteurs et des tiers intervenants (associations d'aide à domicile, assistantes sociales, personnels soignants, etc.) à signaler toutes les situations repérées.

Objectifs quantitatifs sur la durée de l'OPAH :

- 315 dossiers individuels.

Indicateurs de résultats :

- Nombre de dossiers déposés
- Nature des financements mobilisés,
- Coût moyen des travaux par m².

3.5 Volet social

3.5.1 Descriptif du dispositif

Le besoin identifié par le diagnostic :

Près de 30 712 ménages propriétaires occupants dont 6 328 éligibles aux aides de l'Anah soit 21% des propriétaires occupants (contre 27% à l'échelle du département de l'Isère).

Les restes à charge sont jugés élevés pour les cibles ANAH et sont la principale cause de la non réalisation de travaux.

La part des ménages intermédiaires est importante puisqu'elle est équivalente à la part des ménages aisés (39%).

Cibles :

- Les propriétaires occupants en situation fragile.
- Les propriétaires occupants en copropriété non éligibles aux aides de l'Anah.

3.5.2 Objectifs

L'opérateur aura pour rôle :

- D'informer les ménages et sensibiliser aux risques sanitaires et sociaux, afin de les amener à envisager les travaux qui sont nécessaires.
- De se mettre en lien avec les autres services et acteurs sociaux concernés (CCAS, travailleurs sociaux de secteur, associations d'aide à domicile, CAF, etc.)
- D'assurer au besoin une médiation entre propriétaire et locataire.
- D'accompagner de façon renforcée les ménages les plus fragiles (personnes âgées, en mauvaise santé et/ou isolées ...) et d'adapter le contenu de l'accompagnement en conséquence, ceci à toutes les étapes du projet (appui pour la consultation d'entreprises et l'obtention de devis de travaux, aide au montage des dossiers de demande de financements complémentaires, aide au suivi de chantier et la réception des travaux etc.)
- Mobiliser les dispositifs existants dans le cadre du PDALHPD pour les ménages fragiles.
- Mobiliser le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

- 10 immeubles en copropriétés avec un gain énergétique inférieur à 35%, hors aides de l'Anah pour réaliser des travaux d'amélioration énergétique en parties communes, soit 80 logements (cf. article 3.2.2).
- 102 dossiers individuels de propriétaires occupants intermédiaires en copropriétés pour des projets de lutte contre la précarité énergétique.
- 25 dossiers de propriétaires occupants bénéficiant d'une prime fond social pour les situations les plus délicates.

Indicateurs de résultats :

- Le nombre de ménages accompagnés et leurs caractéristiques,
- Nombre de dossiers ayant fait l'objet d'une demande de mobilisation du fonds social
- Reste à charge moyen par dossier

3.6. Volet conventionnement et production d'une offre de logements locatifs à loyers modérés (ou volet immobilier)

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le nombre de logements vacants (vacance structurelle + vacance frictionnelle) au sein du parc privé est de 3 779 logements sur le territoire du Grésivaudan (source : Lovac 2021 croisée

avec DGFIP-Majic 2022).

Le poids de la vacance structurelle est relativement faible, aussi bien à l'échelle communale qu'à l'échelle intercommunale : 845 logements sont vacants depuis plus de 2 ans sur l'ensemble du territoire de la CCLG.

Suivant la logique territoriale du Grésivaudan, le Sud et la rive droite sont peu touchés par les phénomènes de vacance, et notamment par la vacance structurelle. Le Nord et la rive gauche sont, en revanche, beaucoup plus concernés par la vacance de manière générale et par la vacance de longue durée, plus particulièrement. L'obsolescence du parc privé constitue, après analyse, la cause première de la vacance, cela explique en partie pourquoi les communes plus anciennement urbanisées sont davantage touchées.

Cibles :

Aides aux propriétaires bailleurs sous réserve d'un conventionnement avec l'Anah, via le programme Loc'Avantages et selon les modalités définies dans le programme d'action territorial.

Aide pour les propriétaires bailleurs ou de propriétaires de logements vacants qui réalisent des travaux dans leurs logements en vue de les remettre en location :

- Travaux lourds (rénovation globale),
- Transformation d'usage,
- Travaux "dégradation moyenne".

3.6.2 Objectifs

En termes d'objectifs opérationnels, il s'agira donc :

- D'orienter les propriétaires et les investisseurs vers le conventionnement prioritairement à loyer social (LOC2) voire très social (LOC3) : subvention ANAH de 25% à 35% du montant de travaux H.T.
- De compléter les aides de l'ANAH par des aides de la CCLG

L'OPAH doit donc mettre en place un dispositif attractif pour atteindre ces objectifs, dont les modalités sont rappelées à l'article 5.

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH a pour rôle de mobiliser de manière active ces propriétaires notamment par des actions de communication ciblées.

Objectifs quantitatifs :

- 35 logements en conventionnement avec travaux dont 15 avec des travaux lourds, 5 en moyenne dégradation et 15 en précarité énergétique.
- 2 transformations d'usage.

Indicateurs de résultats :

- Nombre de logements conventionnés,
- Type de logement concerné (sortie de vacance, réhabilitation, LHI, ...),
- Type de travaux réalisés (travaux lourds, ...),
- Type de loyer pratiqué,
- Coût des travaux,
- Montant des subventions accordées.

3.7. Volet patrimonial et environnemental

3.7.1 Descriptif du dispositif

La CCLG intègre ce volet à travers sa politique globale. A titre d'exemple, le PCAET en cours de rédaction vise à atteindre 3 orientations :

- Un territoire à « **énergie positive** » à horizon 2050,
- Un territoire qui s'engage vers une « **neutralité en carbone** » et résilient aux modifications climatiques à horizon 2050,
- Un territoire **exemplaire**, qui soit un espace d'innovation et de dialogue autour de la transition écologique.

D'ailleurs, la rénovation des bâtiments fait partie du 1er axe stratégique du futur PCAET.

En parallèle, l'axe 4 de la convention d'ORT dédié à la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel traite spécifiquement de ce point. Plusieurs actions sont prévues dans les quatre communes concernées par l'OPAH-RU.

Les services de l'État (ABF/UDAP) et organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (CAUE) seront associés aux réflexions et actions concernant la prise en compte du patrimoine dans les projets dès que ce sera nécessaire, notamment sur le site patrimonial remarquable de Barraux et à proximité des sites classés.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à **1608 logements minimum**, répartis comme suit :

- 891 logements occupés par leur propriétaire.
 - o dont 570 propriétaires occupants faisant des travaux d'économie d'énergie

- o dans leur logement.
 - o dont 315 propriétaires occupants faisant des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie dans leur logement.
 - o dont 6 propriétaires occupants faisant des travaux dans leur logement « très dégradé » ou « insalubre ».
 - o Parmi les 891 logements, 25 logements dans le cadre d'une aide "fonds social", s'il est mis en place*.
- 37 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.
 - o dont 15 logements locatifs "précarité énergétique".
 - o dont 5 logements "moyennement dégradés".
 - o dont 15 logements "très dégradés" ou "indignes".
 - o dont 2 logements en transformation d'usage.
 - 55 immeubles en copropriété (soit 680 logements)
 - o dont 25 dans le cadre de la performance énergétique des copropriétés avec un gain énergétique supérieur à 35% (500 logements).
 - o dont 10 dans le cadre de la performance énergétique des copropriétés avec un gain énergétique entre 25 et 35% (80 logements).
 - o dont 20 dans le cadre de l'organisation juridique des copropriétés (100 logements).

** Non comptabilisés en plus des 891 logements car conditionnés à une aide travaux.*

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

Les objectifs globaux sont évalués à 1528 **logements minimum**, répartis comme suit :

- 891 logements occupés par leur propriétaire.
 - o dont 570 propriétaires occupants faisant des travaux d'économie d'énergie dans leur logement.
 - o dont 315 propriétaires occupants faisant des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie dans leur logement.
 - o dont 6 propriétaires occupants faisant des travaux dans leur logement « très dégradé » ou « insalubre ».
- 37 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.
 - o dont 15 logements locatifs "précarité énergétique".
 - o dont 5 logements "moyennement dégradés".
 - o dont 15 logements "très dégradés" ou "indignes".
 - o dont 2 logements en transformation d'usage.
- 45 immeubles en copropriété (soit 600 logements)
 - o dont 25 dans le cadre de la performance énergétique des copropriétés avec un gain énergétique supérieur à 35% (500 logements).
 - o dont 20 dans le cadre de l'organisation juridique des copropriétés (100 logements).

Objectifs de réalisation de la convention - ANAH

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

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Nombre de logements PO*	132	179	178	179	178	45	891
Dont Ma prime logement décent*	0	2	1	2	1	0	6
Dont MaPrimeRenov' Parcours accompagné*	85	114	114	114	114	29	570
Dont autonomie*	47	63	63	63	63	16	315
Nombre de logements PB*	0	5	8	7	12	5	37
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*	40	60	80	120	160	40	500
Dont autres copropriétés	40	60	60	100	120	20	400
Dont copropriétés fragiles	0	0	20	20	40	20	100
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	0	5	8	7	12	5	37
Dont loyer intermédiaire Loc '1	0	1	1	1	1	1	5
Dont loyer conventionné social Loc'2	0	2	3	3	6	2	16
Dont loyer conventionné très social Loc '3	0	2	4	3	5	2	16

* Ces champs devront être renseignés dans contrat Anah

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 23 803 669 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
AE Prévisionnels	3 188 575	4 465 237	4 604 478	4 948 731	5 282 446	1 314 202	23 803 669
Dont aides aux travaux	2 884 875	4 083 237	4 235 878	4 603 131	4 933 146	1 242 802	21 983 069
Dont aides à l'ingénierie part forfaitaire	87500	87500	87500	87500	87500		437 500
Dont aides à l'ingénierie part variable	181 200	254 500	256 100	258 100	261 800	71 400	1 283 100
Dont aides au redressement et à la gestion	35000	40000	25000				100 000

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Dans la limite des dotations budgétaires annuelles, la CCLG s'engage à accorder des aides aux travaux dans la limite des taux et plafonds maximums définis ci-après :

Aide de la CCLG aux propriétaires occupants :

- Pour le volet énergie et lutte contre la précarité énergétique : la CCLG décide d'apporter une subvention aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (modestes et très modestes) :
 - o Financement à 100% du reste à charge après le versement des subventions de l'Anah et des autres partenaires pour les projets de travaux avec un gain énergétique à plus de 35% pour les propriétaires très modestes.
 - o Financement à 80% du reste à charge après le versement des subventions de l'Anah et des autres partenaires pour les projets de travaux avec un gain énergétique à plus de 35% pour les propriétaires modestes.
 - o Pour les projets avec un gain supérieur à 55%, déplafonnement du plafond de travaux subventionnable : jusqu'à 55 000 €. Pour les projets entre 35 et 55%, le plafond de travaux correspond à celui de l'ANAH.

- Pour le volet rénovation énergétique des copropriétés : la CCLG apporte une aide complémentaire aux propriétaires occupants très modestes, modestes et intermédiaires (se référer à l'aide de la CCLG réservées aux copropriétés détaillées ci-après).

- Pour le volet autonomie de la personne dans son habitat : la CCLG décide d'apporter une subvention aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (modestes et très modestes) de 15% du montant des travaux HT dans la limite de 10 000 € par logement.

- Pour le volet lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé, la CCLG décide d'apporter un :
 - o Financement à 100% du reste à charge après le versement des subventions de l'Anah et des autres partenaires pour les propriétaires très modestes.
 - o Financement à 80% du reste à charge après le versement des subventions de l'Anah et des autres partenaires pour les propriétaires modestes.Le plafond de travaux subventionnable est de 65 000€.

Aide de la CCLG aux propriétaires bailleurs :

- Pour le volet conventionnement et production d'une offre de logements locatifs à loyers modérés :
 - o Pour les projets "logement indigne ou très dégradé" avec conventionnement travaux, aide de 10% du montant HT des travaux subventionnés par l'ANAH.
 - o Pour les projets "moyenne dégradation" avec conventionnement travaux, aide de 10% du montant HT des travaux subventionnés par l'ANAH.
 - o Pour les projets "précarité énergétique" avec conventionnement travaux, aide de 10% du montant HT des travaux subventionnés par l'ANAH.

Aide de la CCLG réservées aux copropriétés

- Pour le volet organisation juridique des copropriétés : la CCLG apporte une aide au syndicat des copropriétaires pour financer la mise en copropriété et l'organisation (diagnostic technique ou juridique, mission auprès d'un notaire et/ou géomètre pour l'élaboration de plans, le calcul des tantièmes, la création ou modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, etc.). Cette aide, de 50% du montant HT de la prestation par copropriété plafonnée à 10 000 € de dépenses, est versée au syndicat des copropriétaires. Elle est cumulable avec l'aide au redressement juridique versé par l'ANAH, mais peut également concerner des copropriétés qui n'y sont pas éligibles.

- Pour le volet rénovation énergétique des copropriétés : la CCLG décide :
 - o Pour les copropriétés avec un projet de travaux avec un gain énergétique inférieur à 35%, apport d'une aide :
 - Au syndicat des copropriétaires à hauteur de 25% du montant de la quote-part travaux HT dans la limite de 15 000 € HT de travaux par logement.
 - Financement du reste à charge jusqu'à 100% de la quote-part TTC pour les propriétaires occupants très modestes éligibles aux aides de l'Anah, jusqu'à 80% de la quote-part TTC pour les propriétaires modestes dans la limite de 15 000 € HT de travaux par logement.
 - Aide de 5% du montant des travaux pour les propriétaires intermédiaires, dans la limite de 15 000 € HT de travaux par logement.
 - o Pour les copropriétés avec un projet de travaux avec un gain énergétique supérieur à 35%, apport d'une aide :
 - Au syndicat des copropriétaires à hauteur de 5% du montant de la quote-part travaux HT, en complément des aides Ma Prime Rénov' Copropriété. Dans la limite de 25 000 € HT par logement
 - Financement du reste à charge jusqu'à 100% pour les propriétaires occupants très modestes éligibles aux aides de l'Anah, jusqu'à 80% pour les propriétaires modestes en complément des aides Ma Prime Rénov' Copropriété.
 - Aide de 5% du montant des travaux pour les propriétaires intermédiaires, en complément des aides Ma Prime Rénov' Copropriété.

Aide de la CCLG réservées aux situations les plus délicates

Au titre du volet social (cf. paragraphe 3.5), un fonds de réserve (enveloppe de 15 000€/an) pourra être mobilisé pour permettre le déblocage de projets de réhabilitation portés par des propriétaires occupants modestes ou très modestes avec projet de rénovation énergétique, d'adaptation à la perte d'autonomie ou de lutte contre l'habitat indigne.

Divers

La CCLG s'engage à mettre en place et à financer une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites à l'article 7 pour la durée totale de l'OPAH.

A noter que la CCLG n'apporte aucune aide complémentaire pour :

- Les travaux d'embellissement des façades des immeubles (hors périmètre OPAH-RU).
- Les travaux de revalorisation et de mise aux normes des parties communes intérieures des copropriétés (hors périmètre OPAH-RU).

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de et 15 301 826 TTC selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	1706 548	2 477 528	2 929 737	3 552 128	3 709 216	926 669	15 301 826 €
dont aides aux travaux	1352 788	1 996 973	2 447 902	3 059 878	3 220 924	805 231	12 883 696
Dont aides à l'ingénierie TTC avant subvention	353 760	480 555	481 835	492 250	488 292	121 438	2 418 130
(aides ingénierie HT avant subvention)	294 800	400 463	401 529	410 208	406 910	101 198	2 015 108

5.3. Financement du Département de l'Isère

5.3.1 Règles d'application

Deux types d'aide peuvent être mobilisables dans le cadre de l'OPAH, celui relatif à la mise en place d'un projet d'amélioration énergétique (dont logements en copropriétés) et celui relatif à la mise en place d'un projet d'adaptation du logement.

L'opérateur de l'OPAH devra donc solliciter les aides complémentaires du Département quand le projet le permettra.

Article 6 – Engagements complémentaires

Partenaires de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

Au-delà des dispositifs financiers et dans le cadre de leurs compétences, les partenaires participeront à la dynamique mise en place sur le territoire sous réserve de leurs moyens humains mobilisables :

- **La Caisse d'Allocations Familiales (Caf) de l'Isère**, interviendra au titre de sa mission de solvabilité des familles par la prestation logement, mais aussi de favoriser des conditions de logements de qualité, agira en relais de l'information notamment en cas d'indécence et fera

- le lien avec l'opérateur dans le cadre de la procédure de décence de la Caf.
- **L'Agence Départementale d'Information sur le Logement 38 (ADIL)**, interviendra au titre de sa mission d'information sur les rapports locatifs, apporte une aide gratuite et indépendante aux occupants de logements et bailleurs, notamment sur les thèmes suivants : analyse du statut d'occupation des occupants, des droits et obligations des parties.
 - **Les services de l'Etat** dans le département, interviendront au titre de leurs compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne, et accompagneront les collectivités dans les procédures d'office.
 - **L'Agence Régionale de Santé (ARS)**, délégation départementale 38, dans le cadre du protocole établi entre le directeur général de l'ARS et le Préfet de l'Isère, elle réalise les visites des logements insalubres, rédige les rapports et les projets d'arrêtés préfectoraux, présente les dossiers au comité départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques, contrôle l'exécution des travaux prescrits, et le cas échéant alerte les services de la justice. Elle intervient sans délai sur les cas d'urgence signalés.

Partenaire social

Dans le cadre de ses missions sociales, PROCIVIS Alpes Dauphiné pourra accompagner à la mise en place des actions décrites à l'article 4, en accordant aux bénéficiaires (particuliers ou syndicats de copropriétaires) une avance sans intérêt au titre du préfinancement des subventions publiques accordées par l'Anah, le Département 38 et la CCLG dans l'attente de son déblocage (sous réserve de la mise en place d'une subrogation pour le remboursement des avances octroyées).

Les bénéficiaires sont en priorité les propriétaires occupants sous conditions de ressources de l'Anah (modestes et très modestes), quelle que soit la nature des travaux éligibles à des financements de l'Anah dans le cadre du dispositif de l'OPAH et les propriétaires bailleurs privés dans le cadre des aides aux copropriétés.

Les besoins globaux identifiés et priorisés seront communiqués à PROCIVIS Alpes Dauphiné et feront l'objet d'une formalisation par la signature d'une convention cadre de partenariat avec le territoire.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la CCLG, maître d'ouvrage de l'opération.

Le comité de pilotage stratégique

Il sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Ce comité de pilotage stratégique se compose :

- Du Président de la CCLG ou son représentant.
- Du Vice-Président en charge de l'aménagement, l'urbanisme et l'habitat de la communauté de communes Le Grésivaudan.
- Des maires des communes signataires de la convention d'OPAH RU
- Du Directeur de la DDT ou son représentant.
- Du Délégué Départemental de l'Anah ou son représentant.
- Du Président du Conseil Départemental ou son représentant.
- Des représentants des services de la CCLG dont le chargé de mission OPAH
- De l'animateur en charge du dispositif France Rénov', ou son représentant.
- Du directeur de l'ADIL de l'Isère, ou son représentant.
- De l'animateur de l'OPAH.

Ce comité de pilotage est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, d'apporter une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération. Son rôle est d'orienter et de piloter le travail de l'équipe d'animation dans le cadre des objectifs définis. En tant que de besoin, le comité de pilotage peut élargir sa composition à d'autres membres qualifiés ou inviter à tout moment toute personne ou organisme qu'il jugerait utile. Il lui sera présenté des bilans annuels ainsi qu'un bilan définitif de l'OPAH.

Il devra obligatoirement être réuni au moins une fois par an afin de faire le bilan de l'année écoulée et d'examiner les perspectives de l'année suivante. Il sera réuni sur l'initiative du Président ou du Vice-président en charge de l'Urbanisme et Habitat de la CCLG. Chaque évolution du dispositif sera présentée et validée par les instances communautaires (Bureau et Conseil communautaire).

Le comité technique

Il vient en appui au comité de pilotage stratégique. Ce comité technique sera chargé de la conduite opérationnelle.

Il se compose :

- Des techniciens en charge de l'habitat au sein de la CCLG dont le chargé de mission OPAH.
- De représentants des services de l'Anah.
- De représentants du Département.
- De représentants de l'AGEDEN en charge du dispositif France Rénov', ou son représentant.
- De représentant de l'ADIL de l'Isère.
- De l'animateur de l'OPAH.
- Et de tout autre partenaire intéressé à un titre ou à un autre au déroulement de l'animation.

Le comité technique se réunira au moins une fois par semestre et en tant que de besoin, en vue :

- De présenter un état d'avancement du dispositif et de ses résultats
- D'en dégager, selon les besoins, les propositions d'évolutions
- D'étudier les dossiers complexes ou les projets particuliers qui requiert l'avis de l'Anah au regard de la réglementation avant le dépôt des dossiers de demande de subvention.
- D'étudier les dossiers justifiant la mobilisation d'une aide exceptionnelle complémentaire relevant du volet social (fond de réserve) et décider de son attribution.
- De proposer, si nécessaire un ordre de priorité des dossiers Anah à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.

- De préparer les comités de pilotage.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Au titre des moyens exposés dans les précédents articles, la CCLG désignera, conformément aux dispositions du Code des marchés publics, une équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information et le suivi animation de l'opération.

La CCLG attend de l'opérateur qu'il :

- Assure la coordination générale de l'OPAH.
- Veille à assurer une bonne coordination entre les dispositifs existants et notamment en complémentarité des missions éventuellement conduites par d'autres opérateurs.

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

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

La volonté de la CCLG est que l'opérateur puisse créer une dynamique collective autour des acteurs de l'opération tout en s'inscrivant en coordination avec les dispositifs existants ou à venir en matière d'amélioration de la performance énergétique, de résorption d'habitat indigne et dégradés, d'adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie, de remise sur le marché de logements vacants, de création de logements locatifs à vocation sociale et d'organisation des copropriétés.

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

Les missions de suivi-animation de l'OPAH seront précisées dans le cahier des charges visant la sélection du futur opérateur. Dans le cadre de l'OPAH sur la CCLG, les missions de l'opérateur sont les suivantes :

7.2.2.1 Mission de communication et de mobilisation

Toute communication se fera sous le contrôle et la validation de la CCLG.

L'opérateur est chargé d'assurer des campagnes d'information et de communication auprès des propriétaires privés, des communes, des milieux professionnels et associatifs :

- Il contribue à la conception des supports de communication appropriés (plaquettes, affiches, articles, exposition ...) avec la direction de la communication de la collectivité, en fournissant l'ensemble du contenu technique des supports, étant entendu que le financement de la campagne de communication est assumé par la CCLG. Il est également force de proposition pour le choix des outils, supports, et créations adaptés aux différentes cibles. La communauté de communes s'assurera de la distribution, impression, etc. des supports validés.
- Au titre de ses missions d'information et de conseil, il assure des permanences d'accueil physique et téléphonique à des heures adaptées au besoin des publics sur l'ensemble des jours de la semaine. Il aura notamment la charge d'orienter les ménages concernés vers les

- bons interlocuteurs et de faire le lien avec le SPRH.
- L'opérateur informe les personnes, les organismes intéressés sur le dispositif de l'OPAH (niveaux d'aides, engagements, conseil financier et fiscal...) et toutes autres dispositions complémentaires éclairant les personnes sur leur projet.
- L'opérateur recherche, entre en contact et relance les propriétaires (envoi de mailing, visites etc...), notamment les personnes âgées, les propriétaires bailleurs de logements énergivores, les propriétaires de biens vacants avérés, les propriétaires de logements repérés très dégradés, les copropriétés non organisées.
- Pour la prospection, l'opérateur exploite le travail d'identification fin réalisé lors de la phase d'étude pré-opérationnelle.
- Auprès des communes, l'opérateur contribue à la mobilisation et sensibilisation des élus et techniciens sur le dispositif de l'OPAH, ainsi que sur les évolutions réglementaires et partenariales.
- Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et en lien avec l'ARS, l'opérateur est en charge de sensibiliser les élus (rôle et compétence relevant des maires ou du préfet, exposition des situations, etc.). A ce titre, l'opérateur effectue la saisie et le suivi des signalements dont il a la charge.

De son côté, la CCLG assure également des actions d'information, communication et de mobilisation auprès des propriétaires. De même, les acteurs et partenaires sont mobilisés sur les missions d'informations.

Pendant la durée de l'OPAH, la coordination entre chaque partenaire est essentielle. Pour chaque thématique, un interlocuteur référent est identifié :

- L'ARS pour la lutte contre l'habitat indigne.
- L'ADIL pour toutes questions juridiques liées au logement.
- Un conseiller SPRH pour les travaux d'énergie non financés par l'OPAH.

7.2.2.2 Mission d'assistance administrative auprès des particuliers

- L'opérateur informe, conseille et assure une assistance administrative gratuite à la constitution des dossiers de financement et ceci pour l'ensemble des financeurs intervenant dans le projet : Anah, CCLG, Conseil départemental, Action Logement Services, Procvivis, CARSAT, etc. Il a également la charge de s'occuper des démarches liées au conventionnement des logements avec l'Anah et la CCLG.
- L'opérateur a pour mission de relayer les dispositifs complémentaires existants, en particulier les services, prêts et aides cumulables avec les aides de l'Anah (le prêt avance rénovation, l'Éco PTZ, CEE, etc.)
- L'opérateur vérifie et dépose le dossier à la délégation de l'Anah et auprès des autres organismes financeurs concernés.
- L'opérateur effectue le suivi du dossier jusqu'au versement de la subvention. Les dossiers arrivant directement à la délégation seront retournés à l'opérateur qui en assurera le traitement et le suivi.
- L'opérateur accompagne le porteur de projet dans la valorisation des CEE (montage et dépôt de cette demande). La CCLG dispose d'un partenariat spécifique avec une plateforme de valorisation des CEE qui pourra être mobilisée.
- En copropriété, l'opérateur instruit les dossiers de subventions individuels pour travaux en parties communes. Ce volet implique un travail d'instruction identique à celui d'un dossier Anah, en particulier par la production d'un rapport de visite détaillé.

7.2.2.3 Mission d'accompagnement des propriétaires occupants, locataires et

bailleurs

- L'opérateur visite et fait un état des lieux technique du logement pour les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah et de la CCLG. Le diagnostic doit intégrer suivant les situations rencontrées : l'usage du logement fait par le ménage, l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle), le diagnostic « autonomie », le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité ou d'une situation de dégradation très importante (réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat, ou d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat).
- L'opérateur réalise un diagnostic social sur la situation socio-économique des occupants (avec une orientation vers les services sociaux si nécessaire), analyse de la situation juridique, de la solvabilité,
- L'opérateur apporte son appui pour l'identification des besoins de travaux et l'établissement d'une proposition de programme, le cas échéant avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.
- L'opérateur fait une estimation du coût des travaux, évaluations énergétiques projetées après travaux (consommations et gains) selon les cas et estimations de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales).
- L'opérateur réalise une fiche de synthèse de l'évaluation globale (avec les différents scénarios) à établir pour le propriétaire et à fournir dans le dossier de demande de subvention.
- L'opérateur aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération.
- L'opérateur aide à la consultation d'entreprises, à l'obtention et à la vérification de devis de travaux ; le cas échéant, aide à la recherche et à la passation d'un contrat de maîtrise d'œuvre, conseil au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.
- L'opérateur aide au suivi de l'opération sur le plan technique (visite en cours de chantier...).
- L'opérateur établit par actualisation la fiche de synthèse de l'évaluation globale, la fiche bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).
- Pour le conventionnement avec travaux, rédaction de la convention de partenariat bailleur / ANAH.

Ces missions s'effectuent dans le cadre des dispositifs ANAH susceptibles d'évoluer et prennent notamment en compte des nouvelles missions obligatoires de Mon Accompagnateur Renov listées dans l'arrêté du 21 décembre 2022, susceptibles d'évoluer.

7.2.2.4 Missions d'accompagnement ciblées

Copropriétés non organisées

L'opérateur sera chargé de :

- La mobilisation des copropriétés désorganisées,
- L'accompagnement des copropriétés dans la prise de décision (information sur les droits à subvention, organisation et participation à une réunion visant à voter la production des documents règlementaires)
- L'accompagnement des copropriétés dans les démarches (géomètre, notaire, ...),
- L'accompagnement administratif : montage des dossiers d'aide de la communauté de communes Le Grésivaudan et de l'ANAH le cas échéant.

Pour les copropriétés sans syndic avec une existence légale :

- L'opérateur assiste les copropriétaires à nommer un syndic (bénévole ou professionnel).
- L'opérateur accompagne la copropriété jusqu'à la nomination du syndic pour son organisation (aide à la rédaction de la convocation d'AG, information sur le rôle du syndic bénévole et sur les obligations juridiques de gestion pour une petite copropriété, etc.).
- L'opérateur vérifie que la copropriété est organisée (règlement et état descriptif de division conforme, tenue d'une assemblée générale ordinaire chaque année, compte bancaire ouvert, assurance de la copropriété, vote d'un budget, immatriculation au RNC, etc.).

Pour les copropriétés sans syndic et sans existence légale :

- L'opérateur prend contact et organise une réunion avec l'ensemble des copropriétaires.
- L'opérateur assiste les copropriétaires à se structurer (récupération et/ou création des documents de la copropriété, souscription à une assurance pour les parties communes, ouverture d'un compte bancaire, assistance pour l'immatriculation sur le RNC, assistance pour nommer un syndic bénévole ou professionnel, organisation d'une première assemblée générale et vote d'un budget, etc.).
- L'opérateur accompagne la copropriété jusqu'à la création de la copropriété.

Performance énergétique des copropriétés

- L'opérateur mobilise les syndics du territoire, en commençant par ceux ayant bénéficié d'un accompagnement de l'Ageden,
- L'opérateur conseille et assiste gratuitement les copropriétés sur le plan technique, administratif et financier. L'organisation juridique des copropriétés sera vérifiée, et à défaut un lien sera fait avec la mission éponyme, en amont de toute intervention.
- En cas de copropriétés susceptibles d'émarger au dispositif « copropriétés fragiles », l'opérateur réalise la fiche « Etat de la copropriété », intégrant un diagnostic financier et social, et le rapport d'enquêtes sociales.
- L'opérateur assure l'information préalable aux copropriétés (conseil syndical, syndic, syndicat des copropriétaires) sur les aides, les démarches, les calendriers, etc.
- L'opérateur accompagne la copropriété à la réalisation d'un audit énergétique avant travaux avec proposition de scénarios (lot unique, bouquets de travaux, ...) et présente le résultat lors d'une assemblée générale.
- L'opérateur accompagne les copropriétés dans la prise de décision pour le recours à un maître d'œuvre (vérification des propositions, participation à l'assemblée générale votant le maître d'œuvre, ...),
- L'opérateur accompagne les copropriétés dans la prise de décision (vérification des devis information individualisée sur les droits à subvention et prêt, participation à l'assemblée générale votant les travaux, ...).
- L'opérateur informe, conseille et assure une assistance administrative gratuite à la constitution des dossiers de financement et ceci pour l'ensemble des financeurs intervenant dans le projet pour le syndicat des copropriétaires et pour les copropriétaires éligibles à une aide complémentaire individuelle.

Lutte contre l'habitat indigne :

Pré qualification des logements présumés indignes :

- L'opérateur sera chargé de pré-qualifier les situations signalées.
- En lien avec l'ARS, l'opérateur chiffre sommairement le coût des travaux en cas d'insalubrité.
- A la demande de la Caf, l'opérateur réalise :
 - o Des diagnostics vérifiant les critères de décence des logements et formule des constats relatifs à l'état des logements.

- o Des diagnostics afin de contrôler la mise aux normes de décence des logements (études de facture, visites de contrôle des travaux réalisés).
- Si besoin, il met en relation les occupants avec les travailleurs sociaux pour mettre en place des mesures d'accompagnement social personnalisé (locataires ou propriétaires occupants).
- Le cas échéant, il informe les occupants sur leurs droits et les dispositifs mobilisables à leur profit, en collaboration avec les services sociaux du secteur.

Accompagnement en phase amiable :

- L'opérateur sera chargé d'accompagner le propriétaire dans son projet de travaux sur les volets technique, juridique et financier (mobilisation des aides financières, informations sur les délais d'exécution et les risques encourus, les obligations de relogement, etc.).

Accompagnement en phase coercitive :

- L'opérateur transmet le dossier aux autorités compétentes en cas de refus du propriétaire à réaliser des travaux.
- L'opérateur accompagne la commune dans la conduite de la procédure et suit la mise en place des mesures en lien avec les partenaires.

Animation de la cellule de veille habitat indigne :

- L'opérateur sera chargé de partager les signalements à qualifier via Histologe notamment
- L'opérateur doit structurer le partenariat local sur la lutte contre l'habitat indigne et clarifier le rôle de chacun.
- L'opérateur est chargé de suivre les situations avec les partenaires et de compléter le tableau de bord synthétisant les situations anciennes, nouvelles et les prises de décisions.
- L'animation de la cellule de veille habitat indigne est assurée par l'opérateur, appuyé de l'ARS.

Elle se réunit 2 à 3 fois par an.

Conventionnement sans travaux :

Pour toutes les demandes de conventionnement sans travaux et en lien avec l'ANAH, l'opérateur assure les missions suivantes :

- Visites des logements : l'objet de la visite est de vérifier la condition de la décence, obligatoire pour conventionner les logements qui ne font pas l'objet de travaux et le cas échéant d'apporter les conseils au propriétaire bailleur pour y remédier.
- L'opérateur attestera de la décence, via un document de référence, et assiste le propriétaire pour la signature de la convention.

7.2.2.5 Mission sociale

L'opérateur assure durant la durée de l'OPAH une prise en compte des ménages (propriétaires et locataires) modestes et très modestes.

Il orientera les ménages repérés fragiles vers les travailleurs sociaux ou vers les partenaires compétents (ADIL, ARS, CAF, etc.) et sollicitera, le cas échéant, les fonds sociaux s'ils existent, permettant de débloquer certaines situations.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Le comité de pilotage constitue l'instance partenariale de coordination et de contrôle de l'opération

telle que précisée à l'article 7.1.

Le comité technique sera l'instance de coordination du maître d'ouvrage de l'OPAH.

Le chargé de mission de l'OPAH de la CCLG coordonne techniquement la mise en œuvre de l'OPAH conformément au contenu de la convention, encadre l'opérateur et assure le suivi de ses missions. Le chargé de mission de l'OPAH de la CCLG sollicite les décisions du comité de pilotage et fait remonter les besoins de réorientation des objectifs de la convention au besoin. Il est en relation avec les partenaires pour rendre compte de l'avancée de l'opération et s'assurer de l'évaluation de l'opération.

La mission de l'opérateur de l'OPAH se déroule sous l'égide du comité de pilotage et de l'encadrement du chargé de mission de l'OPAH de la CCLG. L'opérateur assure les missions comme précisées à l'article 7.2. Il alerte le chargé de mission de l'OPAH de la CCLG sur les aléas dans le déroulement de l'opération et les besoins.

Dans le cadre du suivi-animation :

- L'opérateur rédige des fiches détaillant les logements conventionnés avec ou sans travaux à proposer à la location en Commission Locale de l'Habitat de l'Anah.
- L'opérateur assure la coordination générale de l'OPAH : il prépare et co-anime les réunions des comités techniques et de pilotage de l'OPAH avec le service foncier-habitat de la communauté de communes.
- L'opérateur établit et rédige les bilans annuels et le bilan final de l'OPAH.
- L'opérateur établit et transmet à la collectivité les tableaux de bord semestriels rendant compte de l'activité de l'OPAH.

Les financeurs peuvent réorienter les demandeurs de subventions sous le régime de cette OPAH auprès de l'animateur de l'OPAH. Les services instructeurs de demandes de subventions peuvent solliciter l'animateur de l'OPAH directement pour toutes questions relatives à la constitution d'un dossier de subvention.

L'ensemble des acteurs et partenaires réorientent les habitants et propriétaires vers le bon interlocuteur comme indiqué dans l'article 7.2.2.1

A noter que les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement des programmes 'Ma Prime Rénov', 'Ma prime Adapt', 'Ma Prime Logement décent' et 'Loc'Avantages.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. De surcroît l'opérateur s'engage à établir un suivi quantitatif et qualitatif de l'opération via plusieurs indicateurs définis ci-après (liste non exhaustive) :

- Indicateurs de fonctionnement :
 - o Nombre de contacts.
 - o Nombre de logements visités, diagnostiqués.
 - o Ratio de transformation des contacts en réalisations.

- o Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîtable...
- Indicateurs économiques et financiers
 - o Coûts de réhabilitation au m².
 - o Volume des travaux (engagés / réalisés).
 - o Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées.
 - o Impact de l'OPAH sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générés par l'OPAH, emplois créés/maintenus.

Indicateurs pour la production de bilans annuels

L'opérateur devra intégrer chaque année dans ses bilans annuels les indicateurs définis article 3 et ci-dessus visant les points suivants :

- Etat récapitulatif des contacts avec les propriétaires (distinguant les contacts en OPAH de ceux hors OPAH, propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et copropriétés) et indiquant les niveaux d'avancement des projets (sans suite, potentiel, en cours, déposés, agréés, soldés, ...).
- État des engagements financiers en cours ou pour l'année.
- Nombre de logements améliorés par thématique (type de produits).
- Montant et types de travaux réalisés par thématique.
- Subventions engagées par thématique et par financeur.
- Répartition géographique des demandes selon les échelles suivantes : CCLG, communes.
- Détail des logements locatifs produits (surface, loyer, ...).
- Bilan qualitatif des réhabilitations (dont performance énergétique avant / après, gain moyen, et analyse des difficultés rencontrées).
- Etat récapitulatif et de suivi des dossiers de logements insalubres, indécents, indignes.
- Bilan des actions de communication et marketing réalisées et efficacité des moyens utilisés.
- Etat du potentiel de dossiers par qualité de propriétaires et des moyens financiers nécessaires d'engager par thématique.
- Perspectives, difficultés rencontrées, pistes d'amélioration.

L'opérateur s'engage à recueillir les identifiants de parcelle cadastrale de chaque projet subventionné afin de rendre possible un suivi localisé et cartographié à l'adresse, des résultats de l'OPAH sur l'ensemble des volets d'action du dispositif.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité... Il établira des bilans statistiques pré-formatés pour les réunions de travail et les comités techniques opérationnels.

Indicateurs pour la production de tableaux de bord semestriels

L'opérateur devra produire, au semestre, par commune, et sous format compatible avec open office, des tableaux de bord des contacts et dossiers intégrant les indicateurs définis ci-après :

- Coordonnées des porteurs de projet.
- Statut des porteurs de projet (propriétaire occupant ou bailleur, locataires, copropriétés).
- Etat d'avancement des dossiers (sans suite, potentiel, en cours, déposés, engagés, soldés).
- Nature du projet (thématique).
- Subventions engagées ou soldées par thématique et par financeur.

- Des observations de nature à éclairer la situation en cas de difficulté.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

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

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

Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

Chapitre VI – Communication

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et

le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information imprimés et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à partir de la date de sa signature

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

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

Fait en 3 exemplaires à Crolles, le.....

Pour le maître d'ouvrage,
communauté de communes
Le Grésivaudan

Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale
de l'habitat,

Le Président
M. Henri Baile

Annexes

Annexe 1 : Liste des indicateurs

Volet	Indicateurs de résultats
Rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Nombre de logements rénovés,<input type="checkbox"/> Nombre de copropriété rénovées dans le cadre du programme Ma Prime Rénov' Copropriété de l'Anah,<input type="checkbox"/> Caractéristiques des ménages et des logements pour les dossiers engagés,<input type="checkbox"/> Coût moyen des travaux par logement,<input type="checkbox"/> Gain énergétique moyen
Copropriété en difficulté	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Nombre d'aides octroyées à des syndicats de copropriétaires au titre de l'aide à l'accompagnement et à la structuration.
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Le nombre de signalement,<input type="checkbox"/> Le nombre et la nature des dossiers réalisés : travaux lourds, petite LHI, PO/PB...<input type="checkbox"/> Le coût moyen des travaux par logement,<input type="checkbox"/> Le nombre de relogement,<input type="checkbox"/> Le nombre de logements remis sur le marché,<input type="checkbox"/> La durée de traitement d'un dossier.
Autonomie de la personne dans l'habitat	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Nombre de dossiers déposés<input type="checkbox"/> Nature des financements mobilisés,<input type="checkbox"/> Coût moyen des travaux par m².
Social	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Le nombre de ménages accompagnés et leurs caractéristiques,<input type="checkbox"/> Nombre de dossiers ayant fait l'objet d'une demande de mobilisation du fonds social
Conventionnement et production d'une offre de logements locatifs à loyer modéré	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Nombre de logements conventionnés,<input type="checkbox"/> Type de logement concerné (sortie de vacance, réhabilitation, LHI, ...),<input type="checkbox"/> Type de travaux réalisés (travaux lourds, ...),<input type="checkbox"/> Type de loyer pratiqué,<input type="checkbox"/> Coût des travaux,<input type="checkbox"/> Montant des subventions accordées.

Annexe 2 : Synthèse des aides pour l'OPAH de la CCLG

Aides de la CCLG proposées à l'issue de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH

Cible	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de subvention	Ménages éligibles	Projets travaux subventionnés
Précarité énergétique	35 000€ HT	reste à charge à 100% de la quote-part TTC	Propriétaire occupants très modestes éligibles Anah	Travaux en maisons individuelles ou parties privatives + Travaux avec gain énergétique compris entre 35 et 55%
		reste à charge à 80% de la quote-part TTC	Propriétaire occupants modestes éligibles Anah	
	50 000 € HT	reste à charge à 100% de la quote-part TTC	Propriétaire occupants très modestes éligibles Anah	Travaux en maisons individuelles ou parties privatives + Travaux avec gain énergétique supérieur à 55%
		reste à charge à 80% de la quote-part TTC	Propriétaire occupants modestes éligibles Anah	
Rénovation énergétique des copropriétés	15 000€ HT	25%	Copropriétés avec plus de 75% de lots d'habitation principale	Travaux en parties communes Travaux avec gain énergétique compris entre 25 et 35%
		reste à charge à 100% de la quote-part TTC	Propriétaire occupants très modestes éligibles Anah	
		reste à charge à 80% de la quote-part TTC	Propriétaire occupants modestes éligibles Anah	
		5% du montant des travaux	Propriétaire occupants intermédiaires	
	25 000€ HT	5%	Copropriétés avec plus de 75% de lots d'habitation principale	Travaux en parties communes et/ou privatives Travaux avec gain énergétique supérieur à 35%
		reste à charge à 100% de la quote-part TTC	Propriétaire occupants très modestes éligibles Anah	
		reste à charge à 80% de la quote-part TTC	Propriétaire occupants modestes éligibles Anah	
		5% du montant des travaux	Propriétaire occupants intermédiaires	
Maintien à domicile	10 000 € HT	15%	Propriétaires occupants éligibles Anah	Travaux en maisons individuelles ou parties privatives
Lutte contre l'habitat indigne	65 000 € HT	reste à charge à 100% de la quote-part TTC	Propriétaire occupants très modestes éligibles Anah	Travaux en maisons individuelles ou parties privatives
		reste à charge à 80% de la quote-part TTC	Propriétaire occupants modestes éligibles Anah	
Conventionnement dans le parc locatif privé		10%	Propriétaires bailleurs	Conventionnement précarité énergétique
		10%		Conventionnement moyenne dégradation
		10%		Conventionnement indigne ou très dégradé
Aide à l'organisation juridique des copropriétés	10 000 €	50 %	Copropriété non organisée ou avec un problème de gestion	Aide pour une mise à jour des documents juridiques ou pour retrouver une gestion légale

Annexe 3 : Synthèse des aides pour l'OPAH du Département de l'Isère

Délibération 2023

Cible	Ménages éligibles
Précarité énergétique	Propriétaire occupants d'une maison individuelle ou mitoyenne ou d'un appartement dans une copropriété de maximum 10 logements

Travaux d'isolation : montant des aides pour les propriétaires de maisons individuelles

	Très modestes	Modestes	Intermédiaires
Réno base: 2 postes de travaux sur l'enveloppe: combles perdus+ plancher bas	1500	1000	750
Réno enveloppe: 2 postes de travaux sur l'enveloppe parmi les catégories suivantes: murs - plancher bas ou combles perdus - toiture rampants	3000	2000	1500
Réno globale: 3 postes de travaux sur l'enveloppe: murs + toiture + plancher bas	6000	4000	3000

Bonification par poste de travaux pour l'utilisation de matériaux biosourcés:

400 € pour les combles perdus / 400 € pour le plancher bas

1300 € pour les murs / 1300 € pour la toiture sous rampants

Travaux d'isolation : montant des aides pour les propriétaires d'un logement dans une copropriété de 10 logements maximum

	Très modestes	Modestes	Intermédiaires
Réno base: 2 postes de travaux sur l'enveloppe: combles perdus+ plancher bas	1000	750	500
Réno enveloppe: 2 postes de travaux sur l'enveloppe parmi les catégories suivantes: murs - plancher bas ou combles perdus - toiture rampants	2000	1500	1000
Réno globale: 3 postes de travaux sur l'enveloppe: murs + toiture + plancher bas	4000	3000	2000

Bonification par poste de travaux pour l'utilisation de matériaux biosourcés:

300 € pour les combles perdus / 300 € pour le plancher bas

800 € pour les murs / 800 € pour la toiture sous rampants

Les règles d'écrêtement :

Montant des plafonds : Le montant de la prime du Département ne peut dépasser les seuils réglementaires précisés par l'article 3 du décret n°2020-26 du 14/01/2020 et en aucun cas être supérieur au montant TTC des travaux. Les seuils suivront les évolutions du décret.

L'ordre d'écrêtement des subventions est le suivant:

Ma Prime Rénov, puis le Département, puis les collectivités locales.