



Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) multi-sites sur Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front

Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry

Période

Convention n°

Signée le

VERSION PROVISOIRE

Table des matières

Préambule.....	6
Les éléments clés du diagnostic	7
1/ Les ménages et leurs ressources	7
2/ La dynamique et le fonctionnement sur parc de logements.....	8
3/ Les enjeux issus du parc privé.....	9
4 / Le potentiel d'amélioration de l'habitat privé	11
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	12
Article 1 – Dénomination, périmètres et champs d'application territoriaux.....	12
1.1. Dénomination	12
1.2. Périmètres et champs d'intervention	12
Chapitre II – Enjeux de l'opération	15
Article 2 – Enjeux.....	15
Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération	17
Article 3 - Volets d'action	18
3.1. Volet urbain	18
3.2. Volet foncier	19
3.3. Volet immobilier.....	19
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	21
3.5. Volet copropriété en difficulté	23
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	23
3.7. Volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	25
3.8. Volet social	28
3.9. Volet patrimonial et environnemental : opération façade.....	29
3.10. Volet économique et développement territorial	30
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	30
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	30
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	31
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	31
5.1. Financements de l'Anah.....	31
5.2. Financements au titre du programme « Habiter Mieux ».....	32
5.3. Financements de la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry et des centres-bourgs de Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front.....	33

5.4. Financements complémentaires des autres partenaires	35
Article 6 – Engagements complémentaires.....	36
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	37
Article 7 – Suivi de l’opération.....	37
7.1. Pilotage de l’opération	37
7.2. Suivi-animation de l’opération	37
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	39
Chapitre VI – Communication	40
Article 8 - Communication.....	40
Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	41
Article 9 - Durée de la convention.....	41
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	41
Article 11 – Transmission de la convention.....	42

La présente convention est établie :

Entre la **Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry** représentée par Monsieur Etienne HAY, Président,

La commune de Condé-en-Brie représentée par Monsieur Dominique MOYSE, maire,

La commune de Fère-en-Tardenois représentée par Monsieur Jean-Paul ROSELEUX, maire,

La commune de Neuilly-Saint-Front représentée par Madame Françoise BINIEC, maire,

L'État, représenté par Monsieur Ziad KHOURY, Préfet du département de l'Aisne,

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 327-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux orientations de l'Anah pour les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté le 17 octobre 2016,

Vu le PDH de l'Aisne 2019-2024 approuvé par le bureau du CRHH le 16 janvier 2020,

Vu les délibérations des assemblées délibérantes des collectivités maîtres d'ouvrage de l'opération, en dates des, 2 mars 2020 et 30 septembre 2020 (Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry), 27 février 2020 et 24 septembre 2020 (commune de Fère-en-Tardenois), 2 décembre 2019 et 23 juillet 2020 (commune de Condé-en-Brie) et 19 novembre 2019 (commune de Neuilly-Saint-Front) autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention **du ... au ... à ...**

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

En 2018, la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry (CARCT), de par sa compétence « habitat et mise en œuvre d'OPAH » a décidé de lancer une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat ancien, sur les communes de Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front. Ces trois communes volontaristes et sélectionnées par la présence d'au moins cinq commerces de proximité sur leur territoire et d'au moins deux services à la population (cabinets médicaux, bureau de poste...) ont ainsi fait l'objet d'une étude préalable à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Les objectifs affichés par la CARCT à travers le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU comme élément d'une politique locale du logement et d'une contribution à un développement durable de son territoire visent à :

- d'une part, mobiliser l'outil que constitue une opération programmée pour traiter les situations d'habitat indigne, remettre sur le marché les logements vacants, lutter contre la précarité énergétique dans le parc d'habitat privé ancien, adapter les logements à la perte d'autonomie liée à l'âge et/ou au handicap,
- d'autre part, inscrire le dispositif d'amélioration de l'habitat dans une logique de développement local en valorisant son impact social et économique. Cette étude s'inscrit dans le cadre d'une démarche globale, portée par la CARCT et visant à renforcer l'attractivité économique, touristique et résidentielle du territoire à dominante rurale.

Les éléments clés du diagnostic

1/ Les ménages et leurs ressources

LES CHIFFRES-CLÉS	L'ESSENTIEL
<p>L'ensemble des trois communes comptabilisait 5 940 habitants en 2015 et une décroissance de 0,53 % par an depuis 2010.</p> <p>En moyenne, 2,3 personnes par ménages en 2015.</p> <p>28,7 % de la population a plus de 60 ans et 24,8 % a moins de 20 ans (indice de jeunesse de 0,87).</p> <p>2 574 ménages en 2015 (+0,8 % depuis 2010) dont 35,8 % sont des ménages de 1 personne.</p> <p>1 877 emplois en 2015 dont 45,2 % sont dans l'administration publique, l'enseignement, la santé ou l'action sociale.</p> <p>Un taux de chômage de 20,2 % en 2015, en hausse de 1,1 % par an depuis 2010.</p> <p>69,5 % des ménages éligibles à un logement social en 2015.</p>	<p><i>Après plusieurs décennies de dynamisme démographique, la population des trois communes est marquée par une baisse de sa population depuis 2010. Comme sur le reste du département, la taille moyenne des ménages poursuit sa baisse et le vieillissement de la population est à l'œuvre.</i></p> <p><i>Les ressources des ménages sont modestes (en particulier dans les centres-bourgs) pour différentes raisons : la qualification de la population et le type d'emplois proposés, le taux de chômage élevé et les petites retraites. Cela se traduit par une importante mobilisation des aides et minimas sociaux.</i></p> <p><i>Ces différents éléments socio-démographiques et économiques agissent sur le contexte des marchés de l'habitat.</i></p>

2/ La dynamique et le fonctionnement sur parc de logements

LES CHIFFRES-CLÉS	L'ESSENTIEL
<p>2 962 logements dont 86,4 % de résidences principales en 2015.</p> <p>1 507 résidences principales occupées par des propriétaires, soit 58,8 % des résidences principales.</p> <p>71,6 % de maisons.</p> <p>330 logements vacants en 2015, soit 11 % du parc, en progression de + 3,7 % par an depuis 2010.</p> <p>68,3 % des résidences principales composés de T4 ou plus.</p> <p>13 logements mis en chantier en moyenne par an entre 2007 et 2016, dont 83,2 % en individuel.</p> <p>Un indice de construction faible de 2,1 logts/an pour 1 000 habitants.</p> <p>Les ventes dans l'ancien représentent la majorité des transactions immobilières en 2018/2019.</p> <p>1 061 € : le prix moyen au m² pour une maison ancienne, se situe en-dessous de la moyenne départementale en 2019.</p> <p>20,3 % des ménages locataires du privé.</p>	<p><i>Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front sont essentiellement des territoires de propriétaires, où le logement individuel domine majoritairement. L'écart se creuse entre de grands logements et des ménages de plus en plus petits.</i></p> <p><i>Le parc de logements est quant à lui caractérisé par une vacance de courte durée et croissante, liée aux évolutions démographiques et à la qualité du parc, ancien et encore dégradé.</i></p> <p><i>La dynamique de construction s'essouffle fortement dans ces centres-bourgs, le marché des terrains à bâtir est désormais moins attractif que l'achat dans l'ancien.</i></p> <p><i>Quant aux marchés de l'habitat, ils sont de plus en plus poreux : l'offre locative privée est disponible et abordable, pouvant donc représenter une alternative aux ménages qui ne pourraient ou ne souhaiteraient pas accéder au parc social. Pour la clientèle modeste, les demandes portent en priorité vers les logements les moins confortables, laissant au parc privé un rôle de parc social de fait. L'acquisition dans l'ancien est également abordable et, au regard des ressources des ménages, constitue le principal segment du marché de l'accession. L'offre locative privée est assez disponible mais ne correspond pas toujours à la demande en terme de qualité.</i></p>

3/ Les enjeux issus du parc privé

LES CHIFFRES-CLÉS	L'ESSENTIEL
<p>Des situations d'inconfort sanitaire hétérogènes et moins importantes que sur le département : 2,6 % des résidences principales sont « sans confort sanitaire » à Fère-en-Tardenois, 1,9 % à Neuilly-Saint-Front et 3,9 % à Condé-en-Brie. L'inconfort est 2,7 fois plus élevé dans le parc privé (INSEE RP 2015)</p> <p>Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) en moyenne de 3 % en 2015 (FILOCOM), inférieur à celui du département (6,4 %). Des suspicions d'indignité plus marquées à Fère-en-Tardenois (3,4 % du PPPI), qu'à Neuilly-Saint-Front (2,8 %) et à Condé-en-Brie (2,3 %).</p> <p>3 plaintes recensées par l'ARS depuis 2014.</p> <p>29 ménages signalés en difficultés vis-à-vis du logement par les acteurs sociaux (12 à Fère-en-Tardenois, 11 à Neuilly-Saint-Front et 6 à Condé-en-Brie). 79 % de ménages issus du parc privé. 4 situations relatives à l'habitat indigne, 12 concernant la précarité énergétique et 13 liées à la perte d'autonomie.</p> <p>Entre 2014 et 2018, sur 33 logements locatifs privés visités (CAF et FSL), la moitié est qualifiée de « non décents » (dont 11 logements à Fère-en-Tardenois, 6 à Neuilly-Saint-Front et 1 à Condé -en-Brie).</p> <p>Un parc de logements privés moins ancien que sur le département : 64 % des résidences principales construites « avant 1975 », dont 42 % « avant 1949 »</p> <p>Pour le type de chauffage, près de la moitié des ménages utilisent l'électricité sur les communes de Condé-en-Brie et Neuilly-Saint-Front, alors que le gaz et l'électricité représentent chacun 1/3 des logements pour Fère-en-Tardenois.</p> <p>399 aides ont été délivrées dans le cadre du FSL Energie entre 2012 et 2016, dont 70 % des interventions concentrées sur Fère-en-Tardenois (surtout pour une intervention relative à l'électricité).</p>	<p><i>Une partie du parc privé reste inconfortable, malgré les aides mobilisables auprès de l'Anah et des autres financeurs. Les partenaires sociaux et le travail de terrain confirment la persistance des situations d'habitat indigne et de non-décence. Des situations plus préoccupantes sont constatées dans certains centres-bourgs (Neuilly-Saint-Front et Fère-en-Tardenois), avec des problématiques différentes. Les tendances varient selon le confort des logements, l'âge du parc et les difficultés sociales des populations y résidant.</i></p> <p><i>Le logement indigne est un sujet important, et l'intervention est possible lorsque le repérage fonctionne. Or, la question du repérage des situations par les travailleurs sociaux pose des difficultés. Sachant que les habitants de logements indignes ne sont pas forcément demandeurs d'améliorations.</i></p> <p><i>Par ailleurs, la faible qualité énergétique des logements est un axe d'intervention majeur. Toute inaction sur le parc existant conduirait à son déclassement accéléré, dans un contexte immobilier globalement détendu et face à une vacance en progression qui touche les biens inconfortables et énergivores. Cela suppose un effort de rénovation de ce parc.</i></p> <p><i>Enfin, le parc privé existant, caractérisé par de grands logements, en individuel, est peu adapté aux problématiques de la perte d'autonomie, qu'elles concernent des personnes âgées ou en situation de handicap. L'adaptation des logements est donc un enjeu majeur pour améliorer les conditions de logements des ménages en perte d'autonomie, dans une tendance générale au vieillissement des ménages. Des actions liées au vieillissement et/ou au handicap sont à envisager.</i></p> <p><i><u>Enquêtes ménages</u> : 131 logements concernés par des enquêtes reçues. Le taux de retour de 10 % confirme des besoins prégnants en matière de</i></p>

Parmi 1 070 ménages fiscaux âgés de plus de 60 ans, 900 sont logés dans le parc privé (84 %). 757 sont propriétaires occupants (71 %). 359 ménages (34 %) sont éligibles aux aides de l'Anah, dont 222 ménages en « catégorie très modestes » surtout à Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front.

La proportion des bénéficiaires de l'APA (5.6%) et l'AAH (3,2%) est inférieure à la moyenne départementale. Ils sont davantage représentés à Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front.

réhabilitation. L'analyse des intentions de travaux permet de déterminer les besoins de la population, afin de mettre en évidence les enjeux liés au parc de logements. ¾ des logements sont concernés par des intentions de travaux. L'objectif est de faire émerger le potentiel de réhabilitation en fonction des informations issues du repérage de terrain et de la dynamique de réhabilitation existante et des priorités de l'Anah.

Repérage extérieur du bâti : Plus du tiers du bâti (164 logements) a été repéré comme étant en état « dégradé, très dégradé ou en ruine » sur les 3 communes. Les besoins en matière de rénovation sur le bâti sont identifiés sur Condé-en-Brie (42 % des logements identifiés sont dégradés ou très dégradés) devant Neuilly-Saint-Front (36 %) et Fère-en-Tardenois (34 %).

4 / Le potentiel d'amélioration de l'habitat privé

LES CHIFFRES-CLÉS	L'ESSENTIEL
<p>691 ménages « propriétaire occupants » éligibles aux aides de l'Anah en 2015, soit 48 % des ménages occupants, dont 29 % en catégorie « très modeste ». Près de la moitié des ménages éligibles habitent Fère-en-Tardenois, 38 % à Neuilly-Saint-Front et 13 % à Condé-en-Brie.</p> <p>Près de la moitié des logements locatifs privés de plus de 15 ans « sans confort » ou en « confort partiel » (167 logements privés susceptibles d'être améliorés).</p> <p>21 résidences principales (occupées par leur propriétaires) ont été subventionnées grâce à 182 041 € d'aides de l'Anah. 75 % des logements subventionnés pour des travaux d'amélioration des performances énergétiques (dont 17 % de dossiers « Agilité » en 2018). Dynamique de réhabilitation importante en termes de dossiers sur Fère-en-Tardenois (57 %), alors que Neuilly-Saint-Front mobilise 41 % des financements.</p> <p>71 contacts auprès de l'Espace Info Energie (EIE), entre 2013 et 2018, surtout pour les communes de Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front, (40 % des demandes chacune). 51 % des contacts concernent des travaux d'isolation devant le chauffage (29 %).</p>	<p>La dynamique de réhabilitation Anah a connu une hausse depuis 2012, avec la mise en place du PIG départemental. Il s'agit surtout de dossiers de propriétaires occupants (volets Habiter Mieux et Autonomie). Cette dynamique révèle en moyenne 4 dossiers annuellement déposés entre 2014 et 2016. En 2018, 4 dossiers ont été financés par l'aide Habiter Mieux agilité.</p> <p>Les dossiers concernant les propriétaires bailleurs sont inexistantes ou très limités, pour les problématiques d'habitat indigne ou très dégradés. Il n'est pas simple d'inciter les propriétaires bailleurs à engager des travaux, et même d'agir sur les logements indignes ou très dégradés, en dépit de l'existence d'outils coercitifs. Des moyens mis en œuvre pour repérer ces situations de logement, et mutualiser ces signalements à l'ensemble des acteurs, devront être décisifs pour agir sur le nombre de dossiers à traiter.</p> <p>Les 102 retours de l'enquête ménage (131 logements) permettent de confirmer les besoins prégnants des habitants en matière d'amélioration, pour ces 3 communes avec taux de retour supérieur à 10 %. ¾ des enquêtés ont des intentions de travaux, dont l'analyse est en adéquation avec les priorités d'intervention de l'Anah. Travaux de précarité énergétique (37%) dont 20% pour l'isolation, toiture et murs), travaux de gros œuvre (42%) dont 31% pour la réfection de façade et toiture), travaux liés à la sécurité et la salubrité (électricité et sanitaires 17 %), et travaux liés à la perte d'autonomie (4 %).</p> <p>Ces investigations menées posent la question de la stratégie territoriale à adopter pour ces 3 bourgs-centres.</p>

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

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

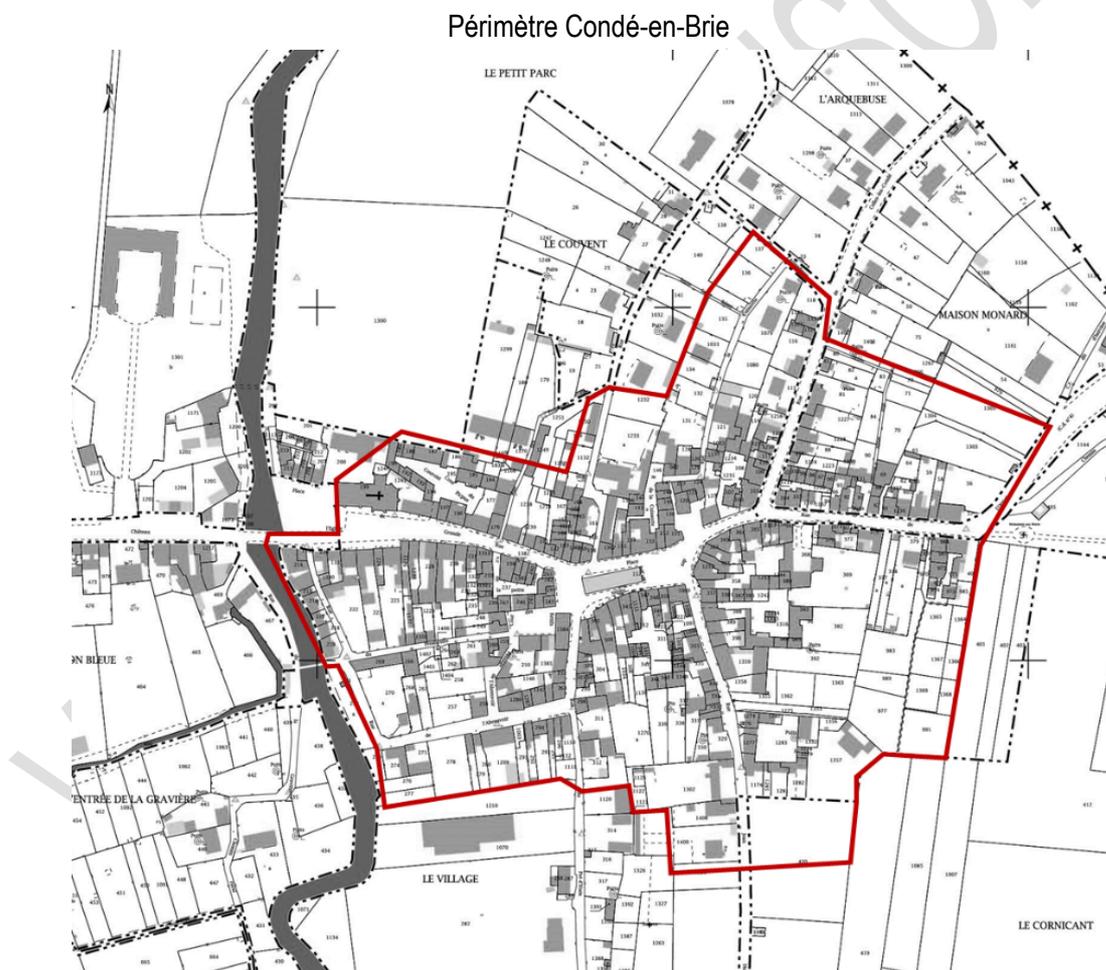
Article 1 – Dénomination, périmètres et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination

La Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement urbain multi-sites sur les communes de Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front.

1.2. Périmètres et champs d'intervention

L'OPAH-RU couvrira les centres-bourgs (ligne rouge) des communes de Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front (cf Annexe 2 : Liste exhaustive des rues couvrant les trois périmètres ciblés par l'OPAH-RU).



Périmètre Fère-en-Tardenois



Chapitre II – Enjeux de l’opération

Article 2 – Enjeux

À l’issu des constats réalisés dans le cadre de l’étude pré-opérationnelle, et en conformité avec les enjeux de l’Anah :

- **La résorption des situations d’inconfort et d’indignité**

La mise en place de l’OPAH-RU initiée par la Communauté d’Agglomération de la Région de Château-Thierry doit jouer un rôle moteur dans la lutte contre l’habitat indigne et très dégradé notamment en proposant des solutions financières, techniques, administratives et sociales aux familles en difficultés. Le diagnostic de l’étude pré-opérationnelle expose une faible dynamique de réhabilitation Anah concernant la thématique Habitat Indigne, malgré une représentativité importante de résidences principales en inconfort sanitaire (au sens de l’INSEE) et/ou recensés dans le Parc Privé Potentiellement Indigne : 59 logements en 2015 soit 3 % des résidences principales (3,4 points de moins qu’au niveau départemental). Les enquêtes sociales ont également permis de recenser 29 ménages en difficultés vis-à-vis du logement (inconfort, menace d’expulsion, loyer et/ou taille inadaptés).

Par ailleurs, le diagnostic de l’étude pré-opérationnelle a été enrichi qualitativement par des études de cas et des échanges partenariaux, qui ont permis de soulever les enjeux opérationnels suivants :

- De mobilisation du partenariat face à des difficultés de repérage : il s’agit d’organiser le repérage et de favoriser une synergie entre acteurs ;
- D’information, de sensibilisation des habitants, des élus et acteurs de terrain face à une multiplicité de dispositifs.

- **La diversification de l’offre de logements**

Un des principaux enjeux de l’OPAH-RU est de répondre aux besoins des ménages du territoire et des nouveaux arrivants. L’analyse des marchés immobiliers sur les trois centres-bourgs révèle que beaucoup de maisons mises en vente sont anciennes et nécessitent des travaux d’amélioration correspondant à la demande des nouveaux arrivants.

Leur réalisation permettrait notamment de mettre sur le marché immobilier des logements de bonne qualité et de proposer un éventail plus large de produits. En conformité avec les priorités de l’Anah local, le développement de l’offre de logements locatifs privés conventionnés social ou très social sera à rechercher, notamment en favorisant la remise sur le marché de logements vacants par le biais d’une stratégie incitative d’aides aux travaux.

- **Des logements énergivores, conduisant à des situations de précarité énergétique**

Au regard du parc de logements anciens sur les trois communes, la maîtrise des charges énergétiques constitue un enjeu majeur de l’OPAH-RU et également une priorité nationale. 64 % du parc des résidences principales a été construit avant toute réglementation thermique (1975) d’après l’INSEE en 2015.

Ainsi, même s’il existe un potentiel important de ménages se trouvant dans cette situation, le repérage reste difficile voire aléatoire et nécessite la mobilisation de tous les acteurs locaux pouvant rencontrer cette

problématique. Il s'agit d'améliorer leurs connaissances sur cette thématique notamment sur les dispositifs existants pour lutter contre la précarité énergétique.

- **L'adaptation du logement aux besoins des population vieillissantes et/ou handicapées**

Les effets du vieillissement global de la population sont importants en termes de réhabilitation des logements. Plus d'un quart de la population des trois bourgs-centres ont plus de 60 ans en 2015 (28,7 %) avec une tendance à l'augmentation. L'OPAH-RU a pour enjeu de favoriser l'adaptation aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées afin, notamment, de prendre en compte leur souhait de maintien à domicile.

Par ailleurs, plus d'un tiers des ménages (34 %) dont la personne de référence a plus de 60 ans ou plus est un propriétaire éligible aux aides de l'Anah, soit 359 ménages.

VERSION PROVISOIRE

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

Compte tenu des éléments du diagnostic et des particularités des trois centres-bourgs étudiés, **les objectifs globaux retenus sont les suivants** :

Sur le plan architectural :

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti ;
- Sensibiliser la population à la qualité ainsi qu'aux spécificités patrimoniales et architecturales du bâti, et promouvoir des réhabilitations de qualité.

Sur le plan social :

- Offrir des conditions de vie décentes aux habitants ;
- Aider les propriétaires occupants à faibles ressources pour des travaux d'amélioration de leur logement ;
- Développer le dynamisme du territoire sur le plan démographique par l'accueil de populations nouvelles et la production de logements privés anciens adaptés aux usages ;
- Améliorer le cadre de vie et répondre aux préoccupations contemporaines des habitants.

Sur le plan du marché immobilier :

- Favoriser le parcours résidentiel des ménages ;
- Réduire le nombre de logements non-décentés, résorber l'insalubrité, sécuriser l'habitat et augmenter le niveau de confort des habitations occupées par les populations les plus fragilisées ;
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants situés en bourg centre à proximité des services et susceptible de bénéficier d'une demande locative suffisante ;
- Faire preuve de solidarité à l'égard des personnes âgées et favoriser l'adaptation des logements existants au vieillissement et/ou au handicap ;
- Diversifier les produits immobiliers ;
- Développer une offre locative de qualité à loyers et charges maîtrisés, adaptée au profil des locataires potentiels.

Sur le plan économique :

- Soutenir l'activité du bâtiment par les travaux induits par l'OPAH-RU ;
- Favoriser la mise en réseau d'artisans locaux, principaux relais de l'action auprès des propriétaires.

Sur le plan partenarial :

- Mettre en place un partenariat avec les différents services concernés (ARS, CAF, services sociaux, services d'aide à domicile...) pour un repérage puis un traitement des situations de mal logement les plus urgentes.

Sur le plan environnemental :

- Lutter contre les situations de précarité énergétique ;
- Prendre en compte la problématique du développement durable dans l'habitat.

Les enjeux identifiés et les objectifs qualitatifs à mettre en œuvre peuvent se décliner **selon les volets d'action suivants :**

Article 3 - Volets d'action

3.1. Volet urbain

En cohérence avec les plans locaux d'urbanisme, les trois bourgs-centres du territoire de la CARCT partagent plusieurs objectifs, notamment ceux concernant la requalification du parc de logements existants, la valorisation du patrimoine occupé et l'orientation d'un développement urbain en valorisant des formes d'habitat qui concilient économie du foncier et qualité résidentielle et environnementale.

En lien avec l'OPAH-RU, des actions sur les aménagements urbains et l'amélioration des espaces publics pourront être menées par les communes. Elles peuvent se décliner notamment par :

- des réaménagements ou créations d'espaces publics en prenant en compte les règlements d'urbanisme (PLU) ou les servitudes particulières ;
- des aménagements liés aux déplacements urbains.

A travers les entretiens réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, plusieurs projets sont envisagés pour maintenir et favoriser l'attractivité des centres-bourgs :

Condé-en-Brie	Fère-en-Tardenois	Neuilly-Saint-Front
<ul style="list-style-type: none">• Construction d'un gîte rural• Entretien des biens municipaux• Favoriser les transports en communs (développer les transports à la demande)	<ul style="list-style-type: none">• Maison de retraite• Maison de santé• Service à la population• Développer le stationnement• Favoriser les transports en communs (développer les transports à la demande)	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser les transports en communs (développer les transports à la demande)

Par ailleurs, les centres-bourgs ciblés doivent tout particulièrement veiller à créer, maintenir ou développer une centralité de qualité pour, d'une part répondre aux besoins des habitants actuels, et d'autres part, favoriser l'accueil de nouvelles populations (cf. volet 3.3).

3.2. Volet foncier

Le volet incitatif de l'OPAH-RU peut être insuffisant dans certaines situations. Lorsque l'état de dégradation du bâti est très avancé, que le propriétaire présente peu d'intérêt pour la réhabilitation de son patrimoine, voire une attitude de « marchand de sommeil », il importe d'envisager d'autres mesures.

Des Opérations de Restauration Immobilière pourront être mises en œuvres dès lors que les actions incitatives de l'OPAH-RU resteront insuffisantes. L'ORI a pour objectif d'imposer ponctuellement, sur des immeubles stratégiques dont les perspectives sont bloquées, la réalisation des travaux par déclaration d'utilité publique.

3.3. Volet immobilier

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, le volet immobilier de l'OPAH RU se déclinera en plusieurs actions :

3.3.1. Amélioration de l'offre locative conventionnée dans le parc privé

Dans le cadre de ce volet, l'OPAH-RU visera **la production d'une offre locative sociale privée de qualité, à loyers et charges maîtrisées, correspondante aux attentes de la population**. L'attribution d'une aide aux travaux est subordonnée à un engagement de conclure une convention à loyer maîtrisé avec l'Anah. Cette convention sous conditions, **sera impérativement à loyer social ou très social**. En complément des aides de l'Anah, les propriétaires bailleurs pourront bénéficier d'aides exceptionnelles des communes et de la CARCT en complément. L'attractivité du dispositif financier sera renforcée par la possibilité de bénéficier d'une déduction fiscale sur les revenus fonciers bruts de 50 ou 85 % (en cas d'intermédiation locative). Le conventionnement Anah sans travaux est autorisé sur Condé-en-Brie et Fère-en-Tardenois, uniquement à loyer social ou très social. En revanche, pour Neuilly-Saint-Front (zonage B2), l'intermédiaire sans travaux est autorisé (cf. PAT 2020).

La priorité locale suit les principales orientations de l'Anah pour 2020, à savoir :

- Les projets de travaux visant à réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ;
- Les projets de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitation, pour la réhabilitation d'un logement moyennement dégradé, pour la performance énergétique avec une règle d'éco-conditionnalité sur l'atteinte après travaux d'un niveau de performance énergétique correspondant au moins à l'étiquette D, et avec un ensemble de travaux capables d'apporter un gain énergétique d'au moins 35 %.

3.3.2. Accueil des ménages primo-accédants à la propriété dans le parc ancien vacant

L'accueil des ménages accédant à la propriété constituera un enjeu important de l'OPAH-RU : **il participera au repositionnement des centres-bourgs dans les parcours résidentiels des ménages et au recyclage de logements vacants et/ou dégradés.**

Il s'agit donc, via l'OPAH-RU, d'éviter que les centres-bourgs de Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front ne se vident et ne se paupérisent. En particulier, il faut créer les conditions du retour d'une partie de la population qui a eu tendance à quitter ces bourgs-centres : les jeunes actifs avec enfants. Ces ménages sont à la recherche de biens avec très peu de rénovation à effectuer.

C'est pourquoi, la mise en place d'une prime visant à inciter les ménages primo-accédants à devenir propriétaires est une des actions renforcées.

Pour bénéficier de cette aide forfaitaire accordée pour un logement vacant depuis plus de 2 ans, le primo-accédant ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale dans les 2 années précédentes (sans condition de ressources). Il a l'obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale pendant 6 ans au minimum et atteindre une classe énergétique minimale « D » après travaux, qui sont à terminer sous 3 ans. Cette prime pourra être cumulée avec les aides apportées par l'Anah et les collectivités dans le cadre de l'OPAH-RU.

Cette prime n'est pas ouverte aux investisseurs.

3.3.3. Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU donne pour objectif la réhabilitation de **30 logements conventionnés « social » ou « très social » répartis de la manière suivante :**

- La requalification de **19 logements** dont **12 logements indignes ou dégradés** (travaux lourds et sécurité et salubrité de l'habitation) **pouvant bénéficier d'une aide complémentaire Habiter Mieux sérénité bonifié** et **7 projets visant à répondre à une autre situation** (RSD, non décence et transformation d'usage) ;
- **L'amélioration de 11 logements locatifs** (projet visant à répondre à une autre situation, en particulier les projets d'amélioration des performances énergétiques donnant lieu à l'octroi de la prime Habiter Mieux sérénité).

Pour les logements vacants, les dossiers de demande de subvention pour des projets de travaux lourds ou d'amélioration sont finançables dans le cadre de l'OPAH-RU **sous certaines conditions et seront examinés au cas par cas.**

Sur 5 ans, l'OPAH-RU se donne également pour objectifs de financement de **34 interventions** d'actions renforcées sous forme de prime à l'accession dans le parc ancien vacant.

Commune	Prime de 2 000 € (réservée aux logements vacants depuis plus de 2 ans)		
	Nombre de logements	Crédits CARCT	Crédits communes
CONDE-EN-BRIE	10	10 000 €	10 000 €
FERE-EN-TARDENOIS	12	12 000 €	12 000 €
NEUILLY-SAINT-FRONT	12	12 000 €	12 000 €
TOTAL	34	34 000 €	34 000 €

3.3.4. Indicateurs

Les indicateurs immobiliers sont les suivants :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention (logements conventionnés, logements vacants...)

- Nombre, localisation et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention et/ou d'une prime avec décomposition selon le type de loyer de sortie, logements vacants remis sur le marché, logements occupés réhabilités ;
- Niveau de performance énergétique ;
- Montant total des travaux et coûts de réhabilitation au m².

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

3.4.1 Descriptif du dispositif

Au vu du parc potentiellement indigne identifié statistiquement et sur le terrain lors de la phase d'étude pré-opérationnelle, **cet enjeu sera traité de façon prioritaire sur les 3 centres-bourgs**. Il fera l'objet d'un suivi spécifique conformément aux dispositions de l'Anah.

Le nombre de situations actuellement identifiées ne correspond certainement pas au nombre de situations réelles. Le caractère diffus des situations d'habitat indigne, les différences de perception du niveau de confort, les difficultés d'acceptation ou les freins psychologiques à la saisine d'une aide expliquent **les difficultés de repérage des situations de mal-logement**.

Par ailleurs, le traitement de l'habitat indigne et très dégradé suppose généralement des coûts de travaux élevés alors même qu'il s'agit souvent de logements pour lesquels les propriétaires n'ont pas une capacité financière suffisante (ménages très modestes / modestes) ou la volonté de réaliser des travaux.

Enfin, les processus (voire les procédures administratives) de traitement de l'habitat indigne sont complexes et souvent méconnus.

Ainsi, **un partenariat permanent sera instauré** entre les services de l'Anah, la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry, les communes de Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois, Neuilly-Saint-Front, l'ARS, la DDT, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) de l'Aisne, le Conseil départemental, la CAF/MSA..., afin de mettre en œuvre des actions visant à résorber les situations recensées ou signalées durant l'animation de l'OPAH-RU.

Les acteurs susceptibles d'intervenir auprès des ménages sont donc nombreux, les actions dans le cadre de l'OPAH-RU devront être coordonnées. L'équipe d'animation aura un rôle d'assembler et initiera ce travail partenarial par :

- **Le repérage** des situations d'habitat indigne ou des logements très dégradés effectué par :
 - La diffusion **d'une fiche de repérage** créée dans le cadre de l'OPAH-RU ;
 - Les partenaires pourront être invités à des réunions de travail (exemple : comité technique) pour discuter d'une situation particulière et débattre des solutions adaptées à mettre en place ;
 - La sensibilisation des acteurs locaux sur les critères de décence et informations juridiques ;
 - La possibilité de mettre en place une convention « ville-CAF » sur la non décence des logements.
- **La prévention** par le biais **d'une campagne d'information auprès des acteurs** de la lutte contre l'habitat indigne qui doit favoriser la connaissance des procédures existantes et des moyens d'interventions.

- **Le traitement** des situations est effectué soit **au moyen de subventions et de primes** proposées aux propriétaires, **soit en activant des procédures coercitives** pour contraindre les propriétaires à réaliser des travaux préconisés.

Lorsqu'une situation relèvera d'une procédure coercitive, elle sera redirigée et orientée vers l'interlocuteur compétent :

- Maire et/ou EPCI, en cas de manquement à la salubrité (infraction RSD) ou péril ;
- ARS en cas d'insalubrité ;
- CAF en cas de non décence.

Ce volet permettra aux communes de bénéficier de l'appui de l'opérateur pour qualifier les situations puis engager les démarches auprès des propriétaires. Les démarches coercitives ne seront engagées qu'une fois les démarches amiables épuisées et s'il existe un risque sanitaire pour les occupants ou un risque de sécurité pour les personnes (occupants, voisins, piétons sur l'espace public...).

3.4.2. Objectifs

D'un point de vue général, ce dispositif de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé a vocation à :

- Améliorer les conditions de vie des ménages en place qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants, et s'assurer que le logement n'est plus une atteinte à la santé et/ou à la sécurité de ses occupants ;
- Renforcer l'intervention publique sur les secteurs d'habitat ancien en vue d'accélérer la dynamique de lutte contre l'habitat indigne.

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre de financer **la réhabilitation de 22 logements indignes ou très dégradés (dont petite LHI)**, dont 10 logements occupés par leurs propriétaires « modestes » ou « très modestes » et 12 logements locatifs de propriétaires bailleurs :

ANNÉES	PROPRIÉTAIRE OCCUPANT		
	TRAVAUX LOURDS POUR LOGEMENT INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ (LHI/TD)	TRAVAUX SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ DE L'HABITAT (PETITE LHI)	TOTAL
1 ^{ère}	0	0	0
2 ^{ème}	1	1	2
3 ^{ème}	2	1	3
4 ^{ème}	1	2	3
5 ^{ème}	1	1	2
TOTAL	5	5	10

ANNÉES	PROPRIÉTAIRE BAILLEUR			
	TRAVAUX LOURDS POUR LOGEMENT INDIGNE OU TRÈS DÉGRADÉ (LHI/TD)	TRAVAUX SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ DE L'HABITAT (PETITE LHI)	RSD / NON DÉCENCE / TRANSFORMATION D'USAGE	TOTAL
1 ^{ère}	0	0	0	0
2 ^{ème}	1	2	0	3
3 ^{ème}	3	1	5	9
4 ^{ème}	2	1	2	5
5 ^{ème}	2	0	0	2
TOTAL	8	4	7	19

Les indicateurs pour juger de l'efficacité du dispositif doivent permettre d'analyser chaque étape : connaissance, et repérage, actions mise en places et traitement, suivi des situations :

- Nombre de signalement et de contacts établis ;
- Source de signalement / repérage ;
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, dégradés, ou indécents parmi ces visites ;
- Nombre et localisation des logements subventionnés par l'Anah au titre des travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ;
- Nombre et localisation des logements subventionnés par l'Anah au titre des travaux de sécurité et salubrité de l'habitat ;
- Nombre et localisation de logements subventionnés par l'Anah au titre des travaux à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence ;
- Nombre et localisation de logements subventionnés par l'Anah au titre des travaux à la suite d'une transformation d'usage ;
- Niveau de dégradation et/ou d'insalubrité des logements ;
- Nombre de procédures (le cas échéant) ;
- Montant total et montant moyen de travaux et de subvention par financeurs ;
- Comparaison des réalisations avec les objectifs de la convention (en nombre et en pourcentage) ;
- Nombre et raisons des situations bloquées.

3.5. Volet copropriété en difficulté

Sans objet

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

3.6.1. Descriptif du dispositif

Un potentiel d'intervention important a été identifié sur la thématique énergétique avec des besoins sur les 3 centres-bourgs et des propriétaires occupants vulnérables au regard de la problématique énergétique, notamment les plus modestes.

Les trois communes ciblées sont soumises à différents facteurs les rendant vulnérables face à la précarité énergétique : âge du parc, résidences principales chauffées avec une énergie chère, alors même que ces

territoires comptent des parts importantes de ménages modestes. La réduction des charges d'énergies dans les logements réhabilités est un objectif fort de l'OPAH-RU.

L'OPAH-RU s'attachera à :

- Encourager la réalisation de travaux d'amélioration énergétique cohérents. Il s'agirait, entre autres, de respecter les particularités techniques et thermiques du bâti ancien, de favoriser l'approche globale (bouquet de travaux) de rénovation énergétique pour une amélioration significative ;
- Améliorer la performance énergétique des logements occupés par des propriétaires aux ressources "modestes" ou "très modestes" avec notamment un gain de cette performance après travaux d'au moins 25 % (« Habiter Mieux sérénité ») ou d'au moins 35 % avec 2 étiquettes énergétiques d'écart pour les logements classés en étiquette F ou G avant travaux (« Habiter Mieux sérénité bonifié ») ;
- Produire des logements locatifs de qualité à loyers et à charges maîtrisés. Les logements locatifs financés dans le cadre de l'OPAH-RU devront atteindre au minimum après réhabilitation l'étiquette D du DPE et améliorer les performances énergétiques d'au moins 35 % afin de bénéficier de la prime Habiter Mieux ;
- Respecter les particularités techniques et thermiques du bâti ancien et les contraintes architecturales imposées par la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) sur Condé-en-Brie.

Les missions spécifiques de ce volet se déclinent en **trois actions prioritaires** :

- Comme évoqué précédemment (cf. « Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé »), **le repérage doit s'organiser en partenariat avec les acteurs locaux**. Ce repérage peut émaner principalement :
 - Des travailleurs sociaux, des artisans et des élus qui dans leur action au quotidien rencontrent ce type de situation ;
 - Des agences locales de l'énergie (Espaces Info Energie) qui assurent des permanences et effectuent des visites (FSL énergie) au domicile de personnes ayant des difficultés à régler leurs factures d'eau ou énergie et peuvent à cette occasion détecter un besoin en travaux.
- **La prévention** à travers la **sensibilisation des habitants, des partenaires et des élus** à toutes les questions liées aux économies d'énergie. Il s'agira de **la mise en œuvre d'une campagne de communication spécifique sur la maîtrise énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat** : ateliers pédagogiques sur les pratiques économes, éco-gestes à mettre en place, sensibilisation des artisans locaux, communication auprès de la chambre des métiers et de l'artisanat, CAPEB, FFB sur l'existence du dispositif.
- **Le traitement** doit permettre à la fois de lutter contre la précarité énergétique en privilégiant une approche qualitative des projets, d'agir contre la désinformation des particuliers et de développer l'information sur toutes les aides possibles auprès des propriétaires par :
 - **L'assistance à la réalisation des projets de maîtrise énergétique** notamment par l'établissement systématique d'évaluations thermiques avant et après travaux (via les méthodes 3CL, DPE, voire Dialogie développée par l'ADEME pour les Espaces Info Energie) ainsi que la

préconisation et la hiérarchisation de travaux les plus efficaces pour atteindre les niveaux de performance nécessaires,

- **La mobilisation de l'ensemble des aides existantes** (subventions Anah, PIV Action Logement, caisses de retraite, Eco-prêt, Aide à la Rénovation Énergétique des Logements (AREL) ou SPEE proposée par la Région des Hauts-de-France, ...).

3.6.2 Objectifs

Les objectifs de traitement de **logements énergivores sont de 45 sur 5 ans**, dont 45 éligibles au Programme Habiter Mieux (35 propriétaires occupants et 17 propriétaires bailleurs) :

ANNÉES	PROPRIÉTAIRE OCCUPANT	ANNÉES	PROPRIÉTAIRE BAILLEUR
	TRAVAUX D'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES / SORTIE DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE		TRAVAUX D'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES / SORTIE DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE
1 ^{ère}	4	1 ^{ère}	1
2 ^{ème}	7	2 ^{ème}	2
3 ^{ème}	9	3 ^{ème}	3
4 ^{ème}	8	4 ^{ème}	3
5 ^{ème}	7	5 ^{ème}	1
TOTAL	35	TOTAL	10

Les projets éligibles au Programme Habiter Mieux bonifié (sortie de précarité énergétique) concernent 38 logements sur 5 ans.

Les indicateurs de résultats du volet lutte contre la précarité énergétique sont les suivants :

- Nombre de contacts et de signalements liés à cette thématique ;
- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Nombre d'évaluations énergétiques (PO/PB) ;
- Typologie des travaux ;
- Répartition des logements par classes énergétiques, avant et après travaux, et gain énergétique moyen par logement ;
- Montant total et montant moyen de travaux d'amélioration énergétique et des travaux induits ;
- Montant total et montant moyen de subvention par financeurs ;
- Nombre de projets n'ayant pas pu aboutir et nature des blocages.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

La part importante de personnes âgées fait état d'un potentiel d'intervention en termes d'adaptation des logements aux besoins de publics vieillissants. L'accompagnement des personnes vieillissantes du territoire est donc un enjeu majeur en termes de maintien à domicile et d'adaptation des logements. Il s'agit de permettre aux propriétaires occupants de pouvoir faire le choix de rester dans leur logement en réalisant des

travaux permettant de pallier la perte d'autonomie dans leur vie quotidienne.

Aussi, dans ces territoires ruraux où beaucoup de personnes âgées sont propriétaires de leur logement et vivent seules dans des maisons anciennes mal isolées, l'articulation de la thématique adaptation avec le volet énergétique porté par le programme Habiter Mieux sera recherchée. Pour les convaincre d'engager des aménagements complémentaires de rénovation énergétique pour lesquels beaucoup n'y voient pas d'intérêt immédiat, l'information et la sensibilisation seront déterminantes.

Le dispositif proposé dans le cadre de l'OPAH-RU se divise en **trois parties** :

- **Le repérage** des publics mis l'écart par la numérisation, pour renforcer la communication auprès de ces derniers et connaître leurs besoins spécifiques. **Il s'agira de consolider le partenariat existant avec les partenaires sociaux et identifier un tiers de confiance en tant que personne relais.** Les ménages à accompagner dans le cadre d'un maintien à domicile ne sont pas toujours faciles à identifier, dans la mesure où ils se manifestent rarement auprès des services sociaux et ne sont pas toujours conscients des aides auxquelles ils pourraient potentiellement prétendre, même dans le cas d'un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat.
- **Les actions de prévention** auprès des ménages, des artisans et des organismes comme les services de soins à domicile et les associations de soutien aux personnes âgées et/ou handicapées se feront à travers **l'organisation de réunions d'information et des campagnes d'information** afin de les inciter à contacter l'opérateur. Tous les partenaires concernés de près ou de loin par cette thématique seront associés à la réflexion. Un travail de partenariat pourra en effet être engagé avec d'autres acteurs tels que le Conseil départemental (MDPH), le CLIC du Sud de l'Aisne, les structures d'aides à domicile, les Caisses de Retraite, les CAF/MSA, etc. en vue d'identifier les situations à traiter et pour mobiliser, le cas échéant, des aides techniques et financièrement complémentaires.

En effet, le dispositif devra s'appuyer sur les aides complémentaires des caisses de retraite, du Département et du PIV Action Logement :

- Les aides financières des **caisses de retraite** prennent en compte notamment les aides à l'amélioration de l'habitat et l'adaptation du logement à un handicap. Elles s'adressent au même public que l'Anah pour les personnes retraitées, qu'elles soient locataires ou propriétaires. Les aides sont versées sous conditions de ressources, qui dépendent du régime de la personne concernée (général, MSA, retraités de la fonction publique de l'Etat, ...).
- Le **Département de l'Aisne** attribue ses aides aux personnes âgées dépendantes bénéficiant de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA, GIR 1 à 4) et dans une moindre mesure, aux adultes handicapés bénéficiant de la Prestation de Compensation au Handicap (PCH).
- Dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire, **Action logement** finance l'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance pour permettre aux propriétaires âgés ou aux bailleurs du parc privé logeant des retraités à revenus modestes de rester plus longtemps chez eux. Une subvention jusqu'à 5 000 € maximum peut être octroyée aux retraités d'une entreprise de secteur privé âgé de plus de 70 ans ou un salarié ou retraité en situation de perte d'autonomie avec un GIR de 1 à 4.

- **Le traitement** via l'information et l'accompagnement des personnes âgées et handicapées à la constitution de leur dossier et l'accès aux logements adaptés sera déployé à travers différentes actions :
 - **Conseiller ces personnes fragiles pour adapter leur logement en fonction des modes de vie et les capacités financières de chacun** (hiérarchisation des travaux selon les priorités et les besoins). Les caisses de retraite seront systématiquement interrogées sur leurs possibilités d'intervention. La préconisation de travaux se fera après visite du logement, sur la base d'une analyse du mode d'habiter et en fonction de la nature des difficultés à résoudre qu'elles soient immédiates ou évolutives. Un « diagnostic autonomie » sera réalisé par l'opérateur, accompagné d'un ergothérapeute en cas de nécessité.
 - Sensibiliser ce public sur l'aménagement de leur logement par **des ateliers de prévention** (« Bien vieillir chez soi »)
 - Orienter éventuellement la personne vers **une offre de logement adaptée à travers le dispositif ADALOGIS 02.**

3.7.2 Objectifs

Les objectifs de traitement de **logements rendus adaptés et/ou accessibles** sont de **11 logements sur 5 ans**, dont 10 dossiers propriétaires occupants et 1 dossier propriétaire bailleur :

ANNÉES	PROPRIÉTAIRE OCCUPANT
	TRAVAUX POUR L'AUTONOMIE DE LA PERSONNE
1 ^{ère}	0
2 ^{ème}	2
3 ^{ème}	4
4 ^{ème}	2
5 ^{ème}	2
TOTAL	10

ANNÉES	PROPRIÉTAIRE BAILLEUR
	TRAVAUX POUR L'AUTONOMIE DE LA PERSONNE
1 ^{ère}	0
2 ^{ème}	0
3 ^{ème}	1
4 ^{ème}	0
5 ^{ème}	0
TOTAL	1

Les indicateurs sont les suivants :

- Nombre de contacts et de signalements liés à cette thématique ;
- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Nombre de rapports techniques (diagnostic autonomie et d'évaluation GIR 5 et 6) réalisés par l'opérateur ;
- Typologie des travaux ;
- Montant total et montant moyen de travaux d'adaptation et des travaux induits ;
- Montant total et montant moyen de subvention par financeurs ;
- Nombre de projets n'ayant pas pu aboutir et nature des blocages.

3.8. Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le volet social constitue une action transversale de l'OPAH-RU avec comme objectif l'accompagnement des ménages en difficulté dans leur logement que ce soit en raison de leur perte de mobilité, de leur difficulté à faire face aux charges du logement ou du manque de confort voire de la dégradation du bâti.

Le volet social doit répondre à la volonté des centres-bourgs de mettre en place, dans le cadre de l'OPAH-RU, un accompagnement ciblé sur la personne permettant :

- d'accompagner le ménage dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état du logement,
- de s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et des demandes de subventions.

De plus, les échanges partenariaux lors de l'étude pré-opérationnelle en faveur d'un dispositif d'amélioration du parc privé ont souligné :

- La multiplicité des acteurs dans le champ de l'habitat et des dispositifs qui manquent de lisibilité pour les ménages les plus fragiles ;
- La complexité ressentie par les ménages des démarches à entreprendre.

En réponse à ces problématiques, la mise en place du dispositif OPAH-RU repose sur le principe d'un accompagnement organisé par un référent unique et constant pour chaque bénéficiaire. Cet accompagnement a pour objectif :

- D'informer efficacement le ménage et de faire preuve de pédagogie ;
- D'évaluer les besoins et les contraintes des ménages ;
- De préconiser des travaux efficaces et adaptés à la situation des ménages ;
- D'organiser les expertises nécessaires (diagnostic technique, diagnostic autonomie, évaluation énergétique...) ;
- D'orienter les ménages vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun (CAF/MSA, Département (FSL, APA) ...) et de mobiliser les partenaires sociaux compétents ;
- D'agir en concertation avec ces partenaires si un suivi est en place ;
- De rechercher toute forme de financement permettant de solvabiliser les porteurs de projet et d'aboutir à la réalisation de travaux (Caisses de retraite, Action Logement, Fondation Abbé Pierre, Département, Région des Hauts-de-France, CAF/MSA...) ;
- De mobiliser les dispositifs existants dans le PDALHPD ;
- Le cas échéant, de faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif).

3.8.2 Objectifs

Les objectifs sont évalués par le biais des éléments suivants :

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- Nombre de projets abandonnés pour des raisons financières ;
- Nombre de ménages co-accompagnés (signalés par ou orientés vers les partenaires sociaux) ;
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées.

3.9. Volet patrimonial et environnemental : opération façade

3.9.1 Descriptif du dispositif

Sur le plan patrimonial, l'opérateur veillera tout particulièrement à respecter l'architecture du bâti lors de ses recommandations de travaux, notamment lorsqu'ils impacteront l'extérieur de l'habitation (menuiseries, couverture). Par exemple, les isolations par l'extérieur feront l'objet d'une attention particulière afin de ne pas dénaturer l'image du centre-bourg. Elles respecteront les prescriptions des documents d'urbanisme existants et ne pourront être subventionnées que lorsqu'elles seront conformes à ces documents.

Ainsi, dans le cadre des actions renforcées, le traitement des façades sur le bâti à fort intérêt patrimonial constituera un point d'attention fort dans l'ensemble des projets où ce type de patrimoine est présent.

L'équipe de suivi-animation portera donc une attention particulière à la qualité des travaux d'amélioration du bâti ainsi qu'à leur conformité. A ce titre, les travaux projetés seront présentés en amont à l'Architecte des Bâtiments de France avant le dépôt des demandes d'autorisation au titre du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

L'équipe de suivi-animation sera attentive à la valorisation de la ville en préconisant des conseils adaptés à la qualité architecturale et en sensibilisant les habitants des trois centres-bourgs à l'importance du patrimoine et à la nécessité de le préserver.

Sur le plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements Anah, la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry, Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois, Neuilly-Saint-Front, et Action Logement permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeuble comme pour des projets de logement ancien. Aussi, l'OPAH-RU favorisera la reconquête de l'habitat en centre bourg allant dans le sens d'une consommation limitée des espaces non bâtis et la maîtrise du développement urbain.

3.9.2. Objectifs

L'OPAH-RU se donne pour objectif la rénovation de **45 logements sur 5 ans** dans le cadre des actions renforcées par le biais d'une campagne de ravalement incitative des façades visibles depuis le domaine public, notamment **au niveau des rues principales de chaque centre-bourg** :

- Grande Rue à Condé-en-Brie
- Rue Carnot à Fère-en-Tardenois
- Rue François Dujardin et rue Jean de la Fontaine à Neuilly-Saint-Front

Commune	OPERATIONS FACADES	
	Taux de subvention de 30 % du montant total TTC des travaux retenus Plafond de travaux subventionnables est de 150€ TTC /m ² dans la limite de 15 000 €, soit une aide maximum de 4 500 €	
	Moyenne travaux/logt 10 000 €	
	Nombre d'immeubles	Crédits communes
CONDE-EN-BRIE	10	30 000 €
FERE-EN-TARDENOIS	20	60 000 €
NEUILLY-SAINT-FRONT	15	45 000 €
TOTAL	45	135 000 €

Un règlement d'intervention fixera les règles d'attribution de la prime apportée par chaque bourg-centre. Les résultats seront évalués au regard des objectifs ci-dessus :

- Nombre de ravalements de façades ;
- Remises sur le marché de logements vacants ;
- Gains énergétiques après travaux.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'animation du dispositif, l'opérateur veillera à favoriser les actions de sensibilisation et d'information vis-à-vis des artisans et entreprises directement intéressés par les travaux prévus par l'OPAH-RU et favoriser ainsi leur implication dans la réalisation des chantiers de rénovation. Sur la base de projections de coûts de travaux engagés dans le cadre de l'OPAH-RU, il est clair que celle-ci participe considérablement au développement de l'économie locale, en augmentant le volume d'activité des professionnels du bâtiment. Les professionnels constituent de bons relais d'information auprès de la population.

3.10.2. Objectifs

Le bilan annuel de l'OPAH-RU indiquera le montant des travaux générés par l'opération sur les territoires, ainsi que la localisation des entreprises ayant réalisées les travaux afin d'apprécier le volume de travaux subventionnés réalisés par les entreprises locales.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sur une année sont évalués à **85 logements**, répartis comme suit :

- 55 logements occupés par leur propriétaire ;
- 30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;

Statut d'occupation	Types de travaux	Catégories de revenus	Nombre de logements sur 5 ans
Propriétaires Occupants	Travaux lourds	Toutes catégories	5
	Sécurité et salubrité de l'habitat	Toutes catégories	5
	Autonomie de la personne	Modestes	5
		Très modestes	5
	Amélioration de la performance énergétique dont sortie de précarité énergétique	Modestes	12
Très modestes		23	

Statut d'occupation	Types de travaux	Catégories de revenus	Nombre de logements sur 5 ans
Propriétaires Bailleurs	Travaux lourds	Toutes catégories	8
	Sécurité et salubrité de l'habitat	Toutes catégories	4
	Autonomie de la personne	Toutes catégories	1
	Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence ou transformation d'usage	Toutes catégories	7
	Amélioration de la performance énergétique dont sortie de précarité énergétique / réhabilitation d'un logement « moyennement » dégradé	Toutes catégories	10

Cf. annexe 1 – objectifs de réalisation de la convention par année

Sur leurs fonds propres, les villes de Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front accompagneront financièrement sur 5 ans :

- 45 ravalements de façades
- 34 primes à l'accèsion à la propriété de logements vacants depuis plus de 2 ans.

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.

Convention OPAH-RU CARCT : multi-sites sur Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front

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'ensemble de l'opération, sont de **1 094 775 €**.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	74 500 €	222 475 €	343 850 €	261 475 €	192 475 €	1 094 775 €
Dont aides aux travaux	49 500 €	196 875 €	317 350 €	235 875 €	166 875 €	966 475 €
Dont aides à l'ingénierie	25 000 €	25 600 €	26 500 €	25 600 €	25 600 €	128 300 €
- dont part fixe *	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
- dont part variable **	0 €	600 €	1 500 €	600 €	600 €	3 300 €

* Sur la base d'un montant prévisionnel de 50 000 € HT/an à affiner une fois l'opérateur retenu

** Les montants unitaires au dossier de cette part variable sont annuellement définis par l'Anah.

(Cf. document annexe 1 : Tableau récapitulatif)

5.2. Financements au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État / Anah du 14 juillet 2010. Les règles d'emploi et d'octroi de ces aides sont celles fixées par les délibérations n° 2017-31 et 2017-32 du 29 novembre 2017 – les délibérations n° 2019-37 et 2019-38 du 4 décembre 2019 du Conseil d'Administrations de l'Anah.

Depuis le 1er janvier 2018, une prime Habiter Mieux est versée dans le cadre du programme « Habiter Mieux Sérénité » par l'Anah. Les règles à la bonification de la prime, définies par ces mêmes délibérations, ont pour objectif de donner la priorité à la lutte contre les passoires thermiques et répondre au besoin de financements accrus pour les résorber, et d'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique.

Le tableau récapitulatif des aides, donné à titre indicatif en annexe 1, a été établi sur la base des modalités d'application effectives en 2020. Pour les PO, la bonification de l'aide Habiter Mieux a été appliquée sur les projets de travaux lourds, de sécurité et salubrité de l'habitat, et la moitié des projets d'amélioration des performances énergétiques / sortie de précarité énergétique. Pour les PB, la bonification de l'aide Habiter Mieux a été appliquée sur les projets de travaux lourds ainsi que sur les projets d'amélioration pour la sécurité et salubrité de l'habitat.

5.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux sont, pour l'ensemble de l'opération, de **241 280 €** maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	14 300 €	43 000 €	60 940 €	69 980 €	53 060 €	241 280 €
Dont prime Habiter Mieux	11 500 €	34 600 €	46 100 €	58 500 €	45 500 €	196 200 €
Dont aides à l'ingénierie (part variable)	2 800 €	8 400 €	14 840 €	11 480 €	7 560 €	45 080 €

(Cf. document annexe 1 : Tableau récapitulatif)

5.3. Financements de la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry et des centres-bourgs de Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front

5.3.1. Règles d'application

Dans le cadre des missions qui lui sont confiées par les bourgs-centres de Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front, la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry s'engage en tant que maître d'ouvrage à :

- Assurer l'intervention de l'équipe opérationnelle chargée de l'animation et de la coordination de l'opération, dont les missions sont définies dans la présente convention ;
- Co-financer avec l'Anah le prestataire chargé du suivi-animation de l'OPAH-RU.

Les centres-bourgs de Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front s'engagent en tant que partenaires financiers de la CARCT à accompagner les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs à travers la mise en place d'un dispositif de financements complémentaires et d'actions renforcées.

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

Les objectifs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain validés par la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry et les bourgs-centres de Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front ainsi que les financeurs du programme se traduisent par la mise en place d'un dispositif d'aides financières complémentaires à destination des propriétaires occupants et bailleurs dans les conditions suivantes :

Statut d'occupation	Types de travaux	Catégories de revenus	Montant maximum subventionnable	CARCT	Centres-bourgs
Propriétaires Occupants	Travaux lourds	Toutes catégories	50 000 € HT	10 %	10 %
	Sécurité et salubrité de l'habitat - Petite « LHI »	Toutes catégories	20 000 € HT	10 %	10 %
	Autonomie de la personne *	Modestes	20 000 € HT	5 %*	5 %*
		Très modestes	20 000 € HT	5 %*	5 %*
	Amélioration de la performance énergétique / Sortie de précarité énergétique	Modestes	20 000 € HT	5 %**	5 %**
		Très modestes	20 000 € HT	5 %**	5 %**
Propriétaires Bailleurs	Travaux lourds **	Toutes catégories	1 000 € HT / m ² dans la limite de 80 m ² par logement	10 %	10 %
	Sécurité et salubrité de l'habitat **	Toutes catégories	750 € HT / m ² dans la limite de 80 m ² par logement	10 %	10 %
	Autonomie de la personne	Toutes catégories	750 € HT / m ² dans la limite de 80 m ² par logement	5 %	5 %
	Amélioration de la performance énergétique, sortie de précarité énergétique ou réhabilitation d'un logement « moyennement » dégradé	Toutes catégories	750 € HT / m ² dans la limite de 80 m ² par logement	5 %	5 %
	Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence ou transformation d'usage	Toutes catégories	750 € HT / m ² dans la limite de 80 m ² par logement	5 %	5 %

* Pour « les travaux pour l'autonomie de la personne » à destination des propriétaires occupants, les abondements de la Communauté d'Agglomération et des communes interviendront uniquement pour les situations de perte d'autonomie avec un niveau GIR de 5 à 6 ou les situations de handicap.

** Condition d'attribution : il est nécessaire de conclure une convention à :

- Loyer très social lorsque les travaux envisagés sont de grande ampleur (travaux lourds) ou permettant de traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limitée (petite LHI),
- Loyer social ou très social pour les autres types de travaux.

Les financements des centres-bourgs dans le cadre des actions renforcées :

Statut d'occupation	Types de travaux	Catégories de revenus	Montant maximum subventionnable	Centres-bourgs
Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs	Opérations façades	Toutes catégories	150€ TTC /m ² dans la limite de 15 000 €, soit une aide maximum de 4 500 €	30 % du montant total TTC des travaux revenus
Propriétaires occupants	Prime à l'accession dans le parc ancien vacant	Sans conditions de ressources	2 000 €	2 000 €

5.3.2. Montants prévisionnels de la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry pour l'opération sont de 43 425 €, selon l'échéancier suivant :

OPAH-RU PERIODE	TOTAL PO + PB SUR 5 ANS	
	Nombre de logements	Enveloppe financière
AE prévisionnels CARCT	119	343 425 €
Dont ingénierie		125 000 €
Dont aide aux travaux	85	184 425 €
Dont actions renforcées (prime réservée aux logements vacants depuis plus de 2 ans)	34	34 000 €

(Cf. document annexe 1 : Tableau récapitulatif)

5.3.3. Montants prévisionnels des centres-bourgs de Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois et Neuilly-Saint-Front

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des 3 centres-bourgs pour l'opération sont de 353 425 €, selon l'échéancier suivant :

OPAH-RU PERIODE	TOTAL PO + PB SUR 5 ANS	
	Nombre de logements	Enveloppe financière
AE prévisionnels Condé-en-Brie	41	89 050 €
Dont aide aux travaux	21	49 050 €
Dont actions renforcées	20	40 000 €
AE prévisionnels Fère-en-Tardenois	71	154 525 €
Dont aide aux travaux	39	82 525 €
Dont actions renforcées	32	72 000 €
AE prévisionnels Neuilly-Saint-Front	52	109 850 €
Dont aide aux travaux	25	52 850 €
Dont actions renforcées	27	57 000 €

(Cf. document annexe 1 : Tableau récapitulatif)

5.4. Financements complémentaires des autres partenaires

5.4.1. Règles d'application

Financements susceptibles d'abonder les financements de l'Anah, de la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry, de Condé-en-Brie, de Fère-en-Tardenois et de Neuilly-Saint-Front :

- La Région Hauts-de-France : dispositif AREL pour les travaux d'économie d'énergie, dès lors que le programme de travaux atteint un gain énergétique théorique d'au moins 35 % en kWh / dispositif SPEE ;

- Les Caisses de retraites principales et complémentaires : aides variables selon les caisses ;
- Le Conseil départemental de l'Aisne dans le cadre du PIG départemental 2019-2022 et des aides complémentaires (SDASH, aides aux accédants dans l'ancien, ...) ;
- La CAF : dispositif DAH, PAH ;
- Action Logement : subventions aux propriétaires occupants et bailleurs pour la rénovation énergétique et l'adaptation aux vieillissements de logements privés ;
- Etc.

Article 6 – Engagements complémentaires

- **Mise à disposition de locaux**

Dans le cadre de la mission de sensibilisation et d'information de la population, la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry, les communes de Condé-en-Brie, de Fère-en-Tardenois et de Neuilly-Saint-Front mettront à disposition de l'équipe d'animation un ou plusieurs locaux en vue de la tenue des permanences sur les territoires.

- **Mobilisation des partenaires pour le repérage des situations de mal logement (habitat indigne, précarité énergétique, inadaptation) et le signalement :**

D'autres partenaires qui ne contribuent pas financièrement, seront mobilisés pour mener à bien les objectifs présents dans cette convention.

- Communes de Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois, Neuilly-Saint-Front : élus référents, etc., le cas échéant, susceptibles de signaler toute situation de mal logement, en propriété occupante ou locative, directement à l'opérateur ou via le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)
- DDT de l'Aisne
- Conseil départemental de l'Aisne : services sociaux des UTAS, MDPH, CLIC
- La Région Hauts-de-France
- CAF/MSA : mobilisation dans le cadre du PDLHI sur les logements locatifs relevant de l'Allocation Logement et suspectés de non-décence
- Caisses de retraite (CARSAT, CNRACL, RSI, MSA...)
- Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- ARS
- Action Logement
- Espace Info Energie de l'Aisne / ALEC du Sud de l'Aisne / ADEME
- Associations d'aides à domicile et portage de repas
- CAPEB / FFB (formation et/ou sensibilisation des artisans)
- DDCCS (relogements prioritaires, hébergements, etc.)

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Suivi de l’opération

7.1. Pilotage de l’opération

7.1.1. Mission du maître d’ouvrage

La Communauté d’Agglomération de la Région de Château-Thierry en tant que maître d’ouvrage, sera chargée de piloter l’opération, de veiller au respect de la convention du programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s’assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation et de l’atteinte des objectifs.

7.1.2. Instance de pilotage

L’ensemble des signataires de la présente convention s’entendent pour participer conjointement au suivi de l’opération.

À cet effet seront constitués :

- Un **comité de pilotage** qui a pour objectif la coordination et l’animation des partenaires. Au vu des rapports réalisés par l’animateur, le comité de pilotage sera chargé d’apprécier le déroulement et l’état d’avancement de l’opération et se prononcer sur des réorientations stratégiques si nécessaire. **Réuni au moins une fois par an à l’occasion du bilan annuel de l’opération**, le comité de pilotage réunira des représentants de l’ensemble des cosignataires de la présente convention.

La composition de ce comité de pilotage sera la suivante (liste non exhaustive) :

- Le Président et/ou Vice-Président en charge de l’habitat de la Communauté d’Agglomération de la Région de Château-Thierry
- Les maires et/ou l’élu en charge de l’habitat des communes de Condé-en-Brie, Fère-en-Tardenois, Neuilly-Saint-Front
- Les services techniques de la Communauté d’Agglomération de la Région de Château-Thierry
- L’Anah 02 (Direction Départementale des Territoires de l’Aisne)
- Le Conseil départemental de l’Aisne
- L’Agence Régionale de Santé (ARS)
- La CAF
- L’opérateur du suivi-animation de l’OPAH-RU
- Un **comité technique qui se réunira au moins tous les 3 mois**. Il pourra être amené à rendre un avis d’opportunité sur certains dossiers devant faire l’objet d’un arbitrage, en particulier se déterminer sur la forme d’action publique à mobiliser pour le traitement des logements indignes. En fonction des thèmes traités, des représentants des institutions, les structures et personnes concernées pourront y être associés en tant que de besoin.

7.2. Suivi-animation de l’opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La CARCT s'engage à désigner une équipe opérationnelle pour le suivi animation de cette OPAH-RU, composée d'un opérateur qui sera retenu conformément au Code des marchés publics. L'équipe d'animation sera chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions et de paiement, ainsi que du suivi de l'opération.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

La Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry lui confie les missions suivantes :

- **Missions d'animation, d'information et de coordination**
 - Information générale du public : préparation, conception des supports d'information, actions de communication et d'information en direction des propriétaires privés, des locataires et des personnes « relais » (artisans, professionnels immobiliers, travailleurs sociaux...);
 - Accueil et information personnalisée du public par le biais de la mise en place des permanences d'information sur le territoire ;
 - Sensibilisation des partenaires intervenant dans l'habitat.
- **Missions de repérage et de diagnostic**
 - Prospection et mobilisation des propriétaires et des locataires mal logés en s'appuyant notamment sur le travail de repérage effectué dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ;
 - Réalisation de diagnostics complets : technique, social et juridique ;
 - En fonction des besoins, un diagnostic énergétique sera réalisé notamment dans les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique.
- **Missions d'accompagnement sanitaire et social des ménages**
 - Information et orientation des ménages en difficultés vers les organismes spécialisés ;
 - Accompagnement social renforcé des ménages en situation de fragilité (habitat indigne, personnes âgées, locataires en conflit avec le propriétaire...);
 - Gestion de l'hébergement et du relogement (recherche de solutions d'hébergement, accompagnement administratif...).
- **Missions d'aide à la décision et d'assistance administrative et financière**
 - Assistance dans le montage administratif, technique et financier des opérations (conseil sur le programme de travaux, simulation financière, montage des dossiers de demande de subventions et de prêts, d'avance...);
 - Suivi et coordination générale de l'opération (organisation des comités de pilotage, établissement des bilans annuels...);
 - Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

En tant que de besoin, l'équipe d'animation prendra l'attache des différents services ayant un rôle à jouer dans la mise en œuvre de solutions adaptées ;

- Les services compétents des collectivités ;
- Les services instructeurs des demandes de subventions ;
- Les services en charge des procédures coercitives ;
- Les acteurs du secteur social ;
- Le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques.

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 de la présente convention. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultat définis pour chaque volet.

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.

- **Bilans semestriels et annuels**

Les bilans semestriels et annuels établis sous la responsabilité du maître d'ouvrage seront plus complets qu'un rapport d'avancement dans la mesure où ils ouvriront des perspectives pour la bonne continuité du programme. Ils seront validés par le comité de pilotage stratégique.

Ces bilans devront faire état des éléments suivants :

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

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

- **Bilan final**

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final de l'opération 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 la mise en œuvre de l'OPAH-RU et du projet de revitalisation des 3 centres anciens ;
- 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.

Chapitre VI – Communication

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry en charge du suivi et de l'animation de l'OPAH-RU s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication suivantes :

- Conseils personnalisés de chaque demandeur sur l'OPAH-RU et les financements mobilisables ;
- Articles dans les journaux des intercommunalités ou bulletin municipal des communes, la presse locale et les bulletins municipaux ;
- Document d'appel sous forme d'une plaquette d'information générale sur l'OPAH-RU ;
- Affiche ;
- Permanences locales ;
- Dossier d'information spécifique aux ménages souhaitant réaliser des travaux ;
- Réunions d'information en direction des personnes « relais » (élus, secrétaires de mairie, artisans du secteur, professionnel immobilier...) ;
- Panneaux de chantier
- Annuaire des artisans locaux.

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

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

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

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

Dans le cadre de l'OPAH-RU, 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 de l'Anah dans l'Aisne et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

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

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

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

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah **du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.**

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry, maître d'ouvrage	Pour la ville de Condé-en-Brie, partenaire financier	Pour la ville de Fère-en- Tardenois, partenaire financier	Pour la ville de Neuilly- Saint-Front, partenaire financier	Pour l'État,	Pour l'Anah,	Pour la Caisse des Dépôts et Consignations

Annexe 1 : Tableau récapitulatif des aides apportées dans le cadre de l'OPAH-RU (par financeurs, par nature d'interventions)

Crédits Anah - Propriétaires occupants

Années	HABITAT INDIGNE OU TRES DEGRADE		PROJET DE TRAVAUX D'AMELIORATION						TOTAL aides Anah		Total prime HABITER MIEUX SÉRÉNITÉ		Total prime HABITER MIEUX SÉRÉNITÉ BONIFIÉ	
	Travaux lourds Indice de dégradation (ID) ≥ 0,55 ou Coefficient d'insalubrité (CI) ≥ 0,40		Sécurité et salubrité de l'habitat (0,30 ≤ CI < 0,40)		Autonomie de la personne		Amélioration énergétique / Sortie de précarité énergétique							
	Moyenne travaux/logt 50 000 €		Moyenne travaux/logt 20 000 €		Moyenne travaux/logt 7 500 €		Moyenne travaux/logt 20 000 €							
	Nombre de logements	Crédits Anah Taux 50 % Travaux plafonnés à 50 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Anah Taux 50 % Travaux plafonnés à 20 000 € HT	Nombre de logements (1/2 à 50 % et 1/2 à 35 %)	Crédits Anah Taux 50 ou 35 % Travaux plafonnés à 20 000 € HT	Nombre de logements (2/3 à 50 % et 1/3 à 35 %)	Crédits Anah Taux 50 ou 35 % Travaux plafonnés à 20 000 € HT	Nombre total de logements	Total crédits Anah	Nombre de logements (1/2 des projets éligibles programme HM concernés)	Crédits Taux 10 % Travaux plafonnés à 20 000 € (très modeste) et 16 000 € (modeste)	Nombre de logements (1/2 des projets éligibles programme HM concernés) + SSH + travaux lourds	Crédits Taux 20 % du HT travaux subventionnables dans la limite de 2 000 € (modestes) et 4 000 € (très modestes)
1ère année	0	- €	0	- €	0	- €	4	37 000 €	4	37 000 €	2	4 000 €	2	6 000 €
2ème année	1	25 000 €	1	10 000 €	2	6 375 €	7	64 000 €	11	105 375 €	4	7 600 €	5	18 000 €
3ème année	2	50 000 €	1	10 000 €	4	12 750 €	9	81 000 €	16	153 750 €	5	9 600 €	7	24 000 €
4ème année	1	25 000 €	2	20 000 €	2	6 375 €	8	74 000 €	13	125 375 €	4	22 000 €	7	26 000 €
5ème année	1	25 000 €	1	10 000 €	2	6 375 €	7	64 000 €	11	105 375 €	4	22 000 €	5	18 000 €
TOTAUX	5	125 000 €	5	50 000 €	10	31 875 €	35	320 000 €	55	526 875 €	19	65 200 €	26	92 000 €

Total sur 5 ans des aides Anah + Habiter Mieux **684 075 €**
soit par an **136 815 €**

Crédits Anah - Propriétaires bailleurs

Années	HABITAT INDIGNE OU TRES DEGRADE		PROJET DE TRAVAUX D'AMELIORATION						TOTAL aides Anah		Total prime HABITER MIEUX		Total prime HABITER MIEUX BONIFIÉ					
	Travaux lourds Indice de dégradation (ID) ≥ 0,55 ou Coefficient d'insalubrité (CI) ≥ 0,40		Sécurité et salubrité de l'habitat (0,30 ≤ CI < 0,40)		Autonomie de la personne		Amélioration énergétique / Sortie de précarité énergétique / Moyenne dégradation (0,35 ≤ ID < 0,55)								Suite à procédure RSD ou contrôle de décence		Transformation d'usage	
	Moyenne travaux/logt 70 000 €		Moyenne travaux/logt 60 000 €		Moyenne travaux/logt 6 000 €		Moyenne travaux/logt 50 000 €								Moyenne travaux/logt 6 000 €		Moyenne travaux/logt 50 000 €	
	Nombre de logements	Crédits Anah Taux 35 % Travaux plafonnés à 80 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Anah Taux 35 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Anah Taux 35 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Anah Taux 25 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Anah Taux 25 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Anah Taux 25 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre total de logements	Total crédits Anah	Nombre de logements (Projets d'amélioration) 1 500€ /logt.	Crédits Anah 2 000€ /logt.		
1ère année	0	- €	0	- €	0	- €	1	12 500 €	0	- €	0	- €	1	12 500 €	1	1 500 €	0	- €
2ème année	1	24 500 €	2	42 000 €	0	- €	2	25 000 €	0	- €	0	- €	5	91 500 €	2	3 000 €	3	6 000 €
3ème année	3	73 500 €	1	21 000 €	1	2 100 €	3	37 500 €	3	4 500 €	2	25 000 €	13	163 600 €	8	12 000 €	4	8 000 €
4ème année	2	49 000 €	1	21 000 €	0	- €	3	37 500 €	2	3 000 €	0	- €	8	110 500 €	5	7 500 €	3	6 000 €
5ème année	2	49 000 €	0	- €	0	- €	1	12 500 €	0	- €	0	- €	3	61 500 €	1	1 500 €	2	4 000 €
TOTAUX	8	196 000 €	4	84 000 €	1	2 100 €	10	125 000 €	5	7 500 €	2	25 000 €	30	439 600 €	17	25 500 €	12	24 000 €

Total sur 5 ans des aides Anah + Habiter Mieux **489 100 €**
soit par an **97 820 €**

Données figées (sur la base des conditions Anah actuelles)
Hypothèses de calcul (sur la base des enjeux identifiés)
Propositions

TOTAL SUR 5 ANS AIDES ANAH PO + PB **1 173 175 €**
SOIT PAR AN **234 635 €**

Crédits CARCT - Propriétaires occupants

Années	HABITAT INDIGNE OU TRES DEGRADE		PROJET DE TRAVAUX D'AMELIORATION						TOTAL aides CARCT	
	Travaux lourds (Indice de dégradation ≥ 0,55)		Sécurité et salubrité de l'habitat		Autonomie de la personne		Lutte contre la précarité énergétique GE ≥ 25%			
	Moyenne travaux/logt 50 000 €		Moyenne travaux/logt 20 000 €		Moyenne travaux/logt 7 500 €		Moyenne travaux/logt 20 000 €			
	Nombre de logements	Crédits CARCT Taux 10 % Travaux plafonnés à 50 000 € HT	Nombre de logements	Crédits CARCT Taux 10 % Travaux plafonnés à 20 000 € HT	Nombre de logements 1/3 GIR 1 à 4 et 2/3 GIR 5 à 6	Crédits CARCT Taux 5 % Travaux plafonnés à 20 000 € HT	Nombre de logements	Crédits CARCT Taux 5 % Travaux plafonnés à 20 000 € HT		
1ère année	0	- €	0	- €	0	- €	4	4 000 €	4	4 000 €
2ème année	1	5 000 €	1	2 000 €	2	750 €	7	7 000 €	11	14 750 €
3ème année	2	10 000 €	1	2 000 €	4	1 125 €	9	9 000 €	16	22 125 €
4ème année	1	5 000 €	2	4 000 €	2	750 €	8	8 000 €	13	17 750 €
5ème année	1	5 000 €	1	2 000 €	2	- €	7	7 000 €	11	14 000 €
TOTAUX	5	25 000 €	5	10 000 €	10	2 625 €	35	35 000 €	55	72 625 €

L'objectif autonomie est de 10 logements, toutefois l'intervention financière de la CARCT porte sur 7 logements (GIR 5 à 6), car le Conseil Dép en finance 3 (GIR 1 à 4).

Total sur 5 ans des aides CARCT **72 625 €**
soit par an **14 525 €**

Crédits CARCT - Propriétaires bailleurs

Années	HABITAT INDIGNE OU TRES DEGRADE		PROJET DE TRAVAUX D'AMELIORATION										TOTAL aides CARCT	
	Travaux lourds (Indice de dégradation (ID) ≥ 0,55)		Sécurité et salubrité de l'habitat (0,35 ≤ ID < 0,55)		Autonomie de la personne		Lutte contre la précarité énergétique GE ≥ 35%		Suite à procédure RSD ou contrôle de décence		Transformation d'usage			
	Moyenne travaux/logt 70 000 €		Moyenne travaux/logt 60 000 €		Moyenne travaux/logt 6 000 €		Moyenne travaux/logt 50 000 €		Moyenne travaux/logt 6 000 €		Moyenne travaux/logt 50 000 €			
	Nombre de logements	Crédits CARCT Taux 10 % Travaux plafonnés à 80 000 € HT	Nombre de logements	Crédits CARCT Taux 10 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits CARCT Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits CARCT Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits CARCT Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits CARCT Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT		
1ère année	0	- €	0	- €	0	- €	1	2 500 €	0	- €	0	- €	1	2 500 €
2ème année	1	7 000 €	2	12 000 €	0	- €	2	5 000 €	0	- €	0	- €	5	24 000 €
3ème année	3	21 000 €	1	6 000 €	1	300 €	3	7 500 €	3	900 €	2	5 000 €	13	40 700 €
4ème année	2	14 000 €	1	6 000 €	0	- €	3	7 500 €	2	600 €	0	- €	8	28 100 €
5ème année	2	14 000 €	0	- €	0	- €	1	2 500 €	0	- €	0	- €	3	16 500 €
TOTAUX	8	56 000 €	4	24 000 €	1	300 €	10	25 000 €	5	1 500 €	2	5 000 €	30	111 800 €

Total sur 5 ans des aides CARCT **111 800 €**
soit par an **22 360 €**

Crédits Condé-en-Brie - Propriétaires occupants

Années	HABITAT INDIGNE OU TRES DEGRADE		PROJET DE TRAVAUX D'AMELIORATION						TOTAL PO aides Condé-en-Brie	
	Travaux lourds (Indice de dégradation ≥ 0,55)		Sécurité et salubrité de l'habitat		Autonomie de la personne		Lutte contre la précarité énergétique GE ≥ 25%			
	Moyenne travaux/logt 50 000 €		Moyenne travaux/logt 20 000 €		Moyenne travaux/logt 7 500 €		Moyenne travaux/logt 20 000 €			
	Nombre de logements	Crédits Condé-en-Brie Taux 10 % Travaux plafonnés à 50 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Condé-en-Brie Taux 10 % Travaux plafonnés à 20 000 € HT	Nombre de logements 1/3 GIR 1 à 4 et 2/3 GIR 5 à 6	Crédits Condé-en-Brie Taux 5 % Travaux plafonnés à 20 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Condé-en-Brie Taux 5 % Travaux plafonnés à 20 000 € HT		
1ère année	0	- €	0	- €	0	- €	1	1 000 €	1	1 000 €
2ème année	0	- €	0	- €	1	375 €	2	2 000 €	3	2 375 €
3ème année	1	5 000 €	0	- €	2	375 €	2	2 000 €	5	7 375 €
4ème année	0	- €	1	2 000 €	0	- €	2	2 000 €	3	4 000 €
5ème année	0	- €	0	- €	0	- €	2	2 000 €	2	2 000 €
TOTAUX	1	5 000 €	1	2 000 €	3	750 €	9	9 000 €	14	16 750 €

L'objectif autonomie est de 3 logements, toutefois l'intervention financière de Condé-en-Brie porte sur 2 logements (GIR 5 à 6), car le Conseil Dép en finance 1 (GIR 1 à 4).

Total sur 5 ans des aides Condé-en-Brie **16 750 €**
soit par an **3 350 €**

Crédits Condé-en-Brie - Propriétaires bailleurs

Années	HABITAT INDIGNE OU TRES DEGRADE		PROJET DE TRAVAUX D'AMELIORATION									TOTAL PB aides Condé-en-Brie			
	Travaux lourds (Indice de dégradation (ID) ≥ 0,55)		Sécurité et salubrité de l'habitat (0,35 ≤ ID < 0,55)			Autonomie de la personne		Lutte contre la précarité énergétique GE ≥ 35%		Suite à procédure RSD ou contrôle de décence				Transformation d'usage	
	Moyenne travaux/logt 70 000 €		Moyenne travaux/logt 60 000 €			Moyenne travaux/logt 6 000 €		Moyenne travaux/logt 50 000 €		Moyenne travaux/logt 6 000 €				Moyenne travaux/logt 50 000 €	
	Nombre de logements	Crédits Condé-en-Brie Taux 10 % Travaux plafonnés à 80 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Condé-en-Brie Taux 10 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Condé-en-Brie Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Condé-en-Brie Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Condé-en-Brie Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements			Crédits Condé-en-Brie Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre total de logements
1ère année	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	
2ème année	0	- €	1	6 000 €	0	- €	1	2 500 €	0	- €	0	- €	2	8 500 €	
3ème année	1	7 000 €	0	- €	0	- €	1	2 500 €	1	300 €	0	- €	3	9 800 €	
4ème année	1	7 000 €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	1	7 000 €	
5ème année	1	7 000 €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	1	7 000 €	
TOTAUX	3	21 000 €	1	6 000 €	0	- €	2	5 000 €	1	300 €	0	- €	7	32 300 €	

Total sur 5 ans des aides Condé-en-Brie **32 300 €**
soit par an **6 460 €**

Crédits Fère-en-Tardenois - Propriétaires occupants

Années	HABITAT INDIGNE OU TRES DEGRADE		PROJET DE TRAVAUX D'AMELIORATION						TOTAL PO aides Fère-en-Tardenois	
	Travaux lourds (Indice de dégradation $\geq 0,55$)		Sécurité et salubrité de l'habitat		Autonomie de la personne		Lutte contre la précarité énergétique GE $\geq 25\%$			
	Moyenne travaux/logt 50 000 €		Moyenne travaux/logt 20 000 €		Moyenne travaux/logt 7 500 €		Moyenne travaux/logt 20 000 €			
	Nombre de logements	Crédits Fère-en-Tardenois Taux 10 % Travaux plafonnés à 50 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Fère-en-Tardenois Taux 10 % Travaux plafonnés à 20 000 € HT	Nombre de logements 1/3 GIR 1 à 4 et 2/3 GIR 5 à 6	Crédits Fère-en-Tardenois Taux 5 % Travaux plafonnés à 20 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Fère-en-Tardenois Taux 5 % Travaux plafonnés à 20 000 € HT		
1ère année	0	- €	0	- €	0	- €	2	2 000 €	2	2 000 €
2ème année	0	- €	1	2 000 €	1	375 €	3	3 000 €	5	5 375 €
3ème année	0	- €	1	2 000 €	1	375 €	4	4 000 €	6	6 375 €
4ème année	1	5 000 €	0	- €	1	375 €	4	4 000 €	6	9 375 €
5ème année	1	5 000 €	0	- €	1	- €	3	3 000 €	5	8 000 €
TOTAUX	2	10 000 €	2	4 000 €	4	1 125 €	16	16 000 €	24	31 125 €

L'objectif autonomie est de 4 logements, toutefois l'intervention financière de Fère-en-Tardenois porte sur 3 logements (GIR 5 à 6), car le Conseil Dép en finance 1 (GIR 1 à 4).

Total sur 5 ans des aides Fère-en-Tardenois **31 125 €**
soit par an **6 225 €**

Crédits Fère-en-Tardenois - Propriétaires bailleurs

Années	HABITAT INDIGNE OU TRES DEGRADE		PROJET DE TRAVAUX D'AMELIORATION								TOTAL PB aides Fère-en-Tardenois			
	Travaux lourds (Indice de dégradation (ID) $\geq 0,55$)		Sécurité et salubrité de l'habitat (0,35 \leq ID < 0,55)		Autonomie de la personne		Lutte contre la précarité énergétique GE $\geq 35\%$		Suite à procédure RSD ou contrôle de décence				Transformation d'usage	
	Moyenne travaux/logt 70 000 €		Moyenne travaux/logt 60 000 €		Moyenne travaux/logt 6 000 €		Moyenne travaux/logt 50 000 €		Moyenne travaux/logt 6 000 €				Moyenne travaux/logt 50 000 €	
	Nombre de logements	Crédits Fère-en-Tardenois Taux 10 % Travaux plafonnés à 80 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Fère-en-Tardenois Taux 10 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Fère-en-Tardenois Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Fère-en-Tardenois Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Fère-en-Tardenois Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT			Nombre de logements	Crédits Fère-en-Tardenois Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT
1ère année	0	- €	0	- €	0	- €	1	2 500 €	0	- €	0	- €	1	2 500 €
2ème année	0	- €	1	6 000 €	0	- €	1	2 500 €	0	- €	0	- €	2	8 500 €
3ème année	1	7 000 €	1	6 000 €	1	300 €	1	2 500 €	1	300 €	1	2 500 €	6	18 600 €
4ème année	1	7 000 €	0	- €	0	- €	2	5 000 €	1	300 €	0	- €	4	12 300 €
5ème année	1	7 000 €	0	- €	0	- €	1	2 500 €	0	- €	0	- €	2	9 500 €
TOTAUX	3	21 000 €	2	12 000 €	1	300 €	6	15 000 €	2	600 €	1	2 500 €	15	51 400 €

Total sur 5 ans des aides Fère-en-Tardenois **51 400 €**
soit par an **10 280 €**

Crédits Neuilly-Saint-Front - Propriétaires occupants

Années	HABITAT INDIGNE OU TRES DEGRADE		PROJET DE TRAVAUX D'AMELIORATION						TOTAL PO aides Neuilly-Saint-Front	
	Travaux lourds (Indice de dégradation $\geq 0,55$)		Sécurité et salubrité de l'habitat		Autonomie de la personne		Lutte contre la précarité énergétique GE $\geq 25\%$			
	Moyenne travaux/logt 50 000 €		Moyenne travaux/logt 20 000 €		Moyenne travaux/logt 7 500 €		Moyenne travaux/logt 20 000 €			
	Nombre de logements	Crédits Neuilly-St-Front Taux 10 % Travaux plafonnés à 50 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Neuilly-St-Front Taux 10 % Travaux plafonnés à 20 000 € HT	Nombre de logements 1/3 GIR 1 à 4 et 2/3 GIR 5 à 6	Crédits Neuilly-St-Front Taux 5 % Travaux plafonnés à 20 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Neuilly-St-Front Taux 5 % Travaux plafonnés à 20 000 € HT	Nombre total de logements	Total crédits Neuilly-Saint-Front
1ère année	0	- €	0	- €	0	- €	1	1 000 €	1	1 000 €
2ème année	1	5 000 €	0	- €	0	- €	2	2 000 €	3	7 000 €
3ème année	1	5 000 €	0	- €	1	375 €	3	3 000 €	5	8 375 €
4ème année	0	- €	1	2 000 €	1	375 €	2	2 000 €	4	4 375 €
5ème année	0	- €	1	2 000 €	1	- €	2	2 000 €	4	4 000 €
TOTAUX	2	10 000 €	2	4 000 €	3	750 €	10	10 000 €	17	24 750 €

L'objectif autonomie est de 3 logements, toutefois l'intervention financière de Neuilly-Saint-Front porte sur 2 logements (GIR 5 à 6), car le Conseil Dép en finance 1 (GIR 1 à 4).

Total sur 5 ans des aides Neuilly-Saint-Front **24 750 €**
soit par an **4 950 €**

Crédits Neuilly-Saint-Front - Propriétaires bailleurs

Années	HABITAT INDIGNE OU TRES DEGRADE		PROJET DE TRAVAUX D'AMELIORATION								TOTAL PB aides Neuilly-St-Front			
	Travaux lourds (Indice de dégradation (ID) $\geq 0,55$)		Sécurité et salubrité de l'habitat (0,35 \leq ID < 0,55)		Autonomie de la personne		Lutte contre la précarité énergétique GE $\geq 35\%$		Suite à procédure RSD ou contrôle de décence				Transformation d'usage	
	Moyenne travaux/logt 70 000 €		Moyenne travaux/logt 60 000 €		Moyenne travaux/logt 6 000 €		Moyenne travaux/logt 50 000 €		Moyenne travaux/logt 6 000 €				Moyenne travaux/logt 50 000 €	
	Nombre de logements	Crédits Neuilly-St-Front Taux 10 % Travaux plafonnés à 80 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Neuilly-St-Front Taux 10 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Neuilly-St-Front Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Neuilly-St-Front Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Neuilly-St-Front Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre de logements	Crédits Neuilly-St-Front Taux 5 % Travaux plafonnés à 60 000 € HT	Nombre total de logements	Total crédits Neuilly-St-Front
1ère année	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €
2ème année	1	7 000 €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	1	7 000 €
3ème année	1	7 000 €	0	- €	0	- €	1	2 500 €	1	300 €	1	2 500 €	4	12 300 €
4ème année	0	- €	1	6 000 €	0	- €	1	2 500 €	1	300 €	0	- €	3	8 800 €
5ème année	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €	0	- €
TOTAUX	2	14 000 €	1	6 000 €	0	- €	2	5 000 €	2	600 €	1	2 500 €	8	28 100 €

Total sur 5 ans des aides Neuilly-Saint-Front **28 100 €**
soit par an **5 620 €**

Annexe 2 : Liste exhaustive des rues couvrant les trois périmètres ciblés par l'OPAH-RU

CONDÉ-EN-BRIE	
Noms des rues	N° (de...à ...)
Place de l'église	1 à 15 (impaire) et 2 (paire)
Cour du couvent picpus	Entier
Grande rue	Entier
v.c de la Petite Ferme	Entier
Cour des rétifs	Entier
Place des Halles	Entier
Rue du Presbytère	Entier
Rue de l'Abreuvoir	Entier
Passage de l'Abreuvoir	Entier
Rue du Pot d'Etain	1 à 13 (impaire) et 2 à 6 (paire)
Rue Jean Huss	1 à 21 (impaire) et 2 à 20 (paire)
Place des Halles	Entier
Rue de l'Ormet	1 à 37 (impaire) et 2B à 34 (paire)
Rue de Celles-les-Condé	Entier
Rue des Poignants	Entier
Rue de la Cuissotte	Entier
Rue de l'Arquebuse	Entier
Rue St Remy	Jusqu'au croisement de la Rue des Poignants

FÈRE-EN-TARDENOIS	
Nom des rues	Numéro des rues
Avenue de la gare	2B et 2
Rue Auger	Entier
Rue Debarle	Entier
Place Aristide Briand	Entier
Rue du Château	2 à 8 (paire) et 3 à 7 (impaire)
Rue Moreau Nélaton	Entier
Rue des Marchands	Entier
Rue du Marché	Entier
Place de la République	Entier
Place des Déportés	Entier
Rue de l'Ange	Entier
Rue Jules Leclerc	Entier
Rue Jules Lefebvre	2 à 6 (paire) et 3 à 29 (impaire)
Rue du Pot d'Étain	Entier
Rue Jean Jaurès	Entier
Rue des Ribauds	1 à 45B (impaire) et 10 à 32 (paire)
Rue de la Verrerie	1 et 2
Rue Carnot	1 à 73 (impaire) et 2 à 84 (paire)
Rue Jules Charbonniez	6
Rue Paul Claudel	1 et 2
Rue Paul Houel	2 à 14 (paire) et 3 à 7 (impaire)
Rue Gambetta	2 à 6 (paire)
Sente rurale dite ruelle	Entier
Rue de Seringes	1 à 5 (impaire) et 2 à 8 (paire)

NEUILLY SAINT FRONT	
Nom des rues	Numéro des rues
Place Saint-Rémi au Mont	Entier
Rue Saint-Rémi-au-Mont	2 et 1 à 5 (impaire)
Avenue de la Gare	1 à 7 (paire)
Sente rurale dite des Erochois	Entier
Rue François Dujardin	Entier
Rue des Grés du Mont	Entier
Rue du 12e Etranger	6 à 10 (paire)
Rue des Mégissiers	Entier
Ruelle de la Fontaine du Mont	Entier
Ruelle Nogent	Entier
Ruelle du Rouillard	Entier
Ruelle du Marais	Entier
Cour du Marais	Entier
Rue Fernand Poisson	Entier
Cour de la Jurie	Entier
Rue de la Jurie	Entier
Ruelle du Clos Lamotte	Entier
Ruelle des Tanneries	Entier
Rue du Château	2 à 34 (paire) et 1 à 7 (impaire)
Promenade des Filoirs	Entier
Rue Remart	Entier
Rue de Mademoiselle	Entier
Place du Marché aux Vins	Entier
Impasse du Donjon	Entier
Cour Messy	Entier
Cour des Champs	Entier
Ruelle de la Four des Champs	Entier
Ruelle des Halles	Entier
Place André Cardon	Entier
Place de l'Hôtel Ville	Entier
Puget de Saint-Pierre	1 à 15 (paire) et 2 à 18 (impaire)
Impasse Poron	Entier
Cour des Halles	Entier
Rue du Trou de Margueinne	Entier
Rue des Halles	Entier
Rue Jean de la Fontaine	Entier
Place de la Chapelle	Entier
Rue du Calvaire	1 et 5
Rue de la Chapelle	2 (paire) et 1 à 11C (impaire)
Sente rurale de la Chapelle aux Buttes	Entier
Sente rurale du Bochet de la Ville	Entier
Rue Joseph Louer	224 (paire)

Rue de derrière les Halles	1 à 7 (impair) et 2 à 6 (pair)
Rue Pierre Plocque	1 à 7B (impair) et 2 à 36 (pair)
Ruelle du Vieux Cimetière	Entier
Impasse de la Grille	2 (pair)
Ruelle Verte	Entier
Ruelle de la Lingerie	Entier
Ruelle de l'Abreuvoir	Entier

VERSION PROVISOIRE