

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
(OPAH)  
de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes  
2022-2027**

La présente convention est établie :

**Entre la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Jean-Philippe Mas, Président,

**L'État et l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)**, représentés par M. le Préfet du département de la Haute-Savoie, délégué local de l'Anah, Monsieur Alain Espinasse,

Le **Département de la Haute-Savoie**, représenté par son Président, Monsieur Martial Saddier, habilité par délibération n° CP-2022- en date du 7 mars 2022,

**Action Logement**, représenté par M. Noel PETRONE,

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

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

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

Vu la circulaire du 13 février 2019 relative aux orientations pour la programmation 2019 des actions et des crédits de l'ANAH,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2021-2025 signé le 19 mars 2021, par le préfet de Haute-Savoie et la 1ère vice-présidente du Département,

Vu le Schéma Départemental de l'Habitat (SDH) 2020-2030 de la Haute-Savoie adopté le 21 septembre 2020,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2016-2022 de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, adopté le 19 mai 2016,

Vu le deuxième Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la Vallée de l'Arve (PPA2) 2019-2023, validé au printemps 2019, qui décline un large panel d'actions selon trois axes et 12 défis, parmi lesquels, le défi n° 6 «Résidentiel et Tertiaire » qui vise notamment à « massifier la rénovation énergétique » (Action 13) à l'échelle du territoire de la 2CCAM,

Vu la convention d'adhésion Petites Villes de Demain des Communes de Cluses, Marnaz, Scionzier et de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes validée en Conseil Communautaire le 22 avril 2021 et signée le 2 juin 2021,

Vu la délibération du Conseil Communautaire, en date du 24 mars n°DEL2022\_40, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Haute-Savoie, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 24 mars 2022.

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

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

## Table des matières

Préambule.....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application .....	14
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	15
1.1. Dénomination de l'opération .....	15
1.2. Maîtrise d'Ouvrage .....	15
1.3 Périmètre et champs d'intervention .....	15
Article 2 – Enjeux .....	16
Chapitre II – 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 .....	22
3.5. Volet copropriété.....	23
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Ma Prime Rénov' Sérénité ..	24
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	25
3.8 Volet social .....	26
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	28
3.10. Volet économique et développement territorial.....	29
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	30
Chapitre III – Financements de l'opération et engagements complémentaires .....	32
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	32
5.1. Financements de l'Anah .....	32
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage .....	32
5.3. Financements des autres partenaires .....	33
Article 6 – Engagements complémentaires .....	34
6.1 Action Logement .....	34
Chapitre IV – Pilotage, animation et évaluation.....	35
Article 7 – Conduite de l'opération .....	35
7.1. Pilotage de l'opération .....	35
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	35
7.1.2. Instances de pilotage .....	35
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	36
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	36
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	37
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	38
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	38
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	38
7.3.2. Evaluation et suivi des actions engagées .....	38
Chapitre V – Communication .....	41
Article 8 - Communication .....	41
8.1 Règles relatives à l'ANAH .....	41
8.2 Règles relatives au Département de la Haute-Savoie.....	42
8.3 Règles relatives aux autres partenaires .....	42

Chapitre VI – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. .	43
Article 9 - Durée de la convention .....	43
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	43
Article 11 – Transmission de la convention .....	43
Annexes.....	44
Annexe 1. Récapitulatif des projets accompagnés (à la date de conclusion de la convention) .....	44
Annexe 2. Détail et règlement des aides complémentaires des communes volontaires	45
Annexe 3. Tableau financier et de suivi des objectifs .....	46

## Préambule

### 1. Présentation du territoire

#### > Contexte socio géographique

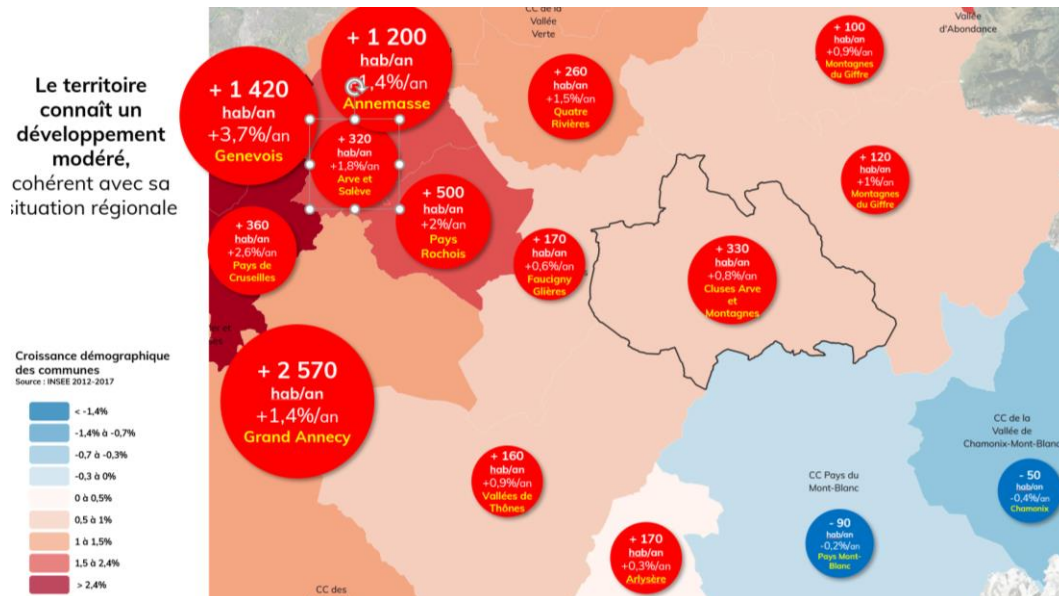


Figure 1 – Cartographie représentant les évolutions démographiques de la 2CCAM au regard de ses voisins  
Sources Insee 2012/2017 – Villes Vivantes

Plusieurs points saillants ressortent de l'analyse du contexte socio géographique à l'échelle de la 2CCAM et de son aire d'influence :

- Le territoire connaît un développement démographique modéré (+ 0.8% / an) avec une croissance de population de 330 habitants par an, au regard notamment des bassins voisins du Genevois, anneciens ou du Pays Rochois.
- Une déprise démographique et une dépréciation immobilière sur la commune-centre de Cluses avec une perte de population annuelle de 90 habitants.
- Des communes périphériques à la commune-centre aux prix de l'immobilier abordables qui attirent des populations familiales et permanentes.

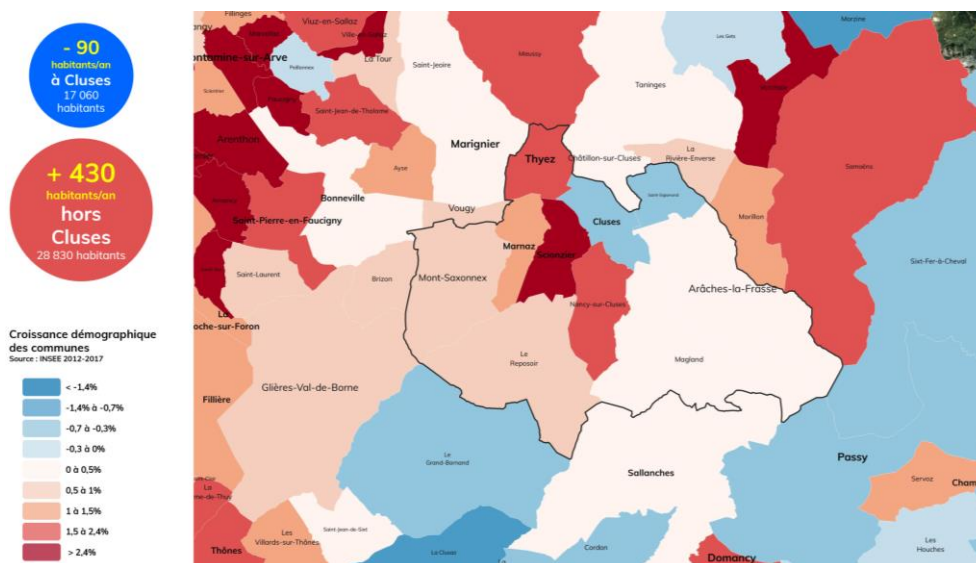


Figure 2 – Cartographie représentant la croissance démographiques des communes de la 2CCAM de la 2CCAM  
Sources Insee 2012/2017 – Villes Vivantes

- Des communes dites « de balcon » avec une croissance démographique modérée.
- Une commune touristique « Arâches-la-Frasse » au prix de l'immobilier élevé où la population permanente ne progresse pas.

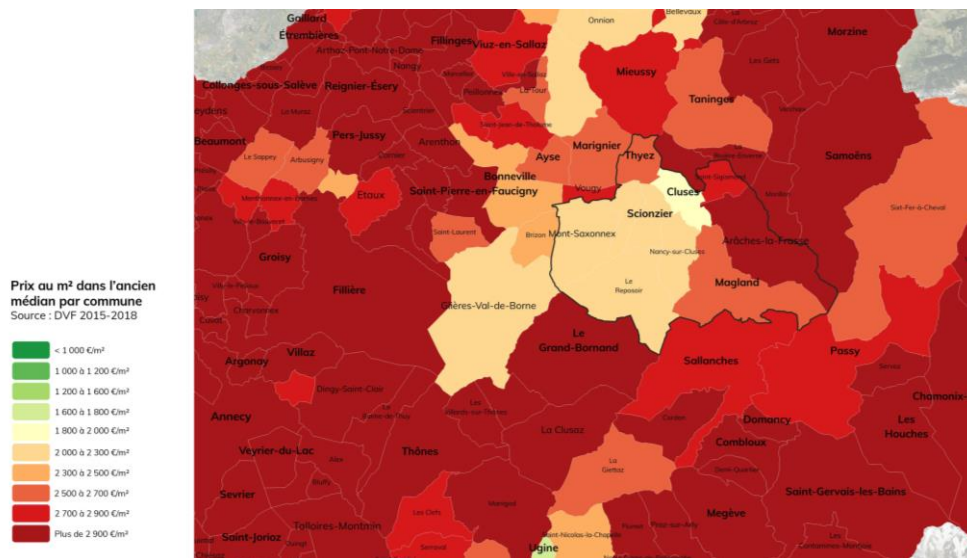


Figure 3 – Cartographie représentant les prix médians au m<sup>2</sup> dans l'ancien et par commune Sources DVF 2015/2018 – Villes Vivantes

- D'une manière générale, la 2CCAM constitue au-delà des différences de marché internes, un îlot de prix plus abordables en Haute-Savoie.
- On constate une dynamique de marché immobilier soutenue par le marché dans l'ancien (860 acquisitions dans l'existant/an, soit 3% du parc de logement) contre 280 logements en construction neuve (1% du parc de logement).
- 38% des logements sont occupés par leur propriétaire (11 100 logements).
- 24% du parc de logement du territoire est représenté par des résidences secondaires (7 100 logements) avec une concentration prégnante à l'échelle de la Commune d'Arâches-la-Frasse (80%).
- 41% des transactions dans l'ancien sont réalisées par des propriétaires occupants, contre 17% seulement pour la réalisation de logements locatifs alors qu'il existe un véritable enjeu illustré notamment par les entretiens avec les élus des 10 communes de la 2CCAM (mai et juin 2021) à produire une offre locative de qualité en nombre à l'échelle du territoire intercommunal. A noter que 31% des transactions dans l'ancien aboutissent à la réalisation de logement en résidences secondaires.

### > Bilan des programmes mis en place

La politique communautaire de l'habitat définie par le PLH 2016-2022, adopté le 19 mai 2016 <sup>1</sup>, place l'enjeu d'amélioration du parc de logements existant comme une orientation élémentaire à l'échelle des 10 communes du territoire et déclinée en trois thématiques d'action :

- Action 1 : « communiquer sur les aides existantes en matière d'amélioration de l'habitat privé » ;
- Action 2 : « soutenir la rénovation énergétique du parc privé diffus et l'adaptation à la perte d'autonomie » ;
- Action 3 : « agir sur les copropriétés dégradées, notamment à Cluses et Scionzier ».

D'une manière plus générale, le PLH 2016-2022 prévoit notamment à travers ses orientations stratégiques :

- D'adapter le parc existant, privé et public, et mobiliser le parc privé vacant ;

<sup>1</sup> [Orientations stratégiques 2016-2021](#)

- De s'inscrire dans la perspective de construction de 250 résidences principales par an, diversifiées et abordables, dans une logique de diversification et de renouvellement de l'offre ;
- De favoriser les parcours résidentiels et l'accès au logement ;
- De mobiliser les partenaires et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat.

Le deuxième Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la Vallée de l'Arve (PPA2) 2019-2023, validé au printemps 2019, décline un large panel d'actions selon trois axes et 12 défis, parmi lesquels, le défi n° 6 « Résidentiel et Tertiaire » qui vise notamment à « massifier la rénovation énergétique » (Action 13) à l'échelle du territoire de la 2CCAM.

Les objectifs de la convention d'adhésion « Petites Villes de Demain »<sup>2</sup> en matière de logement pour les Communes de Cluses, Scionzier, Marnaz validée en Conseil Communautaire le 22 avril 2021 et signée le 2 juin 2021 définit plusieurs objectifs stratégiques en matière d'intervention en faveur du renforcement de l'attractivité résidentielle et du bâti ancien :

- Engager une politique de rénovation urbaine des logements privés ;
- Lutter contre la dégradation du patrimoine bâti ;
- Développer une offre d'habitat permanent en cœur de ville en remettant sur le marché des logements aujourd'hui vacants ;
- Travailler sur la production d'une offre locative abordable, notamment à destination des familles.

A ce jour, le programme Petites Villes de Demain est en phase de déploiement à l'échelle des 3 communes concernées.

Les dernières Opérations Programmées (OPAH) mises en œuvre dans le territoire ont concerné la ville de Cluses au début des années 2000 (OPAH communale et OPAH Copropriétés des Ewües) ainsi qu'une OPAH Copropriété Dégradées depuis 2014.

Sur 12 ans (2005-2016), 204 logements ont bénéficié de subventions Anah (dossiers agréés secteur Diffus inclus) :

- 156 logements Propriétaires-occupants ;
- 2 logements locatifs conventionnés très sociaux ;
- 4 logements locatifs conventionnés ;
- 42 logements locatifs à loyer intermédiaire.

La politique habitat de la 2CCAM vise également à améliorer les logements des quartiers prioritaires et accompagner les copropriétés en difficulté. Ainsi, 3 quartiers construits dans les années 60-70 sont identifiés dans la communauté de communes comme relevant de la politique de la ville : les Ewües à Cluses, quartier prioritaire, le Crozet à Scionzier et Les Valignons à Marnaz, quartiers en veille active.

Les Ewües sont identifiés au titre de la Politique de la Ville comme d'intérêt régional. Ils font l'objet d'un programme de rénovation urbaine, incarné par la signature le 24 juin 2019 d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain cofinancée par l'Anru dans le cadre du NPNRU. Par ailleurs, ils sont concernés par des actions de redressement et de réhabilitation de copropriétés fragilisées ou en difficulté. Ainsi, en 2015-2016, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Cluses, une étude pré-opérationnelle a été lancée sur 9 copropriétés dégradées et fragilisées dans ou en proximité directe du quartier des Ewües.

Les conclusions de l'étude ont conduit au lancement de procédures OPAH copropriétés dégradées pour 3 immeubles (conventions signées en juin 2019) et de 3 plans de sauvegarde pour 3 autres immeubles. Le suivi-animation de ces procédures a été lancé en juin 2018.

---

<sup>2</sup> [Convention d'adhésion Programme Petites Villes de Demain du Bassin Clusien](#)

Au regard de la situation identifiée comme particulièrement dégradée de 2 copropriétés, des procédures d'état de carence ont été sollicitées auprès du tribunal de Grande Instance de Bonneville en 2017 par la Ville de Cluses et ont abouti depuis.

Le quartier du Crozet quant à lui relève d'une Convention Projet Urbain Régional (PUR) signée le 26 mars 2019. Une étude pré-opérationnelle concernant 160 logements est en réflexion.

## 2. Apports de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH

L'étude pré-opérationnelle a mis en lumière :

### 1/ Un territoire à fort potentiel d'attractivité et de beauté

On relève à l'échelle de la Communauté de Communes Cluses Arve et montagnes 29 cadres de vie. A chacun d'entre eux correspondent des enjeux techniques de rénovation, des enjeux de valorisation patrimoniale, un potentiel de produits résidentiels.

La dynamique patrimoniale globale de la 2CCAM ne saurait reposer sur une hiérarchie de ces patrimoines. Au contraire, c'est chacun d'entre eux qui doit entrer dans une logique de requalification pour conserver une diversité d'offre au travers de laquelle chacun, investisseur, habitant, accédant, puisse trouver chaussure à son pied. Dans cette logique, des leviers de beauté spécifiques ont été inventoriés pour chaque cadre de vie.

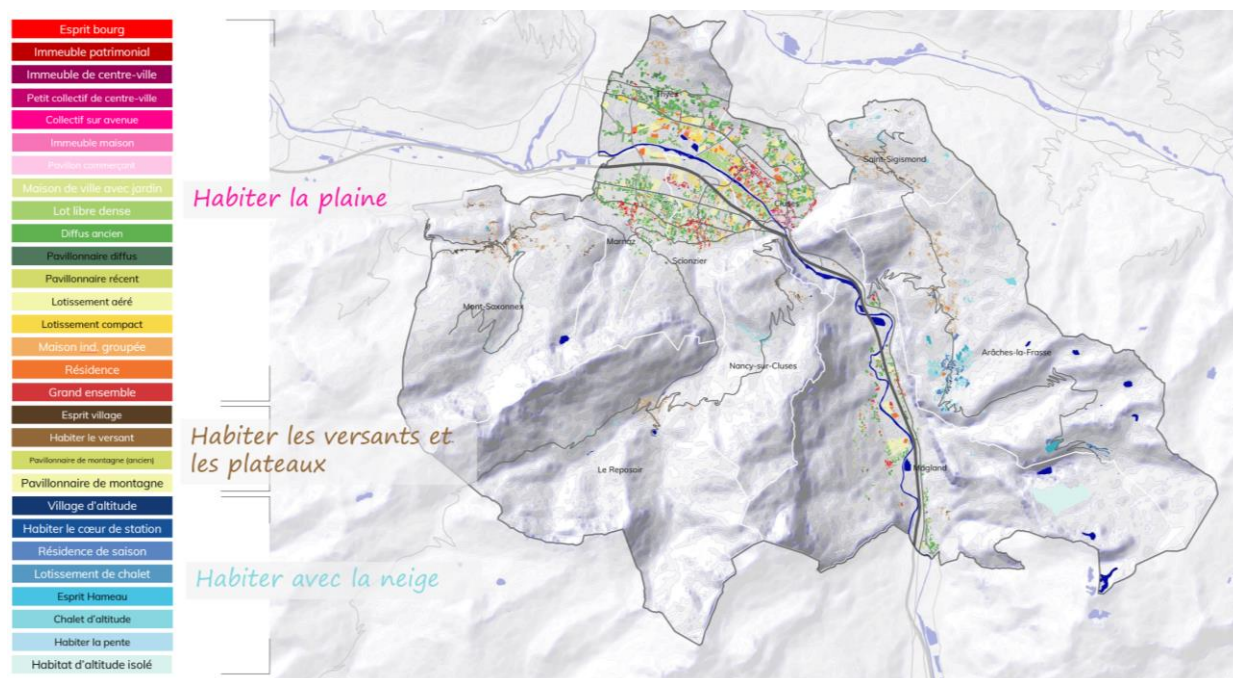


Figure 4 - La cartographie des 29 cadres de vie identifiés à l'échelle de la 2CCAM permet de présenter la mosaïque de situations qui composent le périmètre d'étude. Elle permet avant tout de sortir d'une approche « monobloc » de la perception urbaine du territoire riche de diversité en travaillant sur un outil sur mesure, affiné, qui fera émerger la grande diversité des problématiques, enjeux, de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes – Villes Vivantes

En parallèle à l'identification de l'attractivité patrimoniale diffuse à l'échelle des 10 communes de la 2CCAM, la recherche de points d'appui pour des effets d'entraînement passe également par des interventions de certaines communes concernant les façades, avec un fonctionnement à double sens (déclenchement de projets habitat par le point d'entrée « façade », ou composante façade permettant de rendre visible un projet de travaux intérieurs).

Ainsi, dans le cadre des entretiens individuels conduits dans le cadre de la présente mission avec les collectivités, les communes de Cluses, Scionzier (déjà concernée par un plan façades) et Mont-Saxonnex ont confirmé leur ambition d'accompagner un programme incitatif de ravalement de façades à l'échelle de secteurs stratégiques (PVD



notamment pour Cluses et Scionzier), témoignant ainsi de leur volonté politique de renforcer l'attractivité et l'image de leur centralité.

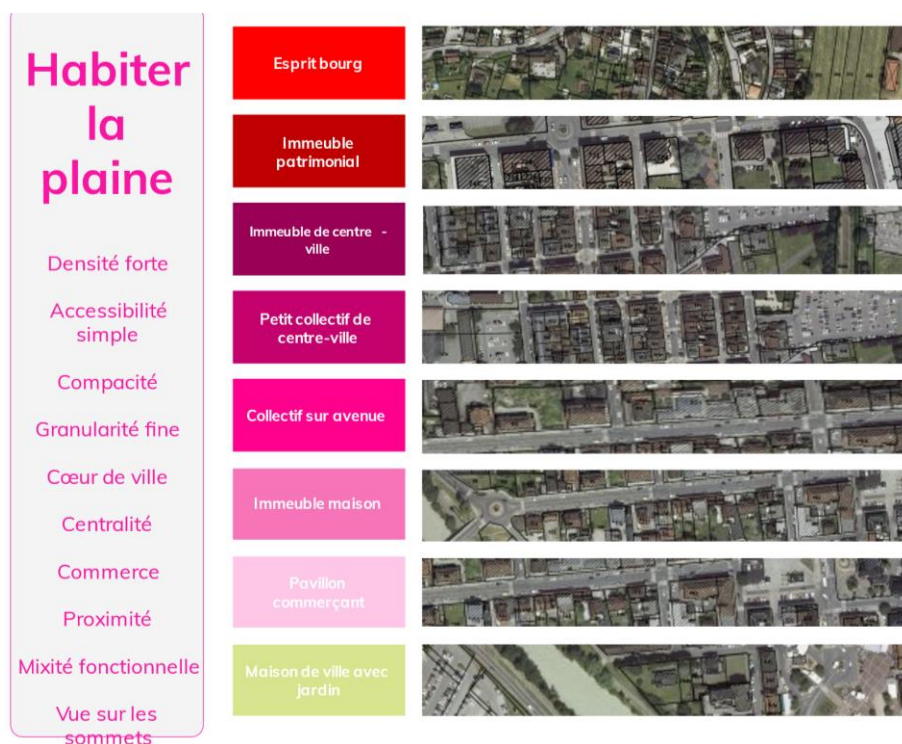


Figure 5 - Focus sur la nomenclature des Cadres de vie de la 2CCAM à l'échelle des secteurs cœurs de villes et de bourgs Villes Vivantes

## 2/ Un potentiel de logements dégradés à traiter à l'échelle de la 2CCAM

Le potentiel de logements dégradés a été cartographié, mais aussi quantifié à la parcelle pour l'ensemble de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes. Il a ainsi été évalué à 207 le nombre de logements dégradés ou très dégradés par croisement des approches visuelles et de MAJIC3, soit un enjeu significatif, et ce, à l'échelle de l'ensemble des 10 communes.

66 % des logements potentiellement dégradés\* (138 lgts) sont concentrés sur les Communes de Cluses, Magland, Scionzier et Marnaz. On relève 4 cadres de vie à plus de 4 % (148 logements) de dégradation en particulier à l'échelle de typologies Esprit bourg, Esprit Village, Village d'Altitude, Esprit Hameau...

On constate que la dégradation concerne 42 logements en copropriétés (17 immeubles) représentant 20% du nombre total de logements dégradés identifiés au sein du périmètre d'étude, posant concrètement l'enjeu d'une intervention ciblée sur le sujet. Par ailleurs, on relève que 47 logements dégradés au sein du périmètre de la 2CCAM sont de nature locative. A noter que 87% du parc de logements dégradés (180 logements) a été construit avant 1974.

## 3/ Locatif dans l'ancien et ménages à faibles ressources : la fonction sociale du parc de logements de la 2CCAM

35% des habitants (6 479 ménages) de la 2CCAM sont éligibles aux aides de l'Anah, démontrant tout l'enjeu d'une action volontariste en faveur des publics à faibles ressources du territoire. 1 995 ménages sont sous le seuil de pauvreté, soit 10.8 % des ménages.

Près de 5 660 ménages sont locataires dans le parc privé à l'échelle de la 2CCAM (19%).

Il existe ainsi une correspondance entre statut d'occupation locatif et faiblesse des ressources des occupants, posant clairement l'enjeu de proposer à l'échelle du territoire une offre locative abordable, notamment à destination des familles.

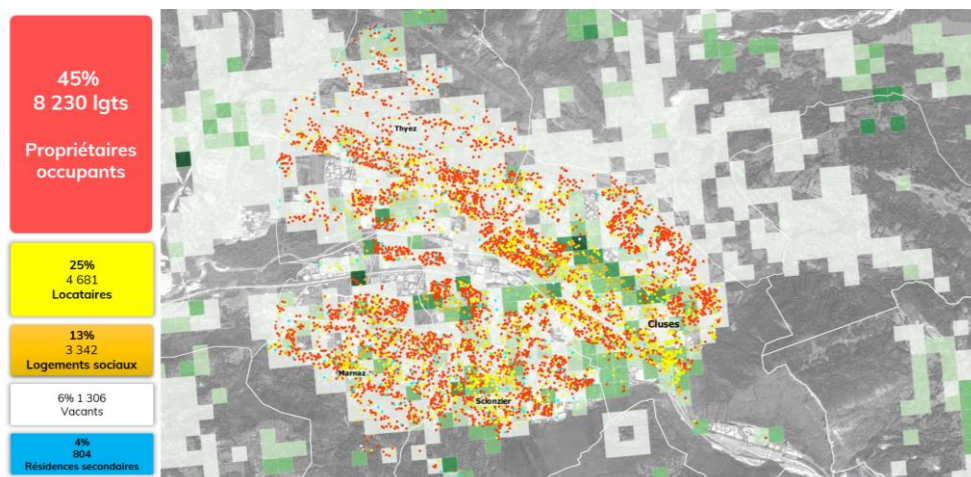


Figure 6 - Carte de l'occupation des logements au regard de la pauvreté (taux de pauvreté données carroyées INSEE Philosophie) à l'échelle des 4 communes de Cluses, Marnaz, Scionzier et Thyez  
Sources Majic III 2019- Villes Vivantes

#### 4/ Séniors et parc ancien : les enjeux de l'adaptation et de la reconfiguration

A l'échelle du périmètre de la 2CCAM, on relève 3 250 propriétaires de plus de 70 ans, représentant 29% des propriétaires occupants.

68% des logements du territoire occupés par des propriétaires occupants de plus de 70 ans (2 200 logements) sont situés dans des immeubles présentant des inadaptations structurelles en particulier à l'échelle des cadres de vie : Esprit Bourg, Esprit Village, Habiter la pente et Immeuble patrimonial.

Au regard des tailles de logements disponibles dans les cœurs de ville et de bourgs, de la proximité des équipements, services et commerces, et d'autre part d'une moindre dépendance d'une frange significative des séniors au modèle de la maison individuelle avec jardin, l'accueil et le maintien de séniors en cœur de ville de bourgs est un enjeu de la future opération.

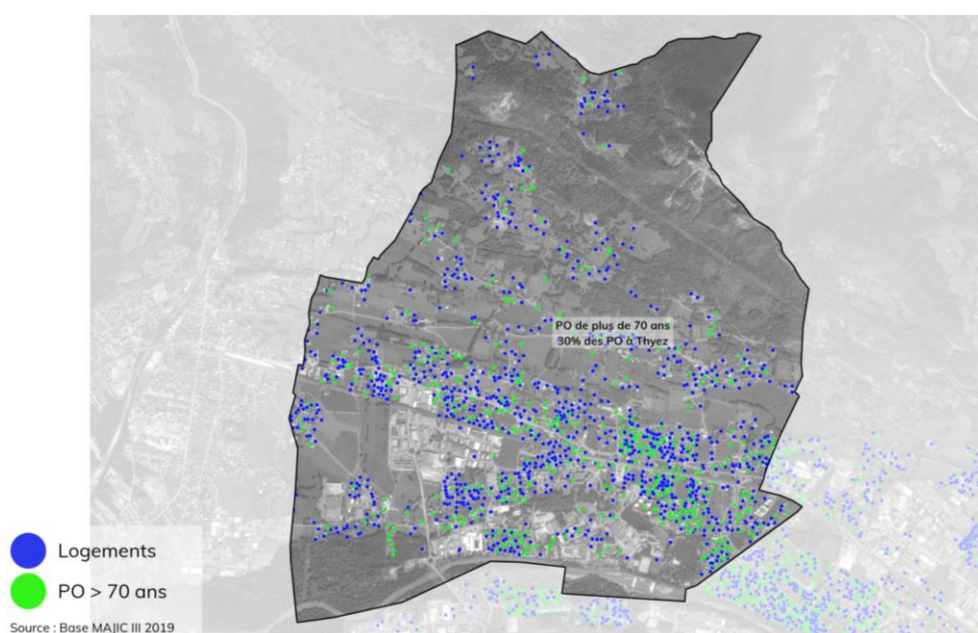


Figure 7 - Exemple de focus sur l'âge des propriétaires occupants (PO) à l'échelle d'une centralité - Thyez

## 5/ La performance énergétique : un potentiel d'action étendu

11 700 logements du parc de logement du territoire ont été construits avant 1974 (40%) date de la première réglementation thermique, représentant ainsi un potentiel de traitement énergétique important à l'échelle de la 2CCAM.

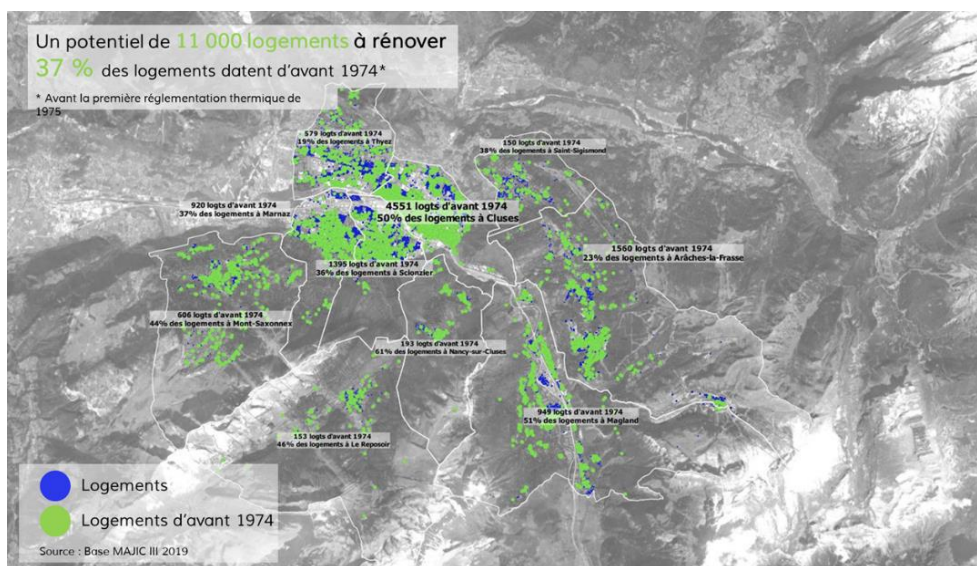


Figure 8 - Le gisement de la rénovation énergétique à l'échelle de la 2CCAM  
 Sources Majic III 2019 - Villes Vivantes

Le montant de la facture énergétique à l'échelle de la 2CCAM s'élève à 3 079 €/hab/an dont 1 080 € pour la composante résidentielle (899 €/hab/an à l'échelle de la région AURA source : [terristory](#) AURAE ).

## 6/ La vacance des logements, concentrée à l'échelle de certains cadres de vie avec des enjeux de reconfiguration

La 2CCAM est caractérisée par un taux de vacance modéré de 6% (1 780 logements).

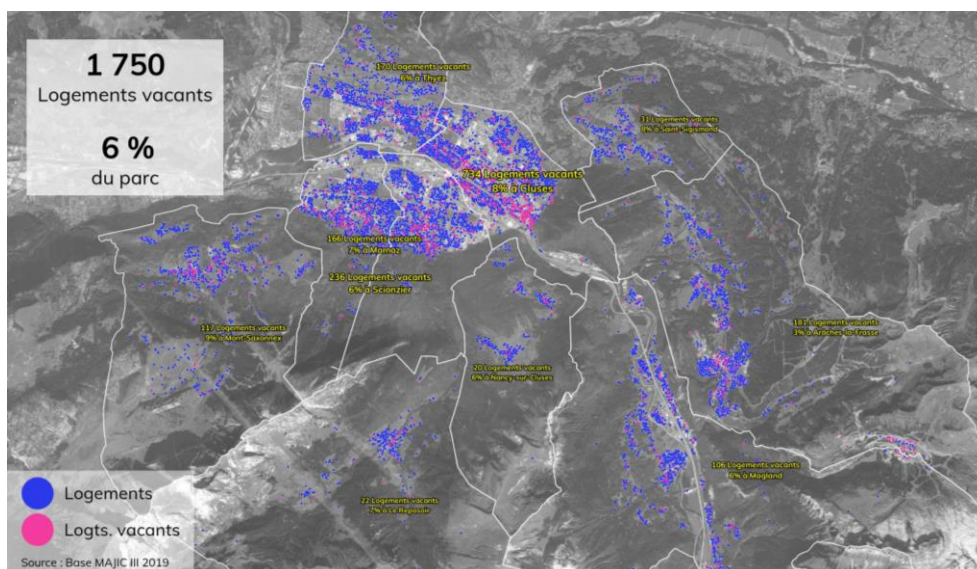


Figure 9 - Etat de la vacance à l'échelle de la 2CCAM  
Sources Majic III 2019 - Villes Vivantes

On relève toutefois que la vacance est exacerbée à l'échelle des cadres de vie les moins adaptés aux usages et modes d'habiter actuels. 11 cadres de vie concentrent ainsi la part la plus importante de vacance à l'échelle du territoire avec des taux d'inoccupation supérieurs à 10% (138 logements pour les logements de l'Esprit bourg, 79 logements pour les Immeubles de Centre-Ville et 70 logements pour les Petits Collectifs de centre-ville), là où les typologies rencontrées ne sont plus adaptées au mode de vie actuel (peu de jardin, rues bruyantes, peu de stationnement...).

On remarque par ailleurs que la vacance ne se concentre pas uniquement sur les cadres de vie d'« immeubles » ou de secteurs « urbains » mais concerne également des typologies théoriquement plus prisées comme le Pavillonnaire diffus (241 logements), le Lot libre dense (212 logements), ou encore le Pavillonnaire de montagne (106 logements) démontrant ainsi qu'au-delà du produit à proprement parler des besoins d'usages, d'agrément, de bien-être ne sont pas satisfaits.

### 7/ Les copropriétés : un double enjeu d'accompagnement et de requalification

Avec 15 400 logements, les copropriétés représentent 52% du parc de logement de Communauté de Communes (1 425 copropriétés). A l'échelle du cœur de ville de Cluses, la proportion grimpe à 55%, représentant 5 000 logements (490 immeubles).

Près d'un logement sur deux est donc en copropriété à l'échelle de la 2CCAM, avec une majorité des logements situés dans de grandes copropriétés mais une majorité des copropriétés de petites tailles (56 % compte moins de 5 logements).

D'une manière générale, il est important de préciser qu'il n'existe pas de prévalence de la vacance dans les copropriétés (6% contre 7% dans le reste du parc), ni de prévalence de la dégradation (moins de 1% contre 1 % dans le reste du parc).

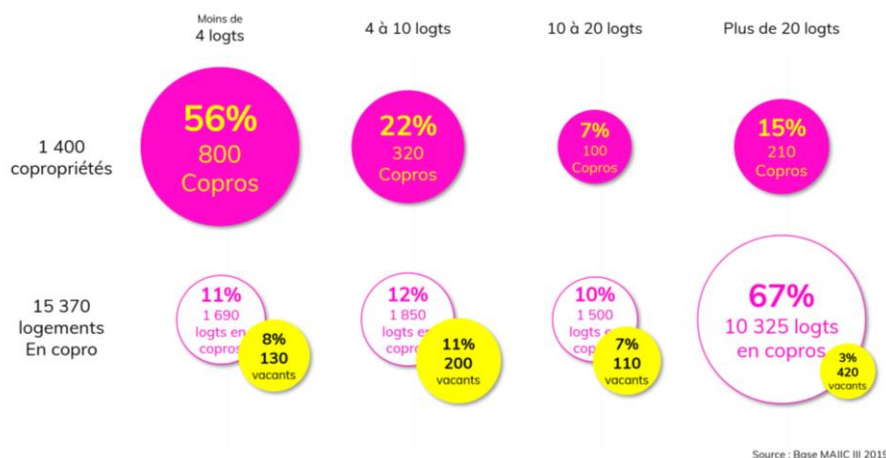


Figure 10 - Le gisement des copropriétés à l'échelle de la 2CCAM  
Sources Majic III 2019 - Villes Vivantes

On relève que les copropriétés touchées par la vacance sont prioritairement de petits immeubles situés dans les

centralités. Il existe ainsi un enjeu particulier dans le cadre du déploiement de la future opération à accorder une attention particulière au repérage et à l'accompagnement des copropriétés fragiles ou de petites tailles non structurées pour les accompagner vers la prise de conscience de la nécessité d'intervenir et le passage à l'action.

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

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

La Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes souhaite notamment au regard des éléments de tendances dégagés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH précédemment évoquée, poursuivre et amplifier la dynamique territoriale en faveur de l'attractivité de son parc de logements.

Il s'agit ainsi de déployer une stratégie d'action volontariste permettant d'agir sur la requalification du parc de logements existants, mais plus globalement de stimuler la production d'une offre de biens abordables, de qualité au service d'une diversification des parcours résidentiels, garants du maintien de la population existante et de l'accueil de nouveaux ménages.

Aussi, en réponse aux enjeux mis en évidence par l'étude, et notamment l'intérêt et le potentiel pour un soutien plus large et universel à des projets de reconfiguration allant au-delà de la réhabilitation, il a été décidé de mettre en œuvre, à l'échelle des 10 communes de la 2CCAM, un dispositif d'intervention globale en direction du parc privé, reposant sur 2 logiques d'intervention complémentaires :

- **Un programme local innovant, dit « Ingénierie Universelle »**

Prévu pour septembre, ce dispositif expérimental donnant lieu par ailleurs à la formalisation d'une convention de Recherche et Développement partagée entre la 2CCAM et un opérateur dédié est un dispositif opérationnel de reconfiguration du parc bâti ancien et de mobilisation du gisement foncier situé sur les parcelles déjà bâties dans le périmètre des 10 communes de la 2CCAM. Il s'adresse à tous les porteurs de projets qui souhaitent s'engager dans la réalisation de travaux de requalification, rénovation, restructuration, construction, division parcellaire... dans une approche d'universalité, déconnectée de toute notion d'éligibilité à une aide financière conditionnée par le niveau de ressources, plaçant la logique de projet avant celle de guichet.

Ce programme proposera notamment un temps de modélisation des options à tous les porteurs de projets volontaires, y compris, lorsque les options de travaux relèvent des dispositifs financiers de l'OPAH ou de l'accompagnement SPPEH. Puis, l'opérateur responsable de l'« Ingénierie Universelle » se chargera de l'accompagnement des porteurs et options de projets dans toutes leurs étapes depuis la modélisation jusqu'à leurs réalisations et la mise en service des locaux. L'accompagnement de chaque porteur de projet sera réalisé par une équipe de professionnels pluridisciplinaire exerçant de nouveaux métiers, croisant de multiples compétences nécessaires au développement des scénarios de projet jusqu'à leur réalisation :

- Architecturales et urbanistiques ;
- Juridiques et réglementaires ;
- Immobilières et de montage d'opération ;
- Patrimoniales et fiscales ;
- Constructives et de performance énergétique ;
- De coaching et de médiation ;
- De modélisation 3D et de conception d'options.

- **Une OPAH**

Concentrant les moyens d'investissement et d'ingénierie sur les enjeux de lutte contre le logement indigne, de performance énergétique dans l'habitat, d'adaptation des logements à l'âge et ou au handicap, de développement d'une offre locative abordable, de structuration et de réhabilitation des copropriétés, et de valorisation du patrimoine au travers notamment du ravalement et de la mise en valeur des façades.

La mission du futur opérateur de cette OPAH (objet de la présente convention) s'intègre pleinement dans le projet global et sera en lien direct avec l'opérateur en charge du programme local innovant « Ingénierie Universelle ». Une articulation permanente entre l'opérateur du programme local innovant « Ingénierie Universelle » et l'opérateur d'OPAH sera organisée tout au long de l'opération.

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

### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, l'Etat, l'Anah, le Département de la Haute-Savoie et Action Logement décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Cluses Arve et Montagnes » pour une durée de 5 ans.

### 1.2. Maîtrise d'Ouvrage

La Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes est Maître d'Ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat visant à renforcer l'attractivité résidentielle du parc de logements existants à l'échelle des 10 communes du territoire.

La Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes est chargée de piloter l'opération en coordination des différents partenaires, signataires de la présente convention et, de veiller au respect de la convention de programme. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par l'équipe opérationnelle du suivi-animation qu'elle aura mandatée et de la restitution des résultats aux partenaires

La Communauté de Communes n'est pas maître d'ouvrage :

- De la conduite du Plan Façades porté par la Ville de Cluses (détail et règlement des aides en annexe) ;
- De la conduite du Plan Façades porté par la Ville de Scionzier (détail et règlement des aides en annexe);
- De la conduite du Plan Façades porté par la Ville de Mont-Saxonnex (détail et règlement des aides en annexe) ;
- Des aides locales mises en place par les Communes de manière volontaire en complément des actions engagées au titres des volets Anah de la présente convention (détail et règlement des aides en annexe).

Chaque partenaire de la convention est responsable de l'attribution de ses propres aides financières.

### 1.3 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Il est précisé que le périmètre d'intervention de l'OPAH coïncide avec le périmètre de l'ensemble des 10 communes membres de la 2CCAM.

Les élus et partenaires, réunis en bureau communautaire le 10 février 2022 et en Conseil Communautaire du 24 mars 2022 ont ainsi souhaité concentrer les moyens et engagements du futur dispositif opérationnel dans une logique d'homogénéité et de cohérence équitable de l'action publique d'ensemble.

Pour la partie concernée par les interventions sur les logements, ce périmètre compte 29 319 logements, dont 1 783 (6%) étaient vacants sans distinction de durée au 31 décembre 2019 (source MAJIC3 2019). Il présente localement des niveaux de dégradation importants, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXIème siècle et prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

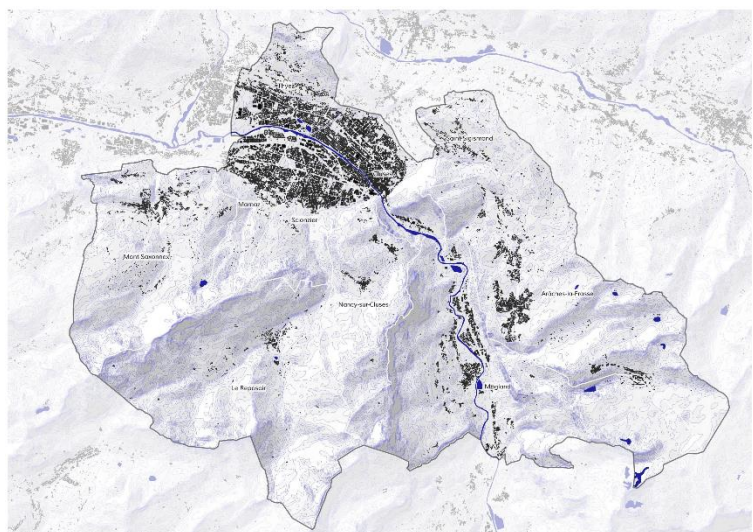


Figure 11 - Le périmètre de l'OPAH à l'échelle des 10 communes de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes - Villes Vivantes

Au cours du déroulement de l'opération, ce périmètre global sera complété par :

- Un périmètre de campagnes de ravalement de façades, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Cluses ;
- Un périmètre de campagnes de ravalement de façades, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Scionzier ;
- Un périmètre de campagnes de ravalement de façades, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Mont Saxonnex ;
- Des actions de prospection ciblées en direction des logements indignes ;
- Des actions de prospection ciblées en direction de copropriété dégradées ;
- Des aides complémentaires aux volets Anah de la présentes conventions, portées par les communes de manière volontaire.
- Un étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre d'un dispositif d'intervention en faveur des copropriétés dégradées des quartiers du Crozet sur la commune de Scionzier.

## Article 2 – Enjeux

Sur la base des constats évoqués en préambule de la présente convention, ont été définis cinq enjeux transversaux pour bâtir le projet d'OPAH :

- L'accueil et le maintien des habitants en particulier des familles, aujourd'hui en recherche de biens immobiliers absents des cœurs de ville et de bourgs, dans une logique de fidélisation et de captation. Il s'agit notamment de proposer une offre de logements de qualité et abordable afin de conserver ce vivier essentiel pour la vitalité et l'avenir des cœurs de villes et de bourgs de la 2CCAM.
- Le traitement de la dégradation et du mal logement (207 logements identifiés visuellement comme potentiellement dégradés à l'échelle des 10 communes de la 2CCAM) en particulier à l'échelle de certains cadres de vie qui regroupent des immeubles particulièrement concernés (*Esprit Bourg, Esprit Village, Immeuble maison...*).
- La réponse aux enjeux climatiques et de précarité énergétique.
- La réponse aux besoins d'adaptation et de reconfiguration des logements en agissant de manière volontariste sur le parc vacant.
- L'adaptation du territoire aux nouvelles demandes et envies révélées par les entretiens de modélisation conduits en phase d'étude pré-opérationnelle auprès de la population de la 2CCAM. Ainsi, des besoins nouveaux de logements adaptés aux usages actuels ont émergé (espaces extérieurs, stationnements, fusion de logements, auto-réhabilitation...), révélant ainsi la beauté et l'identité du territoire.

**Ces enjeux prennent place au sein des ambitions globales de la Communauté de Communes en matière d'habitat, inscrites dans le PLH et plus particulièrement en matière d'intervention au bénéfice de l'attractivité résidentielle du parc de logements anciens.**



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

Les principaux objectifs de l'opération sont :

### **Le traitement des enjeux présents globalement à l'échelle des 10 communes de la 2CCAM :**

- Sortie de la vacance (résidentielle ou commerciale) et accueil de nouveaux ménages en cœur de villes et de bourgs ;
- Adaptation des logements et des bâtiments aux familles, à l'âge, au handicap,
- Adaptation des logements au changement climatique, lutte contre la précarité énergétique/les îlots de chaleur, en articulation et en amplification des dispositifs existants et à venir ;
- Augmenter l'offre de logements conventionnés ;
- Amélioration du fonctionnement et des espaces communs des copropriétés ;
- Amélioration de la qualité des logements : luminosité, espaces extérieurs...
- Lutte contre l'habitat dégradé ;
- L'amélioration de la qualité patrimoniale des cœurs de villes et de bourgs.

Pour répondre à ces objectifs, le plan d'action retenu repose sur trois actions complémentaires de l'OPAH :

### **A/ un accompagnement à finalité financière (prime/subventions) :**

- Via des actions à destination d'un public modeste et très modeste financé par l'ANAH de manière traditionnelle (rénovation énergétique...);
- Via des actions complémentaires financées par les collectivités (tout public).

### **B/ un accompagnement renforcé en ingénierie :**

- pour des missions d'accompagnement (montage des dossiers), de repérage (habitat indigne), d'observatoire (copropriétés) et d'instruction (permis de louer) en faveur d'un public « fragile ».

### **C/ des études et actions opérationnelles, parmi elles :**

- Etude sur le repérage et l'accompagnement des petites copropriétés dégradées.

L'ambition est d'apporter une **offre globale et performante** avec :

- Une gamme d'outils étendue (notamment sur la vacance et le logement indigne) ;
- La recherche d'une **visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération** (transformations et réhabilitations incluant les espaces extérieurs) ;
- La recherche d'un **effet multiplicateur optimal** en parfaite articulation avec :
  - o Les aides de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes ;
  - o Les aides de la Commune de Cluses dans le cadre de son plan façades ;
  - o Les aides de la Commune de Scionzier dans le cadre de son plan façades ;
  - o Les aides de la Commune de Mont-Saxonnex dans le cadre de son plan façades ;
  - o Les aides complémentaires des Communes volontaires ;
  - o Les aides du Département de la Haute-Savoie ;
  - o Le dispositif Denormandie, s'il peut être mis en œuvre dans le cadre de Petites Villes de Demain;
  - o Les dispositifs d'Action Logement.

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans le cœur de ville, et faire émerger de nouveaux projets, l'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires sur « **le projet d'abord** », la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

## Article 3 – Volets d'action

Le programme d'actions de l'OPAH s'articule autour des volets suivants :

1. volet urbain
2. volet foncier
3. volet immobilier,
4. volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
5. volet copropriétés,
6. volet énergie et précarité énergétique,
7. volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat,
8. volet social,
9. volet patrimonial et environnemental.
10. volet économique et développement territorial

### 3.1. Volet urbain

#### 3.1.1. Descriptif du volet principal

Le volet urbain de l'OPAH s'inscrit dans le projet politique global de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, développé à travers son projet de territoire et les actions locales portées par les communes.

Il trouve ainsi une articulation particulière avec le programme « Petites Villes de Demain » déployé à l'échelle des Communes de Cluses, Scionzier et Marnaz, programme qui repose notamment sur la requalification de centres-villes unifiés, structurés et modernes, qui puisse bénéficier non seulement aux collectivités concernées et à ses habitants mais aussi à l'ensemble du territoire intercommunal.

Ainsi, le volet urbain de la présente convention d'OPAH s'appuiera notamment sur des actions sous Maîtrise d'Ouvrage communale en matière de valorisation des façades des cœurs de villes et de bourgs de Cluses, Scionzier, Mont-Saxonnex et l'aide au rétablissement d'un accès indépendant aux étages d'immeubles mixtes commerce-logements à l'échelle du centre-ville de Cluses.

Sur l'ensemble du périmètre des 10 communes de la 2CCAM et au travers de son volet urbain, **l'OPAH assurera le prolongement dans l'espace privé de cette logique de requalification globale,**

#### 3.1.2 Objectifs

**Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah (au titre de l'expérimentation nationale définie dans l'instruction ANAH du 12 avril 2021) :**

- **# 22A Campagne de ravalement de façades incitative Cluses - Secteur St Vincent + secteur compris entre la Place Allobroges et le Rond-Point Charles Poncet :**
  - o 20 façades ravalées en 5 ans avec les aides de la Ville de Cluses, et, pour les situations éligibles, de l'Anah. Aides selon règlement d'intervention spécifique.
- **# 22B Campagne de ravalement de façades incitative Scionzier - secteur renforcé PVD :**
  - o 20 façades ravalées en 5 ans avec les aides de la Ville de Scionzier, et, pour les situations éligibles, de l'Anah. Aides selon règlement d'intervention spécifique.
- **# 22C Campagne de ravalement de façades incitative Mont-Saxonnex – Traversée du Bourg :**
  - o 10 façades ravalées en 5 ans avec les aides de la Ville de Mont-Saxonnex, et, pour les situations éligibles, de l'Anah. Aides selon règlement d'intervention spécifique.

**La Participation de l'ANAH en matière d'aides aux façades relève d'une démarche expérimentale nationale qui pourra s'appliquer sur les Communes de Cluses, Marnaz et Scionzier au titre de la future Convention ORT qui découle de la signature de la convention d'adhésion Petites Villes de Demain le 2 juin 2021. Précisons que l'application de l'instruction ANAH du 12 avril 2021 s'achève au 31/12/2023.**

## **Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation non éligibles aux aides de l'Anah :**

- **# 25 Rétablissement d'accès aux étages :**
  - 10 logements vacants réhabilités après restauration de l'accès indépendant à l'étage. Aides de la Commune de Cluses selon règlement d'intervention spécifique.
- **# 27 Création de stationnement, d'espaces extérieurs ou de projets d'intérêts publics**
  - 40 logements pour des créations de stationnement et des réaménagements d'espaces extérieur avec pour objectif d'adapter les cœur de villes et de bourgs aux modes d'habiter contemporains. Aides des communs volontaires selon règlement d'intervention spécifique.

*La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

### **Indicateurs de résultats pour le volet urbain :**

- Nombre de façades traitées ;
- Nombre de création d'accès indépendants aux étages réalisés ;
- Nombre de terrasses ou espaces extérieurs aménagés.
- Nombre de stationnements extérieurs créés.

## **3.2. Volet foncier**

### **3.2.1 Descriptif du dispositif principal**

Le travail de suivi-animation permettra de faire émerger des immeubles dont les perspectives de vente sont bloquées ou restent mal connues à ce jour et ou dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact. Dans le second cas, des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates pourront être soumis à la gouvernance de l'OPAH.

Pour le cas d'état d'abandon manifeste, ces procédures seront engagées dès validation par les instances de l'OPAH par la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes et la Commune concernée.

Dans le cas où d'autres procédures seraient plus adaptées (Opération de Restauration Immobilière/ORI, Opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière/Thirori etc.), le soutien de l'ANAH via la CNLHI (et localement par le PDLHI) pourra être mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage.

Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes / recompositions / démolitions avec transferts de propriété pourront être mises en œuvre par la 2CCAM et la Commune concernée.

### **3.2.2 Objectifs**

Néant

**Indicateurs de résultats pour le volet foncier : Néant**

## **3.3. Volet immobilier**

### **3.3.1 Descriptif du dispositif**

La requalification de l'offre immobilière des 10 communes de la 2CCAM est une condition de base au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle en particulier familiale.

Cette requalification repose avant tout sur des techniques de suivi animation permettant d'insuffler, à l'amont, une logique de projet global.

Un axe majeur des interventions programmées porte **sur l'activation du gisement de logements vacants** repérés grâce à la mobilisation des données Majic (2019) dans le périmètre d'OPAH. La nature des actions proposées permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces logements vacants, notamment en direction de la création de logements familiaux rénovés.

4 types d'accompagnement financier sont prévus sur ce volet « immobilier » rentrant dans le périmètre de mission du futur opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH 2 CCAM :

1/ La mise en œuvre d'un assainissement autonome pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, dans le cadre de travaux soutenus par l'Anah :

- **#9** - Subvention pour la réalisation de travaux de création d'un système d'assainissement autonome pour les propriétaires occupants très modestes.

2/ « La rénovation d'un local ou logement vide », permettant de réduire la vacance, de créer des petits logements accessibles en RDC..., pour cela :

- **#14** - Prime vacance Propriétaire Occupant, qui remet sur le marché un Logement vacant depuis plus de 2 ans des périmètres Petites Villes de Demain des communes de Scionzier et Cluses ou un commerce en dehors du secteur commerçant (création de petits logements accessibles en RDC pour les personnes âgées quand la vocation commerciale d'un local n'est plus avérée).
- **#15** - Prime vacance Propriétaire Bailleur, qui remet sur le marché un Logement vacant depuis plus de 2 ans des périmètres Petites Villes de Demain des communes de Scionzier et Cluses ou un commerce en dehors du secteur commerçant (création de petit logements accessibles en RDC pour les personnes âgées quand la vocation commerciale d'un locale n'est plus avérée).
- **#16** - Prime au rétablissement d'accès aux étages destiné aux logements de disposant pas d'accès indépendant afin de permettre la réoccupation de logements bien placés.

3/ « Les aides complémentaires », pour aider à supporter les coûts de rénovation et favoriser le bien-être des habitants, par :

- **#17** - Prime à la fusion de petits logements pour créer des logements familiaux en cœurs de villes et de bourgs.
- **#18** - Prime à la création de stationnement et aux réaménagements d'espaces extérieur avec pour objectif d'adapter les cœurs de villes et de bourgs aux modes d'habiter contemporains.
- **#19** – Prime à la réalisation de travaux énergétiques ambitieux (matériaux biosourcés) pour les propriétaires.
- **#20** – Prime à la transformation d'un logement Résidence Secondaire en résidence Principale.
- **#21** – Prime à la réalisation de travaux en auto-réhabilitation.

4/ « Les aides complémentaires », pour encourager l'accueil en cœur de villes de Cluses et Scionzier, par :

- **#22** - Prime à «taxe foncière offerte pendant 2 ans » pour un nouveau ménage ;
- **#23** - Prime « prime bonus j'achète mon premier logement à Cluses, Scionzier».

Enfin, il s'agira pour le futur opérateur OPAH d'accompagner aux mieux les investisseurs en apportant, à minima, conseils sur le dispositif Denormandie, s'il peut être mis en œuvre dans le cadre de Petites Villes de Demain et mise en relation avec d'autres partenaires (type Action Logement notamment via la garantie des loyers VISALE et le dispositif Louer pour l'Emploi).

*Remarque : La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

### 3.3.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH se donne comme objectif la réalisation de :

- 20 projets de propriétaires occupants modestes et très modestes soutenus par l'Anah dans le cadre de la mise en œuvre de solutions d'assainissement autonome,
- 250 projets sur les 3 types d'accompagnement financier d'aides complémentaires, dont 70 permettant une sortie de vacance,
- 200 projets accompagnés dans le cadre de la mise en place d'un service d'accompagnement et de coaching universel, ouvert à tous, permettant de concevoir un projet sur-mesure, permettant de concevoir un projet sur-mesure dont 20 permettant une sortie de vacance,
- 10 logements en Denormandie, s'il peut être mis en œuvre dans le cadre de Petites Villes de Demain.

**Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :**

- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de logements occupés réhabilités ;
- Nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon
- Nombre de logements par type de financement (Action Logement / Anah VIR/DIIF).
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux ;
- Localisation des logements réhabilités ;
- Compromis de vente signé (action d'accompagnement en architecture)
- Déclaration préalable de division agréée (action d'accompagnement en architecture)
- Travaux engagés et ou autorisation d'urbanisme obtenue (action d'accompagnement en architecture).

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

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH a permis de mettre en évidence au sein du périmètre OPAH 207 logements potentiellement dégradés ou très dégradés, soit 0,7% des logements de la 2CCAM, qui appellent des scénarios de traitement spécifique associant réhabilitation et reconfiguration.

On relève 4 cadres de vie à plus de 4 % de dégradation en particulier à l'échelle des typologies de vie de cœurs de ville et les biens dits « exceptionnels » (Esprit bourg, Esprit Village, Esprit hameau, Village d'altitude).

Pour autant, les situations de logement indigne, en particulier locatives, restent insuffisamment connues des acteurs locaux, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention ou lorsque les loyers ont été alignés sur les droits d'allocation logement du locataire en place, générant un résiduel nul pour celui-ci, mais le rendant captif.

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

Les 2 volets d'actions prévus pour répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont :

1. Le repérage, sur les cadres de vie à forte prévalence de logements dégradés.
  2. Les aides financières
- **#1** Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés occupés,
  - **#2** Propriétaires occupants modestes / très modestes réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés occupés,
  - **#7** Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux petite LHI en logements occupés,
  - **#8** Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux petite LHI en logements occupés,
  - **#10A** Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés, avec conventionnement Loyer Intermédiaire,
  - **#10B** Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés, avec conventionnement Loyer Conventionné Social,
  - **#10C** Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés, avec conventionnement Loyer Conventionné Très Social,
  - **#11A** Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logements dégradés, avec conventionnement Loyer Intermédiaire,
  - **#11B** Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logements dégradés, avec conventionnement Conventionné Social,
  - **#11C** Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logements dégradés, avec conventionnement Conventionné Très Social.

*Remarque : La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

Concernant le repérage, il s'agira sur la base du travail réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'assurer une action continue, permanente, directe (au travers d'opérations de porte à porte notamment) ou indirecte de suivi, en faisant appel au partenariat d'opération. Les actions de continuité du repérage prévues s'appuieront notamment :

- Sur un partenariat avec les CCAS des communes.
- Sur les données de la CAF et de la MSA sur les propriétaires occupants bénéficiant d'une allocation logement et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social.
- Sur les données du FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'Energie ou en difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec le Conseil Départemental.
- Sur des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF (service des tutelles), les CCAS des communes.
- Les caisses de retraite (CNAV) dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage.
- Les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés).

### 3.4.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH se donne comme objectif la réalisation de 75 réhabilitations de logements très dégradés et dégradés (50 propriétaires occupants (PO) et 25 propriétaires bailleurs (PB) de logements conventionnés).

#### Indicateurs :

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
- Nombre de procédures (le cas échéant) ;
- Nombre de rencontres avec les partenaires sociaux ;
- Nombre de réalisations d'office (le cas échéant) ;
- Nombre de logements réhabilités ;
- Type de travaux réalisés ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...) ;
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés ;
- Localisation des différentes situations ;
- Nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI ;
- Nombre d'acquisitions et montant ;
- Montant des reventes et du déficit foncier ;
- Typologie des projets et repreneurs.

### 3.5. Volet copropriété

Les travaux réalisés à l'occasion de l'étude pré-opérationnelle ont permis de dénombrer 15 370 logements en copropriété à l'échelle du périmètre des 10 communes (qui compte 29 319 logements au total), dont 3 540 dans des copropriétés de moins de 10 logements (23%) particulièrement marqués par le phénomène de vacance (330 logements vacants, soit 39% de la vacance des copropriétés). A noter que d'une manière générale, les copropriétés de la 2CCAM représentent près de 48 % (860 logements) du stock de biens vacants.

9% des logements (1 633 logements) en copropriété du périmètre OPAH sont occupés par des ménages de propriétaires occupants de plus de 65 ans, contre 15% pour l'ensemble du territoire, posant ainsi la question de l'adaptation du parc pour accueillir au plus proche des commerces et services une population de séniors.

17 copropriétés sont identifiées comme visuellement dégradées à l'échelle du périmètre OPAH représentant 42 logements (20%). A noter que cette dégradation en copropriété se concentre à près de 38% sur les logements de moins de 60m<sup>2</sup>.

Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés et par une attention renforcée aux petites copropriétés non structurées.

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif principal

Une action est prévue pour répondre aux besoins des copropriétés :

1. La rénovation énergétique et thermique des copropriétés répondant aux critères de fragilité ou bénéficiant de l'aide Ma Prime Rénov' Copropriétés. Il s'agit ainsi d'accompagner la réalisation de travaux de rénovation énergétique ambitieux, permettant 35% de gain énergétique après intervention, selon les préconisations d'un audit énergétique.

A noter qu'en phase opérationnelle une attention particulière sera portée aux petites copropriétés non structurées et nécessitant un accompagnement renforcé (structuration administrative, inscription au registre des copropriétés, adhésion à un syndic, constitution d'un conseil syndical, élection d'un Président de Syndic...).

### 3.5.2. Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH se donne comme objectif la réalisation de :

- **#19** - 90 logements en copropriétés fragiles bénéficiant de travaux de rénovation énergétique.

*Remarque : La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

#### Indicateurs de résultats du volet copropriété :

- Nombre de copropriétés accompagnées ;
- Localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel) ;
- Type de travaux réalisés - Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2 ;
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Type d'accompagnement au fonctionnement ;
- Nombre de participation en AG ou en réunion de copropriété ;
- Nombre de logements subventionnés en parties privatives le cas échéant (et caractéristiques) ;
- Nombre de diagnostics multi-critères et typologie de copropriétés ;
- Nombre d'ateliers animés et thématiques ;
- Nombre de copropriétés et syndics reçus en permanence.

### 3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Ma Prime Rénov' Sérénité

Le volet énergie et précarité énergétique, incarné notamment à travers le déploiement des programmes Ma Prime Rénov' Sérénité et Ma Prime Rénov' dans le cadre de l'OPAH s'articule directement avec les thématiques transversales du PLH, du PPA2 et du Programme Petites Villes de Demain pour les Communes de Cluses, Scionzier et Marnaz, en particulier la transition énergétique, écologique, et l'innovation (inclus l'innovation sociale).

Il s'inscrit en prolongement et renforcement des actions entreprises et résultats obtenus au titre des dispositifs de droits communs portés par l'ANAH sur le territoire. Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Enfin, il prolonge le volet immobilier et le volet social de la présente convention d'OPAH en s'attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimale.

A noter que le présent volet et sa mise en œuvre devra tenir compte du déploiement sur le territoire de la 2CCAM depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021 d'un Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH) « Haute-Savoie Rénovation Energétique », nécessitant une parfaite articulation des dispositifs et conseils déployés pour massifier le repérage et le traitement des situations concernées.

#### 3.6.1 Descriptif du dispositif

Les actions prévues pour répondre au volet « énergie » sont :

- L'amélioration des logements pour les propriétaires occupants (avec exigence de gain de performance énergétique, dont accompagnement par la mission de suivi animation du déploiement local du dispositif Ma Prime Rénov') ;
- L'amélioration des logements de propriétaires bailleurs (avec exigence de gain de performance énergétique, dont accompagnement par la mission de suivi animation du déploiement local du dispositif Ma Prime Rénov').

Mais la problématique énergétique sera systématiquement abordée, y compris dans le cadre des actions de la convention ne portant pas sur cette thématique.



En matière de repérage des situations de précarité énergétique, le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :

- Les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;
- L'opérateur en charge du SPPEH ;
- Les CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.

En matière d'aides aux travaux, le présent volet renvoie aux actions suivantes décrites au volet immobilier, éligibles aux aides ANAH :

- **#1, #2, #3, #4**, amélioration des logements de propriétaire occupant avec exigence de gain de performance énergétique,
- **#10A, #10B, #10C, #11A, #11B, #11C, #12**, amélioration des logements de propriétaire bailleur avec exigence de gain de performance énergétique.

En matière d'aides aux travaux, le présent volet renvoie aux actions suivantes décrites au volet Copropriété, éligibles aux aides ANAH :

- **#13** Copropriété fragile ou en difficulté qui améliore la performance énergétique (+35%) de l'immeubles selon les préconisations d'un audit énergétique ou intervient sur les parties communes.

En matière de Prime « Prévention de vacance » intégrant une ambition en matière d'efficacité énergétique, le présent volet renvoie à l'action suivante décrite aux scénarios de projets « Aides complémentaires locales » :

- **#19** Travaux d'amélioration énergétique ambitieuses (matériaux biosourcés) destinés aux Propriétaires Occupants.

### **3.6.2 Objectifs**

Sur les 5 ans, l'OPAH permettra de financer les projets de rénovation énergétique de 180 logements répartis de la manière suivante :

- 100 Propriétaires occupants (**#1, #2, #3, #4**) ;
- 30 Propriétaires bailleurs **#10A, #10B, #10C, #11A, #11B, #11C, #12** ;
- 90 logements en copropriétés fragiles (**#19**) ;
- 20 Propriétaires occupants dans le cadre de travaux ambitieux matériaux biosourcés (**#19**).

*Remarque : La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

#### **Indicateurs de résultat du volet énergie :**

- Nombre de signalements et de contacts établis ;
- Nombre de visites réalisées ;
- Nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet énergie avec le SPPEH ;
- Nombre de projets abandonnés et causes ;
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction...) ;
- Localisation ;
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource ;
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m2 ;
- Montant et % des aides attribuées.

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

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes au sein de l'espace régional, de la 2CCAM et des cœurs de villes et de bourgs invitent à tirer parti de l'atout que constitue la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont une clientèle particulièrement concernée par les atouts du cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré-opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées (3 250 propriétaires occupants de plus de 70 ans), et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de villes et de bourgs.

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH s'articuleront avec les politiques du Conseil Départemental de la Haute-Savoie en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des caisses de retraite et tout particulièrement la CARSAT.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet adaptation de la présente convention OPAH intègrera une mobilisation des aides de l'Anah. Ainsi, les 2 interventions relevant du volet adaptation prévus à la présente convention sont :

1. La mise en place d'aides financières aux travaux pour les propriétaires occupants très modestes en perte d'autonomie.
2. La mise en place d'aides financières aux travaux pour les propriétaires occupant modestes en perte d'autonomie.

### 3.7.2 Objectifs

Accompagnement social, technique et financier de projets d'adaptation concernant **20 logements**.

- **#5** Propriétaire occupant très modeste en perte d'autonomie, 10 logements,
- **#6** Propriétaire occupant modeste en perte d'autonomie, 10 logements.

*La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

#### Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention.
- Types de travaux ;
- Localisation des projets ;
- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- Montant des travaux réalisés.

### 3.8 Volet social

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH de la 2CCAM répond notamment à trois impératifs : le **maintien des populations fragiles** qui se trouvent en cœur de villes et de bourgs par l'apport de solutions sur mesure, la **crédibilité des montages de projet** en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la **recherche de mixité et d'équilibre de peuplement**, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH de la 2CCAM vers les personnes les plus fragiles mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Cette logique se manifestera au travers de 3 éléments :

1. Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département de la Haute-Savoie (FSL, Pôles Médicaux-Sociaux, équipes de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie), les CCAS présents à l'échelle du territoire, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme les CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...). Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale ;
2. Un suivi animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également en termes d'aide à la prise de décision qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. Ce coaching inclura en fonction des situations rencontrées :
  - Visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
  - Dessin des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière lorsque cela sera nécessaire ;
  - Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail des services instructeurs du droit des sols et en relation avec eux et les services de l'UDAP (Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine) ;
  - Accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un calendrier du projet ;
  - Assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides, en lien avec les autres volets du dispositif OPAH ;
  - Assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs, géomètres, notaires, agents immobiliers, banques, etc.
  - Assistance pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ;
  - Accompagnement des porteurs de projets dans la mise en vente ou mise en location des biens
  - Visite de contrôle avant paiement des subventions.
3. Une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables (opération mixte locatif + résidence principale, vente de combles, division d'un grand logement occupé par une personne seule, montage d'une opération dans le cadre d'une stratégie familiale – par exemple en combinant projet sur un logement familial et accueil d'un parent âgé...). Cette ingénierie pourra se déployer en complément de recours externes à préciser.

En complément, le dispositif de suivi animation d'OPAH intégrera la capacité à organiser le relogement temporaire ou définitif les locataires ou propriétaires occupants et les locataires de logements indignes lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux, ainsi que l'accompagnement social de ces relogements. Il ne s'agit néanmoins en aucun cas d'une prise en charge des frais induits, mais d'un accompagnement administratif et logistique.

Ce travail sera réalisé en lien avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire et les Collectivités.

### 3.8.2 Objectifs

Les objectifs sont inscrits dans les autres volets en corrélation (énergie, lutte habitat indigne, autonomie).

#### Indicateurs de résultats du volet social :

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser) ;
- Nombre de ménages relogés ;
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux ;

- Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné.

### 3.9. Volet patrimonial et environnemental

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet d'attractivité territoriale exprimé à travers le PLH et le programme Petites Villes de Demain notamment.

**Au plan patrimonial**, ce volet transversal de l'OPAH de la 2CCAM permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de la Communauté des Communes dans son ensemble un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée au coaching architectural des porteurs de projets. Le volet patrimonial garantit une mise en valeur d'éléments identitaires qui font l'ADN de la 2CCAM et notamment de ses cœurs de villes et de bourgs, en particulier à travers la préservation, la révélation et la valorisation des façades de secteurs identifiés comme « stratégiques » sur les communes de Cluses, Scionzier et Mont-Saxonnex.

**Au plan environnemental**, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante Anah, 2CCAM, Département de la Haute-Savoie et Action Logement permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

Par ailleurs, un dispositif en direction de l'aménagement de terrasses et espaces extérieurs privatifs permettra de soutenir des projets articulant espace privé et espace public dans une logique de végétalisation, de nature en ville, et d'embellissement. Ces actions constitueront notamment un prolongement naturel des actions sur les espaces publics engagées dans le cadre du Programme Petites Villes de Demain pour les communes de Cluses, Scionzier et Marnaz pour lutter contre les îlots de chaleur (points d'eau) et réaménager les espaces publics et s'effectueront en total articulation avec l'UDAP (Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine).

#### 3.9.1 Descriptif du dispositif

Chaque intervention de l'OPAH concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales, en lien étroit avec les services des Architectes des Bâtiments de France.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- Une ingénierie de projet en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
- Un partenariat étroit avec l'UDAP, qui sera facilité par une logique de suivi animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue en amont avec l'UDAP, avant d'approfondir les options de projet ;
- Des dispositifs d'aide à l'investissement spécifiques ;
- La mobilisation le cas échéant des dispositifs fiscaux Denormandie s'il peut être mis en œuvre dans le cadre de Petites Villes de Demain et Monuments Historiques.

Cette logique se manifestera notamment au travers d'une campagne de ravalement de façades incitative sur les maisons et immeubles des communes de Cluses, Scionzier et Mont-Saxonnex à l'échelle de périmètres définis comme stratégiques et emblématiques.

### 3.9.2 Objectifs

Le présent volet prévoit le traitement de 50 façades au titre de l'OPAH.

- **# 24 Campagne de ravalement de façades incitative Cluses - Secteur St Vincent + secteur compris entre la Place Allobroges et le Rond-Point Charles Poncet :**
  - o 20 façades ravalées en 5 ans avec les aides de la Ville de Cluses, et, pour les situations éligibles, de l'Anah. Aides selon règlement d'intervention spécifique.
- **# 25 Campagne de ravalement de façades incitative Scionzier - secteur renforce PVD:**
  - o 20 façades ravalées en 5 ans avec les aides de la Ville de Scionzier, et, pour les situations éligibles, de l'Anah. Aides selon règlement d'intervention spécifique.
- **# 26 Campagne de ravalement de façades incitative ont-Saxonnex – Traversée du Bourg:**
  - o 10 façades ravalées en 5 ans avec les aides de la Ville de Mont-Saxonnex, et, pour les situations éligibles, de l'Anah. Aides selon règlement d'intervention spécifique.

*Remarque : La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention.*

#### Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :

- Nombre de façades rénovées ;
- Nombre de façades bénéficiant des aides des communes de Cluses, Scionzier et Mont-Saxonnex.

### 3.10. Volet économique et développement territorial

#### 3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH concerne de manière transversale l'ensemble des actions entreprises à l'échelle des 10 communes en matière d'attractivité et de revitalisation. Il s'articule plus particulièrement avec l'ORT à venir et le programme « Petites Villes de Demain » notamment en ce qui concerne la revitalisation commerciale des cœurs de villes de Cluses, Scionzier et Marnaz.

- Au travers de logiques d'action associant la combinaison « ingénierie + financement », le futur dispositif opérationnel habitat de la 2CCAM (OPAH) combine des effets de leviers permettant le déblocage de 12,4 Millions d'Euros de travaux en 5 ans.
- Au travers d'actions d'accueil de propriétaires occupants contribuant à la mixité d'occupation et à la chalandise de la 2CCAM dans son ensemble, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'aide spécifique qui permettront notamment d'attirer une nouvelle population sur le territoire des 10 communes et à l'échelle des cœurs de villes et de bourgs en particulier au service d'une attractivité économique renforcée.
- Au travers des actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces des cœur de villes.
- Au travers de campagnes de ravalement de façades ciblées sur un secteur patrimonial qui englobe les rues commerçantes de Cluses, Scionzier et Mont-Saxonnex, l'OPAH concourt également fortement à une évolution positive de l'image des secteurs commerciaux des communes concernées.
- Au travers d'actions de mise en valeur des locaux commerciaux vacants en intervenant notamment sur les façades, permettant ainsi de réinsuffler une dynamique d'attractivité à travers l'économie en cœur de villes de Scionzier, Marnaz et Cluses en articulation avec le programme Petites Villes de Demain ».

#### 3.10.2 Objectifs

- Déclenchement de 12,4 Millions d'Euros de travaux en 5 ans ;
- Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés – notamment en combles- dans des immeubles existants - dans le cadre des opérations d'îlot et d'immeubles).

### **Indicateurs de résultat du volet économique et développement territorial :**

- Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services ;
- Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.

## **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à **550 projets** minimum, répartis comme suit :

- 180 logements occupés par leur propriétaire,
- 30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 90 logements inclus dans 15 copropriétés environ rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne ou de précarité énergétique,
- 30 logements de propriétaires occupants bénéficiant d'une prime vacance,
- 30 logements de propriétaires bailleurs bénéficiant d'une prime vacance,
- 10 logements de bailleurs ou de propriétaires occupants bénéficiant de la restauration des accès indépendants aux étages,
- 10 logements de propriétaires bailleurs ou occupants bénéficiant d'une prime pour la fusion de logement en vue de la création d'un produit familial,
- 30 logements de propriétaires bailleurs ou occupants concernés par la création de stationnements l'aménagement d'espaces extérieurs,
- 20 logements de propriétaires occupants bénéficiant de travaux énergétiques ambitieux avec matériaux biosourcés,
- 20 logements en résidences secondaires bénéficiant d'une aide pour la transformation en résidence principale,
- 30 logements de propriétaires occupants ou bailleurs bénéficiaient d'une prime à l'auto-réhabilitation,
- 50 logements de propriétaires occupants bénéficiant d'une prime « taxe foncière » offerte pour une installation en cœur de ville de Cluses et Scionzier,
- 20 logements de propriétaires occupants primo-accédants bénéficiant d'une prime « j'achète mon premier logement à Cluses et Scionzier »,

A ces 550 logement s'ajoutent un objectif de **50** façades ravalées.

### **4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH**

Les objectifs globaux sont évalués à **300 logements minimum**, répartis comme suit :

- 180 logements occupés par leur propriétaire,
- 30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 90 logements inclus dans des copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne.

A ces 300 logement s'ajoutent 50 façades ravalées, dont une partie pourra entrer dans un cadre expérimental d'éligibilité Anah.

## Objectifs de réalisation de la convention

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
<b>façades</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>50</b>
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>6</b>	<b>22</b>	<b>39</b>	<b>45</b>	<b>48</b>	<b>20</b>	<b>180</b>
dont logements indignes ou très dégradés	1	4	10	13	16	6	50
dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	3	11	16	16	16	8	70
dont aide pour l'autonomie de la personne	2	6	9	10	10	3	40
dont aide à l'assainissement autonome	0	1	4	6	6	3	20
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>30</b>
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>24</b>	<b>30</b>	<b>12</b>	<b>90</b>
<b>Total des logements Ma Prime Rénov' Sérénité</b>	<b>4</b>	<b>24</b>	<b>45</b>	<b>56</b>	<b>64</b>	<b>27</b>	<b>220</b>
dont PO	4	15	20	24	26	11	100
dont PB	0	3	7	8	8	4	30
dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	6	18	24	30	12	90

\* Si les 5 ans de la durée de la convention courent sur 6 années civiles au total, il convient de compléter les tableaux pour la partie des objectifs relatifs à cette dernière année et de préciser la période d'exécution des prestations pour la 1ère et 6ème année.

## Chapitre III – Financements de l'opération et engagements complémentaires

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

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

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 690 700,00 €, selon l'échéancier suivant :

ANAH	Année 1 (4 mois)	Année 2 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 4 (12 mois)	Année 5 (12 mois)	Année 6 (8 mois)	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	47 470,00 €	245 261,67 €	506 346,67 €	609 198,33 €	680 403,33 €	284 820,00 €	2 373 500,00 €
dont aides à l'ingénierie part fixe	14 653,33 €	43 960,00 €	43 960,00 €	43 960,00 €	43 960,00 €	29 306,67 €	219 800,00 €
dont aides à l'ingénierie part variable	1 948,00 €	10 064,67 €	20 778,67 €	24 999,33 €	27 921,33 €	11 688,00 €	97 400,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>64 071,33 €</b>	<b>299 286,33 €</b>	<b>571 085,33 €</b>	<b>678 157,67 €</b>	<b>752 284,67 €</b>	<b>325 814,67 €</b>	<b>2 690 700,00 €</b>

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement au titre du dispositif Ma Prime Rénov' Sérénité pour l'opération sont de 440 000 €, selon l'échéancier suivant :

Primé économie d'énergie	Année 1 (4 mois)	Année 2 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 4 (12 mois)	Année 5 (12 mois)	Année 6 (8 mois)	Total
Prime énergie	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Prime énergie	8 000,00 €	48 000,00 €	90 000,00 €	112 000,00 €	128 000,00 €	54 000,00 €	440 000,00 €

#### 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

##### 5.2.1. Règles d'application

La Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes est Maître d'Ouvrage compétente en matière d'habitat. A ce titre, elle porte le volet « ingénierie » de l'OPAH (et donc le suivi-animation) et le volet « investissement » (aides aux propriétaires privés).

##### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de Cluses Arve et Montagnes pour l'opération sont de 1 568 800,00 €, selon l'échéancier suivant et le détail suivant :



2CCAM							
	Année 1 (4 mois)	Année 2 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 4 (12 mois)	Année 5 (12 mois)	Année 6 (8 mois)	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	20 700,00 €	106 950,00 €	220 800,00 €	265 650,00 €	296 700,00 €	124 200,00 €	1 035 000,00 €
dont ingénierie	35 586,67 €	106 760,00 €	106 760,00 €	106 760,00 €	106 760,00 €	71 173,33 €	533 800,00 €
							1 568 800,00 €

### 5.3. Financements des autres partenaires

#### 5.3.1 Communes volontaires

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des commune volontaires à la mise en œuvre d'aides aux travaux pour l'opération sont de **679 500,00 €**, selon l'échéancier suivant et le détail suivant :

COMMUNES							
	Année 1 (4 mois)	Année 2 (12 mois)	Année 3 (12 mois)	Année 4 (12 mois)	Année 5 (12 mois)	Année 6 (8 mois)	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	22 500,00 €	67 500,00 €	67 500,00 €	67 500,00 €	67 500,00 €	45 000,00 €	337 500,00 €
dont aides travaux façades	22 800,00 €	68 400,00 €	68 400,00 €	68 400,00 €	68 400,00 €	45 600,00 €	342 000,00 €
							679 500,00 €

#### 5.3.2 Département de la Haute-Savoie

##### Règles d'application

Dans le cadre de ses dispositifs d'aides destinés à réduire la précarité énergétique et à améliorer la qualité de l'air, le Département de la Haute-Savoie apporte des subventions individuelles pour les propriétaires du parc privé en complément des aides de l'Anah :

- pour les propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes d'une part,
- pour les propriétaires bailleurs d'autre part.

Ces aides sont susceptibles de modifications ; elles seront attribuées selon les modalités en vigueur à la date d'engagement des subventions, sous réserve de la reconduction des dispositifs d'aide et de l'inscription des crédits nécessaires au budget.

A titre indicatif, le montant de ces aides s'élève au 1<sup>er</sup> janvier 2022 à :

- Propriétaires occupants modestes : 10% du coût HT des travaux, plafonné à 2 000 €.
- Propriétaires occupants très modestes : 15% du coût HT des travaux, plafonné à 3 000 €.
- Propriétaires bailleurs (conventionnement avec travaux) :
  - o 1 500 € pour un logement conventionné à loyer intermédiaire
  - o 3 000 € pour un logement conventionné à loyer social
  - o 4 500 € pour un logement conventionné à loyer très social
  - o 1 000 € de prime en cas de prime Ma Prime Rénov' Sérénité de l'Anah

Au regard des objectifs de logements rénovés et des modalités en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département de la Haute-Savoie à l'ensemble de l'opération pourrait s'élever à **405 000 €** environ :

- Aides individuelles à 120 propriétaires occupants (énergie) pour 310 000 € :
  - o 70 Propriétaires Occupants très modestes (20 logements très dégradés / 40 logements en précarité énergétique / 10 logements en petite lutte contre l'habitat indigne) soit 210 000 €
  - o 50 Propriétaires Occupants modestes (10 logements très dégradés / 30 logements en précarité énergétique / 10 logements en petite lutte contre l'habitat indigne) soit 100 000 €

- Aides individuelles à 30 propriétaires bailleurs pour 95 000 € :
  - o 5 propriétaires bailleurs de logements à loyer intermédiaire (3 très dégradés / 2 dégradés) soit 7 500 € d'aide aux travaux + 5 000 € de prime énergétique
  - o 15 propriétaires bailleurs de logements à loyer social (9 très dégradés / 6 dégradés) soit 45 000 € d'aide aux travaux + 10 000 € de prime énergétique (hors 5 logements en transformation d'usage)
  - o 5 propriétaires bailleurs de logements à loyer très social (3 très dégradés / 2 dégradés) soit 22 500 € d'aide aux travaux + 5 000 € de prime énergétique

Le paiement des subventions interviendra à la fin des travaux, sur présentation des justificatifs de paiement de l'Anah. Ces modalités pourront être précisées ou ajustées dans les délibérations d'attribution prises en Commission Permanente.

## **Article 6 – Engagements complémentaires**

### **6.1 Action Logement**

Dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022 et de l'avenant du lundi 15 février 2021 demeurant en vigueur jusqu'au 31 décembre 2022, Action Logement mobilisera ses produits et services dans le respect de ces textes qui régissent ses interventions :

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

## Chapitre IV – Pilotage, animation et évaluation.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1. Pilotage de l'opération

##### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances des Communes, pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH au regard des objectifs du PLH notamment en matière de production d'offre logement en intensification et du dispositif Petites Villes de Demain à l'échelle des communes de Cluses, Scionzier et Marnaz en matière d'attractivité et de revitalisation des cœurs de villes concernés.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, maître d'ouvrage de l'opération. Deux comités de pilotages seront mis en place : un comité de pilotage technique et un comité de pilotage stratégique.

- Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé de :
  - Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes ;
  - 10 Communes de la 2CCAM ;
  - Département de la Haute-Savoie ;
  - État ;
  - Anah ;
  - Action logement ;
  - Partenaires et prestataires de suivi-animation ;
  - Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention.
  
- Le **comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 3 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il sera composé de :
  - Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes ;
  - 10 Communes de la 2CCAM ;
  - Département de la Haute-Savoie ;
  - État ;
  - Anah ;
  - Action logement ;
  - Partenaires et prestataires de suivi-animation ;
  - Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention.

Des commissions de suivi spécifiques pourront être mises en place si nécessaire, notamment :

- Sur la coordination avec les opérateurs en charge de l'ingénierie universelle et du SPEEH ;
- Sur les questions de renouvellement urbain (insalubrité, relogement, accompagnement social...) en intégrant en tant que de besoin les CCAS, l'ARS, le Département de la Haute-Savoie ;

- Sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades, en intégrant également autant que de besoin l'UDAP (Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine), les instructeurs du droit des sols, les fédérations du bâtiment, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- Sur le sujet de l'identification et du repérage des petites copropriétés en associant autant que de besoin les acteurs sociaux (CCAS et Pôles Médico-Sociaux du Département);
- Sur le pilotage des actions foncières privées (cessions de foncier, constructions neuves sur parcelles déjà bâties...) en intégrant également au tant que de besoin les instructeurs du droit des sols.

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

Globalement, le suivi animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « **le projet d'abord** ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder la question de l'accompagnement de projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

En réponse aux éléments de diagnostic portés à l'amont, la présente convention déploie des outils pour faire émerger, accompagner et orienter de multiples scénarios de projets ayant pour point commun, dans leur diversité, de concourir à l'accueil de populations nouvelles à l'échelle des 10 communes de la 2CCAM, au maintien dans des conditions viables des populations déjà présentes, à la remise à niveau technique, thermique, et en matière d'agrément du parc de logements existants, et enfin à la valorisation du patrimoine de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes dans ses composantes exceptionnelles comme dans ses composantes diffuses et vernaculaires.

Dans cette logique, l'équipe de suivi animation associera des compétences multiples en matière de recrutement, communication, coaching, accompagnement...

Comme indiqué en introduction à la présente convention, les différents volets d'action de l'OPAH de la 2CCAM se structurent en 2 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

- **A / La communication et l'animation générale de l'opération**
- **B/ Le cœur du dispositif OPAH** focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du cœur de ville. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en 2 « blocs » de suivi animation » :
  - o **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'Anah (#1 à #13).**
  - o **L'accompagnement des scénarios de projets non aidés par l'Anah** mais concernés par un système d'aide complémentaire (accès aux étages, espaces extérieurs, création de logements dans les combles, etc.) **(#14 à #26).**

Le dispositif de recrutement et de contractualisation avec la ou les équipes de suivi animation prendra en compte ces 2 volets distincts d'ingénierie, et les compétences qu'ils requièrent respectivement.

Les faits générateurs du paiement de la part variable seront fixés dans les documents contractuels liant la collectivité à l'opérateur tiers ; ils feront l'objet d'un accord préalable entre la collectivité et la délégation locale de l'Anah.

Comme évoqué plus haut, le programme d'action global de la 2CCAM en faveur de l'amélioration de l'habitat s'appuie sur le déploiement à l'échelle des 10 communes du territoire d'une mission de suivi-animation de type OPAH (**objet de la présente convention**) et d'un dispositif expérimental « Ingénierie Universelle ». Dans un souci de fluidité et de parfaite articulation des actions de repérage, information, communication, accompagnement... une organisation de la planification des interventions, du suivi et du reporting sera déployée notamment à travers la mise en place d'outil numérique et de temps de travail réguliers organisés entre les opérateurs mobilisés sous l'autorité de la Collectivité Maître d'Ouvrage.

### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les deux volets d'intervention présentés ci-dessus et les catégories de compétence qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit, en totale articulation avec le déploiement depuis juillet 2021 du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH) à l'échelle de Cluses Arve et Montagnes et de mise en œuvre de manière concomitante au dispositif OPAH « traditionnelle » d'un service d'accompagnement et de coaching et d'ingénierie, destiné à tous les porteurs de projets (**non concerné par la présente convention**) :

#### Volet A / La communication et l'animation générale de l'opération :

L'équipe de suivi animation OPAH assurera les missions suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs. Ces actions à large spectre intégreront l'accueil, l'information et le conseil apportés aux porteurs de projets « Denormandie » développés dans le périmètre de l'OPAH si le dispositif « Denormandie » peut être mis en œuvre dans le cadre de Petites Villes de Demain. Elles incluront également l'orientation vers les interlocuteurs appropriés des porteurs de projet hors périmètre ou non éligibles aux financements de l'OPAH mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs de l'OPAH. Elles comprendront également une information sur le Programme d'Investissement Volontaire (PIV) d'Action Logement et le cas échéant une articulation avec l'AMO du PIV.

*Ce volet appelle notamment des compétences en matière de communication, d'animation, d'organisation d'événements, de reporting.*

#### Volet B / Missions de suivi animation « classiques » :

L'équipe de suivi animation assurera les missions suivantes :

- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc...).
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Réalisation des études de calibrage dans le cadre du volet de recyclage foncier puis, le cas échéant, pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure, assistance à la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, à la Commune concernée et à leurs partenaires pour :
  - o La préparation et la conduite des procédures (ORI, état manifeste d'abandon avec DUP simplifiée...).
  - o La définition des projets de restauration.
  - o La recherche de porteurs de projets après transfert de la maîtrise foncière.

- Le relogement provisoire ou définitif des occupants.
- Le montage des dossiers de financement.
- 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

*Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.*

La mise en œuvre de cette stratégie repose sur le déploiement d'une ingénierie de suivi animation déclinée en deux volets parfaitement articulés les uns avec les autres tel que décrit au point 7.2.1.

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

Les équipes de suivi-animation veilleront à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, des Communes, du Département de la Haute-Savoie et d'Action Logement,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, CAF, Action Logement...),
- les instructeurs ADS / ABF,
- l'opérateur en charge du SPPEH,
- l'opérateur en charge du déploiement du service d'ingénierie universelle pour tous.

La mise en œuvre des programmes « Ma Prime Rénov' Sérénité » et « Ma Prime Rénov » au sein de l'OPAH sera dévolue à l'équipe de suivi-animation.

## **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

### **7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

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

Plus globalement, au début de chaque année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1).
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1).
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1).
- Le nombre de transactions (DVF année n-1).

### **7.3.2. Evaluation et suivi des actions engagées**

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

#### **Evaluation de la mission d'animation :**

L'équipe de suivi-animation présentera en comité technique le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- L'efficacité des circuits de repérage.
- Le respect du plan de communication.
- L'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant.

- Le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent.
- Le suivi en continu.

Le suivi de l'OPAH sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi animation et permettra de :

- D'identifier chaque ménage repéré, l'origine et la date du repérage, la date du 1er contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier.
- Une distinction sera établie entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile.
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant): gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national.
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés.
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs.
- D'identifier le recours aux prêts sociaux.
- D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée, si le dispositif « Denormandie » peut être mis en œuvre dans le cadre de Petites Villes de Demain.

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, et aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions.

Sur alerte de l'équipe de suivi animation, la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 130 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH.

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

## **Bilan annuel**

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi animation et soumis à la validation préalable de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes. Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement ;
- L'avancement du programme par objectif ;
- L'analyse :
  - o De l'efficacité de l'animation mise en place.
  - o De l'efficacité du travail au sein du comité technique.
  - o Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux).
  - o Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...).
  - o Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs.
  - o Du respect du plan de communication.
  - o De l'engagement de chacun des partenaires.

- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel ;
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires ;
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, familiaux...), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

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. L'équipe de suivi animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

### **Bilan final**

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH.

Ce rapport devra à *minima* :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse
- Analyser l'impact du programme au regard :
  - o De la performance énergétique des logements.
  - o De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins.
  - o De l'impact environnemental.
  - o De l'impact social.
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.) ;
- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées ;
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées ;
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions.

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



## Chapitre V – Communication

### Article 8 - Communication

#### 8.1 Règles relatives à l'ANAH

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

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

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.

Le cas échéant, 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) 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, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'Anah. Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'Anah.

## **8.2 Règles relatives au Département de la Haute-Savoie**

Les règles de communication propres au Département de la Haute-Savoie devront également être respectées dans le cadre du programme, et notamment :

- l'affichage du logo départemental sur l'ensemble des documents de communication et des supports d'information des chantiers, dans le respect de la charte graphique mise à disposition (<https://www.hautesavoie.fr/charte-graphique>) et en lien avec la direction de la communication institutionnelle du Département ;
- La relecture et la validation des documents de communication ;
- L'association du Département aux événements liés au programme (cérémonies de signature, d'inauguration, visites, etc.).

## **8.3 Règles relatives aux autres partenaires**

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération et particulièrement la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, les communes et **Action Logement**.

## **Chapitre VI – 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. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah de septembre 2022 à septembre 2027.

### **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 5 exemplaires, le 03/05/2022.

Pour l'État,

Pour l'Anah,

Pour la Communauté de Communes  
Cluses Arve et Montagnes

Pour le Département de la Haute-Savoie

Pour Action Logement

## Annexes

### Annexe 1. Récapitulatif des projets accompagnés (à la date de conclusion de la convention)

Les objectifs globaux sont évalués à **550 projets** minimum, répartis comme suit :

- 180 logements occupés par leur propriétaire,
- 30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 90 logements inclus dans 15 copropriétés environ rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne ou de précarité énergétique,
- 30 logements de propriétaires occupants bénéficiant d'une prime vacance,
- 30 logements de propriétaires bailleurs bénéficiant d'une prime vacance,
- 10 logements de bailleurs ou de propriétaires occupants bénéficiant de la restauration des accès indépendants aux étages,
- 10 logements de propriétaires bailleurs ou occupants bénéficiant d'une prime pour la fusion de logement en vue de la création d'un produit familial,
- 30 logements de propriétaires bailleurs ou occupants concernés par la création de stationnements l'aménagement d'espaces extérieurs,
- 20 logements de propriétaires occupants bénéficiant de travaux énergétiques ambitieux avec matériaux biosourcés,
- 20 logements en résidences secondaires bénéficiant d'une aide pour la transformation en résidence principale,
- 30 logements de propriétaires occupants ou bailleurs bénéficiaient d'une prime à l'auto-réhabilitation,
- 50 logements de propriétaires occupants bénéficiant d'une prime « taxe foncière » offerte pour une installation en cœur de ville de Cluses et Scionzier,
- 20 logements de propriétaires occupants primo-accédants bénéficiant d'une prime « j'achète mon premier logement à Cluses et Scionzier ».

A ces **550** logement s'ajoutent un objectif de **50** façades ravalées.

## Annexe 2. Détail et règlement des aides complémentaires des communes volontaires

**A COMPLETER**

### Annexe 3. Tableau financier et de suivi des objectifs

				Nombre de Projets	COUTS D'OPERATION		PLAN DE FINANCEMENT												
					Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Anah et Ma Prime Primes énergie		2CCAM		Communes volontaires		Département						
							Aides aux travaux	Ingénierie (fixe et variable)	Aides aux travaux	Ingénierie TTC	Aides aux travaux	Ingénierie	Aides aux travaux	Ingénierie					
OPAH 2CCAM COUTS GLOBAUX 5 ANS				5 784 000,00 €		4 933 000,00 €	851 000,00 €	2 813 500,00 €	317 200,00 €	1 035 000,00 €	533 800,00 €	679 500,00 €	0,00 €	405 000,00 €	0,00 €				
OPAH 2CCAM	PROJETS ELIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH	Propriétaires occupants	Dossiers Propriétaires Occupants très modestes Energie	40	180	2 705 000,00 €	851 000,00 €	1 876 000,00 €	317 200,00 €	519 000,00 €	533 800,00 €	0,00 €	310 000,00 €	0,00 €					
			Dossiers Propriétaires Occupants modestes Energie	30															
			Dossiers Propriétaires Occupants très modestes Adaptation	20															
			Dossiers Propriétaires Occupants modestes Adaptation	20															
			Dossiers Propriétaires Occupants très modestes dégradation et habitat indigne	30															
			Dossiers Propriétaires Occupants modestes dégradation et habitat indigne	20															
		Dossiers Propriétaires Occupants très modestes Assainissement	20																
		Propriétaires bailleurs	Dossiers Propriétaires Bailleurs logements très dégradés Loyer intermédiaire	3	30										912 500,00 €	517 500,00 €	300 000,00 €	0,00 €	95 000,00 €
			Dossiers Propriétaires Bailleurs logements très dégradés Loyer conventionné très socia	9															
			Dossiers Propriétaires Bailleurs logements très dégradés Loyer intermédiaire	2															
	Dossiers Propriétaires Bailleurs logements très dégradés Loyer conventionné		6																
	Coproprétés	Dossiers Propriétaires Bailleurs logements très dégradés Loyer conventionné très socia	2	90	621 000,00 €	851 000,00 €	405 000,00 €	317 200,00 €	216 000,00 €	533 800,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €					
		Dossiers Propriétaires Bailleurs Transformation d'Usage Loyer conventionné	5																
		Dossiers Copropriétés Performance Énergétique	90																
		PRIME VACANCE PO (X20 CLUSES(X10 SCIONZIER)	60																
		RETAUSSEMENT ACCLES ETAGES SEPARIMENT COMMERCES (CLUSES(X10)	10																
	AIDES LOCALES	FUSIONS DE LOGEMENTS			10	250	337 500,00 €	0,00 €	0,00 €	337 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €						
		CRÉATION DE STATIONNEMENT, D'ESPACES EXTERIEURS OU DE PROJETS D'INTERETS PUBLICS			40														
		RENOVATIONS ENERGETIQUES AMBITIEUSES - MATÉRIAUX BIOSOURCES			20														
		AIDE ENCOURAGEMENT TRANSFORMATION RS/RP (ARRACHES)			20														
AIDES A FAUTE REHABILITATION			20																
PRIME "TAXE FONCIERE OFFERTE PENDANT 2 ANS" POUR UN NOUVEAU MENAGE (X30 CLUSES, X20 SCIONZIER)			50																
PRIME BONUS "ACHETE MON PREMIER LOGEMENT A CLUSES, SCIONZIER" (X10/ COMMUNE)			20																
RAVALEMENT DE FACADES INCITATIF CLUSES - SECTEUR ST VINCENT - ENTRE PLACE ALLOBROGES-RD POINT CHARLES PONCET			20																
RAVALEMENT DE FACADES INCITATIF SCIONZIER - SECTEUR RENFORCE PVD			20																
RAVALEMENT DE FACADES INCITATIF MONT SAXONNEX - TRAVERSEE DU BOURG			10																
				50	357 000,00 €	15 000,00 €	0,00 €	342 000,00 €	0,00 €	0,00 €									