EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **08 novembre 2013 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **huit novembre deux mille treize**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 31 octobre 2013, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

Serge GODARD, Maire, présidant la séance

Présent(e)s :	**Serge GODARD, Alain MARTINET, Dominique ADENOT, Alain BARDOT, Christine DULAC-ROUGERIE, Monique BONNET, Djamel IBRAHIM-OUALI, Jacqueline CHAPON, Olivier BIANCHI, Odile VIGNAL, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Philippe BOHELAY, Havva ISIK, Simon POURRET, Pascal GENET, Cécile AUDET, Danielle AUROI, Guy BALLET, Sandrine BERGEROT-RAYNAL, Grégory BERNARD, Christophe BERTUCAT, Pascaline BIDOUNG, Jean-Pierre BRENAS, Cyril CINEUX, Sandrine CLAVIERES, Anne COURTILLÉ, Michel FANGET, Roger GIRARD, Jérôme GODARD, Philippe GORCE, Danièle GUILLAUME, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Alain LAFFONT, Jacques LANOIR, Isabelle LAVEST, Chantal MERCIER-COURTY, Didier MULLER, Corinne NAJIM, Christine PERRET, Yves REVERSEAU, Marie SAVRE, Eric SEVRE, Bruno SLAMA, Louis VIRGOULAY**
Excusé(e)s ayant donné pouvoir :	**Françoise NOUHEN à Danièle GUILLAUME, Bernard DANTAL à Jacques LANOIR, Patricia AUCOUTURIER à Corinne NAJIM, Nicole BARBIN à Jean-Pierre BRENAS, Fatima CHENNOUF-TERRASSE à Alain LAFFONT, Martine REMBERT-MANTELET à Yves REVERSEAU, Odile SAUGUES à Alain MARTINET, Jean-Philippe VALENTIN à Didier MULLER**
Excusé(e)s :	**Carole COURTIAL, Jean-Michel DUCLOS**
Absent(e)s :	
Secrétaire :	**Sandrine CLAVIERES**

Mesdames Marie SAVRE, Mme Danièle AUROI arrivent pendant le débat de la question n°1
M. Christophe BERTUCAT (fin du pouvoir à Mme Christine DULAC-ROUGERIE), M. Bruno SLAMA (fin du pouvoir de M. Grégory BERNARD), Mme Pascaline BIDOUNG (fin du pouvoir de Mme Claudine KHATCHADOURIAN-TECER), Mme Sandrine BERGEROT-RAYNAL (fin du pouvoir de M. Simon POURRET), Mme Manuela FERREIRA DE SOUSA (fin du pouvoir de Mme Jacqueline CHAPON) arrivent pendant le débat de la question n°1.
Mme Danièle GUILLAUME quitte la séance pendant le débat de la question n°1 et donne pouvoir à M. Djamel IBRAHIM-OUALI (fin du pouvoir de Mme Françoise NOUHEN).
M. Michel FANGET quitte la séance avant le vote de la question n°2 et donne pouvoir à Mme Christine PERRET.
M. Alain LAFFONT (fin du pouvoir de Mme Fatima CHENNOUF-TERRASSE), M. Louis VIRGOULAY (donne pouvoir à Mme Chantal MERCIER-COURTY), Madame Marie SAVRE quittent la séance avant le vote de la question n°3.
M. le Maire confie la conduite des débats à M. Alain MARTINET à partir de la question n° 4.
Mme Jacqueline CHAPON quitte la séance avant le vote de la question n°12.
Mme Danielle AUROI quitte la séance avant le vote de la question n°13.
Messieurs Olivier BIANCHI, Philippe BOHELAY, Simon POURRET quittent la séance avant le vote de la question n°39.

Rapport N° 11

AVENANT À LA CONVENTION OPAH-GARE

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été lancée en Juillet 2009 sur le quartier de la Gare dont les objectifs principaux sont les suivants :
- résorber l'habitat indigne ou très dégradé,
- conforter la vocation résidentielle dans sa diversité typologique et sociale,
- améliorer les performances thermiques globales des logements,
- valoriser l'image du quartier en améliorant le cadre de vie et l'articulation avec son environnement proche.

La convention de l'OPAH, que vous trouverez sur CD ROM, a été signée le 2 Septembre 2011 par l'Etat, l'ANAH et la Ville et est donc entrée en phase opérationnelle depuis deux années et demi.

En 2013, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) s'est engagée dans un recadrage de ses priorités : cela s'est traduit par plusieurs réformes dont la dernière initiée en mars 2013 et aboutie en juin 2013, a pour objet principalement :
- de majorer le plafond de ressources des propriétaires occupants (PO) donc en théorie un nombre plus important de PO doit pouvoir prétendre aux subventions de l'OPAH,
- de majorer la prime Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) en cas de travaux d'amélioration de la performance énergétique pour les PO et d'ouvrir le FART aux propriétaires bailleurs (PB),
- de restreindre la ligne « autres travaux ».

Ces évolutions ont des conséquences sur les montants et les répartitions des financements affectés, tant par la Ville que par l'ETAT et l'ANAH.
Un avenant doit être passé pour tenir compte de ces évolutions. Celui-ci intègre un nouveau tableau répartissant les financements Ville, Etat, ANAH.

Cet exercice a été fait en tenant compte :

1 - des objectifs réorientés de l'ANAH.
2 - des grands objectifs spécifiques à l'OPAH de la gare :
- nombre global de dossiers : on passe d'un objectif de 245 logements à 251 logements (augmentation de 6 dossiers PO),
- répartition PO – PB, : 164 dossiers PB et on passe de 81 à 87 dossiers PO.
- priorités sur l'habitat indigne et très dégradé et sur la lutte contre la précarité énergétique,
- priorité de la Ville pour la production de logement intermédiaire en locatif,

3 - de l'objectif de stabilité des participations financières (une augmentation de participation de 7 825 € pour la Ville et une baisse de participation de 3 325 € pour l'ANAH).

	Convention	**Nouvelle répartition**
ETAT ANAH	1 690 450 €	1 687 125 €
VILLE	1 568 050 €	1 575 875 €

4 - des résultats de l'OPAH après 2 premières années d'opérationnalité, à savoir :
- une absence de consommation pour certaines lignes (travaux d'intérêts architecturaux (TIA) – audit énergétique), d'où leur suppression et des lignes de financement peu sollicitées (dégradation moyenne/RSD/décence/sécurité salubrité) d'où un basculement de ces financements sur les lignes qui peuvent palier à ces travaux (logement indigne et très dégradé, rénovation thermique) ou celles qui ne sont plus financées par l'ANAH (autres travaux).

L'objet de l'avenant est aussi de modifier les différents articles sur lesquels les modifications ci-avant ont des impacts : articles décrivant les répartitions, les financements des travaux, ainsi que les financements de l'ingénierie de l'OPAH.

Il vous est proposé, en accord avec votre commission, d'approuver le principe de cet avenant et d'autoriser Mr le Maire, à signer l'avenant à la Convention de l'OPAH –VILLE – ETAT- ANAH.

DELIBERATION

La proposition mise aux voix est adoptée à *l'unanimité* et convertie en délibération.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 21 novembre 2013

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint

Dominique ADENOT

Agence nationale de l'habitat Anah

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE CLERMONT FERRAND

VILLE DE CLERMONT-FERRAND

ETAT

ANAH

CONVENTION

DE L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

DE CLERMONT-FERRAND

Secteur Gare

PREAMBULE

Capitale régionale comptant 140 000 habitants, située au sein d'une aire urbaine de 350 000 habitants, la ville de Clermont-Ferrand, à l'instar d'autres villes françaises, souffre depuis plusieurs années d'une relative déqualification de son quartier Gare.

A Clermont-Ferrand, le quartier Gare, bien que présentant des atouts majeurs comme sa situation péricentrale, sa mixité sociale et fonctionnelle ainsi qu'une cohérence morphologique d'ensemble du bâti, connait une dégradation de son image et par delà, un déclin de son attractivité (plus de 12% de logements vacants). Cela se traduit sur le terrain par :

- une paupérisation des habitants, avec un revenu moyen par unité de consommation inférieur de 12% à la moyenne communale,
- une dégradation du parc privé de logement qui accuse un fort retard d'entretien (20% des logements manquent d'au moins un élément de confort),
- une fragilisation de l'appareil commercial (plus du tiers des locaux vacants et une perte de diversité des commerces).

L'analyse de la situation sociale des ménages montre une très forte proportion de ménages locataires (71 %) dans le quartier, dont plus de 90% ont des revenus les rendant éligibles aux logements sociaux conventionnés. Parmi eux, les 2/3 peuvent prétendre à un logement conventionné très social.
30% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah.

Le quartier est une entrée de ville pour tous les flux automobiles de l'est et du nord de l'agglomération. La configuration des espaces urbains sous un angle « routier », avec les places - carrefour qui l'encadrent et le système d'avenues qui le traversent, ont accentué l'impression d'un quartier sans lien avec son environnement. Pourtant, le quartier s'inscrit dans un contexte urbain possédant des atouts forts, des qualités de situation urbaine et un potentiel mutable important en lisière de quartier, qui en font un des secteurs stratégiques pour la mise en œuvre d'un mode de développement plus durable de l'agglomération.

Aussi, désireuse de requalifier ce quartier, la ville de Clermont-Ferrand a élargi son périmètre d'aides au ravalement de façades avec un volet volontaire et un volet obligatoire à certaines rue du quartier.
Une réflexion pour la mise en place d'une Opération Urbaine pour la promotion et le développement du commerce et de l'artisanat est aussi en cours.
La frange Sud du quartier est également concernée par le réaménagement du Pole d'Echange Intermodal inscrit au contrat de plan Etat - Région 2007/2013. Ce projet devrait permettre une meilleure gestion du flux de 3,4 millions de voyageurs/an transitant par la gare et la revalorisation de l'espace du parvis.

Mais la problématique de l'habitat dans les quartiers de faubourgs historiques, avec les contraintes fortes liées au bâti ancien et à une trame urbaine dense, nécessite la mise en œuvre d'une action ambitieuse et l'engagement d'un projet fort sur l'habitat en cohérence avec les différentes interventions menées par ailleurs.

D'où la réflexion sur l'opportunité d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, dont l'étude pré-opérationnelle s'est déroulée entre les mois de septembre 2009 et février 2010.
Celle-ci a permis à l'ensemble des acteurs concernés par les problématiques urbaines, sociales et patrimoniales de s'exprimer au sein de groupes de travail techniques et de deux comités de pilotage.

L'étude a ainsi contribué à identifier quatre principaux enjeux :

- Conforter la vocation résidentielle dans sa diversité typologique et sociale,
- Valoriser le potentiel tertiaire d'agglomération,
- Requalifier l'image et améliorer les liaisons du quartier avec son environnement,
- Redynamiser l'activité commerciale.

L'OPAH est un outil puissant de rénovation urbaine. Celui-ci doit être au service de l'amélioration du cadre de vie des habitants en veillant à conserver ou à renforcer la mixité sociale des quartiers traités. Sur le quartier de la Gare à Clermont-Ferrand, cet aspect social est particulièrement prégnant car il dépasse largement l'échelle du quartier : la vie du quartier rejaillit sur l'image globale de la ville de par sa situation en entrée de ville.

Le comité de pilotage du 2 juillet 2010 a donc validé la pertinence de la mise en œuvre opérationnelle d'une OPAH sur le quartier de la gare.
Les objectifs en matière de production de logements réhabilités dans le parc privé sont les suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé avec notamment un objectif de sortie de 41 logements ;
- Le maintien à domicile avec un objectif de sortie de 7 logements adaptés ;
- Le traitement des situations de précarité énergétique et l'amélioration énergétique de 93 logements bénéficiant d'aides complémentaires au titre des économies d'énergie avec réalisation de 10 audits énergétiques sur immeuble ;
- La protection du patrimoine bâti avec notamment pour objectif la sortie 5 immeubles avec label XXème siècle et 15 réalisations de travaux d'intérêt architectural;
- La réhabilitation de 164 logements locatifs, 81 logements de propriétaires occupants et de 31 immeubles.

Par ailleurs, le volet amélioration du cadre de vie de l'opération pourra s'appuyer sur l'amélioration de l'image du quartier et de son fonctionnement, sur la création d'un espace public plus confortable et agréable notamment pour les piétons, sur une revalorisation commerciale et enfin sur la lutte efficace contre l'habitat indigne et la vacance lorsque ces dysfonctionnements ont des origines structurelles liées au tissu urbain.
Ces objectifs seront ainsi déclinés autour de quatre volets, correspondant :

- Au fonctionnement urbain qui pourra être amélioré par un signal fort sur l'avenue Charras,
- A l'amélioration de la qualité résidentielle, en particulier dans les secteurs les plus denses grâce à des incitations financières et des actions d'aménagement qui seront étudiées par la Ville,
- A des actions foncières menées à l'échelle des îlots,
- A des actions de redynamisation du commerce qui contribuent à la vitalité du quartier au même titre que l'habitat.

Ceci étant, il a été convenu ce qui suit :

Entre **la commune de Clermont-Ferrand**, représentée par M. Serge GODARD, Sénateur-Maire

l'Etat, représenté par M. Francis LAMY, préfet de la région Auvergne, Préfet du Puy-de-Dôme

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, 8, Avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par sa Directrice Générale, Mme Isabelle ROUGIER, agissant dans le cadre des articles R 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et dénommée ci-après « Anah »,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.300-2, L.301-1 et suivants, L. 321-1 et suivants, R.321-1 et suivants,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.301-1 et suivants, L321-1 et suivants, R321-1 et suivants,

Vu la loi d'orientation pour la ville n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,

Vu le décret n°2001-351 du 20 avril 2001 relatif à l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire MELT/DGUHC 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et aux programmes d'intérêt général,

Vu le décret 2009-1625 du 24 décembre 2009, relatif à la gouvernance de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu l'arrêté du 2 juillet 2010, portant approbation du nouveau règlement général de l'Anah,

Vu l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du Fart dans le cadre du programme « Habiter mieux »,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Anah du 22 septembre 2010 relative à la réforme du régime des aides,

Vu les validations des Comités de Pilotage de l'étude pré-opérationnelle du 08 février et du 2 juillet 2010 relatives aux périmètre, contenu, objectifs, suivi et financements de l'OPAH,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Clermont-Ferrand du 25 Février 2011 portant extension du périmètre sur l'ilot Jacobins,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Clermont-Ferrand du 16-12-2010 relative au projet de convention d'OPAH, autorisant le Maire à signer la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du 15 mars 2011,

CHAPITRE I – DENOMINATION, CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL, DUREE

Article 1er - Dénomination de l'opération

La commune de Clermont-Ferrand, maître d'ouvrage, l'Etat et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de droit commun de Clermont-Ferrand.

Article 2 - Champ d'application territorial

L'opération s'applique limitativement au quartier de la gare, limité par les accroches urbaines des places Delille, des Carmes, de l'Esplanade et du rond point des Deux Patriotes.

Le périmètre figure en annexe I, ainsi qu' un plan de situation en annexe II accompagné de la liste des rues.

Le périmètre opérationnel comprend environ 3 500 logements et 5 400 habitants.

Article 3 - Prise d'effet et durée

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires (date à date). Elle portera ses effets à compter de la date de sa signature.
Au delà de la période de ces cinq années, les demandes de subvention auprès de l'Anah concernant les logements situés dans le périmètre de l'opération ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par l'Agence selon les modalités de droit commun.

Article 4 – Révision

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant signé par l'ensemble des parties.
Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera également l'objet d'un avenant signé de l'ensemble des parties.

Article 5 – Elargissement du nombre des co-signataires

Les collectivités territoriales et les partenaires privés qui souhaitent participer aux objectifs de la présente convention pourront apporter leur contribution par voie d'avenant et participer au Comité de Pilotage.

Article 6 – Résiliation

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.

CHAPITRE II - LE CONTENU DE l'OPAH, SES OBJECTIFS ET LEUR SUIVI

Article 7 - Objectifs qualitatifs généraux

L'OPAH intègre les enjeux du développement durable en agissant sur les 3 piliers qui fondent ce concept : le social, l'économique, l'environnemental. Il s'agit d'actionner les leviers qui engendreront la dynamique de revitalisation du quartier Gare : produire un meilleur habitat à loyers et charges maîtrisés pour des occupants à faibles ressources, attirer de nouveaux ménages, notamment des familles, dans un objectif de mixité et diversité sociales grâce à un environnement urbain requalifié et une offre de services de proximité nécessaires au quotidien.

Sous cet angle, et à partir du diagnostic effectué, les objectifs qualitatifs sont fixés comme suit :

- **Résorber l'habitat indigne ou très dégradé**

L'enquête de terrain menée au cours de l'étude pré-opérationelle a permis de repérer une soixantaine d'immeubles d'habitation en mauvais état ou très mauvais état extérieur. Si les situations d'insalubrité sont ponctuelles, les situations d'indécence et de grande vétusté sont plus présentes.

L'OPAH est l'occasion efficace, grâce à un volet incitatif fort et la mobilisation des partenaires pour la mise en œuvre éventuelle de moyens coercitifs, de poursuivre le repérage des situations d'insalubrité et d'accompagner les propriétaires desdits logements dans des opérations de réhabilitation. La complexité des situations pourra amener l'animateur du dispositif à se mettre en lien avec l'équipe d'animation du PIG intercommunal.

- **Conforter la fonction résidentielle du quartier dans sa diversité typologique et sociale**

En 2006, à l'échelle de la commune, 8,18% des logements étaient vacants (8,75% au niveau départemental à la même date). Dans le quartier de la gare, le taux de logements vacants était de 11,44%. Dans certains secteurs (IRIS Charras), la vacance, liée notamment à la vétusté des logements, est particulièrement marquée (plus de 12%).

Le dépeuplement généré par le manque d'attractivité du quartier (inadaptation du cadre de vie et de l'offre de logements) et l'état des immeubles non entretenus présentant divers dysfonctionnements (manque de luminosité, humidité,...) avec des coûts de réhabilitation dissuasifs concourent au développement de la vacance.

Ce dernier a pourtant un fort potentiel sur le plan résidentiel. La proximité des commerces, des services et du centre-ville est un atout fondamental pour bien des habitants. C'est un lieu où la mixité sociale et générationnelle existe de fait et qu'il convient de préserver, en proposant aux ménages une offre diversifiée de logements adaptés à leurs parcours de vie.

- **Améliorer les performances thermiques globales des logements**

En écho à la nécessité de réduire la consommation énergétique des bâtiments existants, la lutte contre la précarité énergétique et le traitement des logements « énergivores » occupés par des ménages modestes est une priorité.

Des mesures concrètes en faveur de la lutte contre la précarité énergétique devront être privilégiées. Il conviendra de veiller à ce que les travaux portent sur la performance thermique globale des logements.

La Ville, maître d'ouvrage de deux dispositifs complémentaires sur le secteur Gare, l'OPAH et l'opération façades, veillera à la cohérence des interventions sur l'enveloppe bâtie afin que soit systématiquement étudiée l'hypothèse de travaux d'économie d'énergie, notamment côté cour et au regard d'un projet de requalification globale.

- **valoriser l'image du quartier en améliorant le cadre de vie et l'articulation avec à son environnement proche**

Le centre ville de Clermont-Ferrand est composé d'un parc bâti en majorité ancien, dont l'état est très disparate. Les façades des immeubles jouent un rôle important dans le paysage urbain et une majorité d'entre elles méritent une réfection. Une opération de ravalements obligatoires de façades sera mise en place à l'échelle communale et concerne 7 rues du secteur de l'OPAH. Sur l'ensemble des rues du quartier concernées par le dispositif, les aides de l'OPAH couplées à celles du programme d'aides municipales pour les façades constitueront une incitation forte à la réhabilitation.

Le secteur de la gare compte de nombreux immeubles présentant un intérêt architectural voire patrimonial. La mise en valeur de ce patrimoine par le biais de réhabilitations de qualité permettra de proposer des logements plus confortables d'une part mais également plus attractifs. Cela permettra en outre d'apporter une image culturelle au quartier en mettant en avant notamment le patrimoine bâti de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle.

Le quartier est fortement marqué par l'artère constituée par l'avenue Edouard Michelin et par les nœuds routiers que sont l'Esplanade, la place des Carmes et le rond point des Deux Patriotes.
À l'intérieur, le trafic reste modeste et permet aux piétons et cyclistes de se déplacer dans des conditions correctes à l'exception de l'avenue Charras, fréquemment utilisée comme raccourci par les automobilistes pour rallier le centre-ville. Les rues sont systématiquement occupées par des linéaires de stationnement, offrant ainsi un paysage urbain très dense.
Il apparaît souhaitable de ne pas attirer davantage de voitures afin de préserver la qualité résidentielle et la qualité du cadre urbain. Pour ce faire, la Ville a commencé et poursuivra le réaménagement de certaines rues afin de favoriser un certain confort pour les déplacements doux et l'allègement de la pression automobile.

Article 8 - Objectifs quantitatifs d'amélioration de l'habitat

Conformément aux objectifs qualitatifs, l'objectif global est d'aider à la réhabilitation de **245** logements.

Pour les **propriétaires occupants**, l'objectif est de **81** logements au total dont **63** seront aidés par l'Anah :

- 28 logements pour des propriétaires très modestes (financement ANAH et Ville),
- 33 logements pour des propriétaires modestes (financement ANAH et Ville),
- 20 logements pour des propriétaires « plafonds ressources majorées » (dont 18 avec financement Ville exclusivement).

Dont :

- 21 logements pour des travaux d'éradication de l'indignité ou de très grande dégradation,
- 20 logements pour des travaux de sécurité et salubrité,
- 3 logements pour des travaux d'autonomie de la personne,
- 37 logements améliorés par des travaux classiques.

Parmi ces 81 logements, un objectif transversal de 28 logements mobilisera le programme « Habiter-mieux » pour des travaux de lutte contre la précarité énergétique.

Pour les **propriétaires bailleurs privés**, l'objectif est de **164** logements au total dont **78** seront aidés par l'Anah :

- 78 logements financés par l'Anah :
  - 20 logements pour des travaux d'éradication de l'indignité ou de très grande dégradation,
  - 30 logements pour des travaux de sécurité et salubrité,
  - 20 logements pour des travaux de sortie d'indécence ou de grande dégradation
  - 4 logements pour des travaux d'autonomie de la personne,
  - 4 transformations d'usage,

- 164 logements améliorés par l'OPAH dont :
  - 55 logements aidés pour tous travaux d'amélioration avec pratique de loyer intermédiaire
  - 65 logements pour des travaux d'économie d'énergie de haute performance,
  - 20 remises sur le marché de logements vacants,
  - 15 aides à la réalisation de travaux à caractère patrimonial (Travaux d'Intérêt Architectural)

  Un même logement pourra être concerné par plusieurs thématiques d'intervention

  - Afin de favoriser la mixité des programmes de réhabilitation à l'échelle d'un immeuble, la production de 31 logements en loyer libre sera conseillée.

La répartition estimée par financeur et par type de loyer après travaux est la suivante :

- 32 logements conventionnés très sociaux (financement ANAH et Ville),
- 46 logements conventionnés sociaux (financement ANAH et Ville),
- 55 logements conventionnés en loyer intermédiaire (financement Ville exclusivement),
- 31 en loyer libre (apport de conseils techniques et administratifs mais pas d'aide aux travaux),

Les besoins en relogements provisoires ou définitifs seront traités au cas par cas lors des **Comités de suivi social**, dans le respect des droits des occupants, en s'appuyant sur les logements vacants et la collaboration avec les bailleurs HLM dont le parc est conséquent sur le quartier.

Répartition des objectifs quantitatifs Anah sur 5 ans :

	Propriétaires bailleurs	**Propriétaires occupants**
Lutte contre l'habitat indigne	20	21
Travaux pour la sécurité, salubrité	30	20
Autonomie de la personne	4	3
Autres travaux	24	19
TOTAL	**78**	**63**

Article 9 - Volets spécifiques et actions d'accompagnement

9-1 - Volet éradication de l'habitat indigne

Avec cette opération, la ville s'engage dans une politique active sur le parc privé qui passe en particulier par la lutte contre l'habitat dégradé et/ou indigne, ce qui recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine.

A ce titre, la Ville de Clermont-Ferrand est membre « associé » du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) durant la durée du programme. Elle participera aux réunions du Pôle (Cellule d'orientation, Comité de pilotage, Groupe de travail,.....).

En premier lieu, l'équipe chargée du suivi animation poursuivra le travail de repérage de l'habitat indigne sur le périmètre de l'OPAH.

Les acteurs de la thématique (élus, Anah, ADIL, DES, DDT, DDCS CCAS, CAF, ARS, associations, ...) seront ensuite mobilisés afin que soient partagées les situations d'habitat indigne. Ces situations seront ensuite traitées dans le cadre d'un comité technique spécifique sur l'habitat dégradé ou indigne.
L'équipe en charge du suivi-animation incitera les propriétaires à réaliser les travaux avec les aides de l'OPAH. Néanmoins, certaines situations pourront nécessiter l'emploi de moyens coercitifs en cas d'urgence ou si les moyens incitatifs s'avèrent insuffisants.

Les objectifs de sortie d'indignité ou très dégradés sont fixés à 20 logements locatifs et à 21 logements de propriétaires occupants, sachant, d'une part, que l'enquête de terrain menée au cours de l'étude pré-opérationnelle a permis de repérer une soixantaine d'immeubles d'habitation en mauvais ou très mauvais état extérieur et, d'autre part, que les situations d'habitat indigne sont sans doute plus nombreuses encore car elles peuvent exister sans désordres apparents de l'extérieur.

Le relogement des familles concernées pourra se faire en lien étroit avec le maître d'ouvrage. Par ailleurs, le relogement sera réalisé également par le biais des logements vacants remis sur le marché. L'étude pré-opérationnelle a permis d'estimer à 6, le nombre de ménages pour lesquels un relogement pourrait s'avérer nécessaire.

9-2 - Volet urbain : actions d'amélioration du cadre de vie

L'aide à la réhabilitation de l'habitat pour une revalorisation pérenne du quartier implique d'être conjuguée à une intervention étendue au cadre de vie dans son ensemble. C'est la raison pour laquelle la Ville souhaite accompagner cet effort d'un programme d'actions ambitieux.
En effet, le quartier de la gare dispose d'atouts importants, notamment d'une situation urbaine remarquable à proximité de la gare, des deux centres historiques, d'un patrimoine architecturale notable et d'une mixité fonctionnelle que la municipalité souhaite accentuer par une intervention sur toutes ses composantes urbaines.

Les perspectives d'évolution du quartier mettent en jeu différentes temporalités et échelles d'intervention. L'OPAH est l'opportunité d'engager ce quartier dans une transformation à long terme avec des effets déjà visibles dans la temporalité de l'opération.

Afin d'agir positivement sur l'image du quartier pour gagner en dynamique et en attractivité, des efforts pourront être portés sur certaines actions prioritaires.

Ces principales actions pourraient concerner :
- - le réaménagement du parvis de la gare ferroviaire en pôle multimodal, qui créera un espace agréable et de qualité pour les usagers, les passants et les riverains du projet,

- l'aménagement de l'avenue Charras, en faveur d'une réappropriation de l'espace par les piétons, en réduisant les espaces alloués à la voiture et en participant à la requalification de l'appareil commercial,
- la création d'une aire de stationnement paysager rue de Châteaudun, favorisant ainsi l'évolution de la gestion du stationnement sur le quartier en évitant l'exploitation du réseau de voirie à cet usage (nuisant de fait aux autres modes de déplacements ainsi qu'à la perception du paysage urbain).

L'élaboration d'un Schéma directeur d'aménagement du quartier pourra intégrer les actions suivantes :
La mise en place de nouvelles liaisons piétonnes inter-quartiers qui permettrait le rapprochement entre secteurs voisins en renouvellement. Les perspectives de valorisation du quartier dépendent aussi des pôles de transformation périphériques.
Concernant la connexion entre ces derniers et le quartier gare, il pourrait être envisagé la mise en place d'une liaison verte de type « mail paysager » le long de la voie ferrée.

De même, la connexion avec le centre-ville s'effectuant par l'avenue Charras (axe sans aucune qualité de confort et d'agrément), la restructuration de celle-ci devra être effective jusqu'à la Place Delille (espace très qualifié sur le plan urbain et paysager) afin d'assurer une liaison piétonne de qualité avec la butte de Clermont.
Pour ce faire, la Place Salford, véritable trait d'union, devra bénéficier d'une restructuration visant à amener une cohérence morphologique et architecturale, en réduisant notamment les espaces voués à la voiture (stationnement et voies de circulation), garantissant ainsi un usage de l'espace public en faveur du piéton.

La création éventuelle d'un équipement culturel dans la propriété dite du « Château Rouge » renforcerait la mixité fonctionnelle du secteur tout en valorisant un site pourvu de qualités patrimoniales fortes.

Enfin, l'initiation d'un « parcours vert » à travers le quartier permettrait de valoriser les espaces pourvus de qualités paysagères, voire à en constituer certains par l'appropriation de quelques espaces résiduels, dans le but d'installer le piéton au centre des enjeux liés aux modes de déplacement, et d'envisager à terme l'allègement de la pression automobile en vue d'une requalification des places publiques.

Ces actions de renouvellement urbain seront mises en œuvre annuellement par la Ville de Clermont-Ferrand selon les engagements budgétaires qui seront arrêtés par le Conseil Municipal.

9-3 - Volet énergétique

Un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique est en préparation avec le Conseil Général, en lien avec la mise en place du Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) par l'Etat.

Participation au dispositif de repérage :

L'opérateur en charge du suivi-animation du PIG mettra en œuvre des actions de communication et de sensibilisation auprès des acteurs sociaux et autres partenaires sur cette thématique en lien avec le Comité Technique et Social.

En effet, fin d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux qualitatifs sur les plans de la santé et des économies d'énergie, l'équipe de suivi-animation les encouragera et conseillera tout particulièrement sur les travaux suivants :

- l'amélioration de l'isolation thermique des logements dans le respect de l'intérêt architectural des bâtiments,
- les nouvelles réglementations et aides dédiées,
- le changement des menuiseries extérieures défectueuses ou trop peu isolantes,

- le remplacement des installations de chauffage vétustes ou obsolètes,
- la résorption des problèmes d'humidité qui peuvent être dus à une ventilation insuffisante,
- la promotion des énergies renouvelables.

Il s'agira de privilégier une approche globale sur ce volet (diagnostic complet du logement avec réalisation préalable à la demande de subvention d'un diagnostic de performance énergétique), dans le but de produire des logements sains et économes en énergie par la réalisation de travaux techniquement cohérents.
Les aides à destination des propriétaires bailleurs sont assorties d'une éco conditionnalité, le niveau de performance énergétique à atteindre après travaux correspondant au moins à l'étiquette de niveau D, conformément au programme d'action territorial. Pour les propriétaires les plus enclins à la réalisation de travaux d'économie d'énergie, un audit énergétique sera réalisé afin de viser la haute performance énergétique après travaux.

Participation au dispositif financier :

Il est prévu de traiter **28** logements occupés par leurs propriétaires et repérés en précarité énergétique.
La Ville de Clermont-Ferrand s'engage à abonder de 500 € l'Aide de Solidarité Écologique (ASE) pour tout propriétaire occupant financé par l'Anah et éligible au programme « Habiter mieux ».
En conséquence, l'Aide de Solidarité Ecologique versée par l'Anah s'élèvera à 1 600 €.

	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
Objectif nombre de ménages repérés	11	11	13	13	13	**61**
Objectif nombre de logements rénovés	5	5	6	6	6	**28**

9-4 - Volet immobilier

L'objectif de l'opération étant de redonner sa place au quartier de la gare sur le marché immobilier grâce au projet urbain dans son ensemble, les actions doivent porter sur :
- les travaux de sortie d'insalubrité et de sécurisation des logements ;
- les travaux destinés à améliorer les performances énergétiques afin de réduire la part des charges ;
- les travaux de mise en valeur du patrimoine architectural ;
- les travaux d'accessibilité ;
- les travaux d'amélioration du confort.

9-5 - Volet foncier

Un certain nombre de dysfonctionnements majeurs conjugués (vacance, insalubrité, faible intérêt architectural) ne peuvent se résoudre par une réhabilitation à l'immeuble. Dans ces cas, la réflexion doit être menée à l'échelle de l'îlot. Si le volet incitatif se montre insuffisant, la Ville pourrait envisager d'acquérir certains immeubles pour opérer des remembrements, créer des espaces de proximité ou réaliser des équipements publics. L'ensemble du périmètre de l'OPAH se situe en zone de préemption urbaine.

Une veille sur les DIA est mise en place sur l'ensemble du périmètre opérationnel et les études d'îlots engagées durant l'étude pré-opérationnelle seront poursuivies au gré des opportunités.

9-6 - Volet social

Afin de favoriser le maintien de la population en place tout en réhabilitant en profondeur le quartier, les objectifs prévoient :

- en locatif : 46 logements conventionnés sociaux, 32 logements conventionnés très sociaux, des aides pour des travaux spécifiques à destination des personnes à mobilité réduite dans 4 logements ;
- pour les propriétaires occupants : des aides pour les propriétaires occupants très modestes (28 logements) et modestes (33 logements), des aides pour des travaux spécifiques en vue du maintien dans le logement des personnes à mobilité réduite (3 logements) ;
- Il est prévu de suivre 17 propriétaires occupants dans le cadre d'un accompagnement sanitaire et social renforcé (prime MOUS à l'ingénierie),
- la mise en place d'un dispositif d'accompagnement social, coordonné par l'équipe de suivi animation, et comprenant un comité technique spécifique sur l'habitat dégradé ou indigne, un dispositif de relogement, une sensibilisation aux économies d'énergie pour les propriétaires occupants et les locataires fragiles, d'éventuelles sollicitations au FSL, FAPOD, FASCI... pour les locataires.

L'articulation avec le PIG de Clermont Communauté et de la Ville de Clermont pour le suivi social :

Afin d'optimiser la présence des membres associés du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne, le **Comité de suivi social** commun au PIG de Clermont Communauté et de l'OPAH Gare abordera les situations des ménages en difficulté occupant un logement indigne rencontrées dans le cadre des deux opérations.

Cette instance sera composée d'un élu de la Ville, des techniciens de la Ville, des membres du Pôle Départemental pour la Lutte de l'Habitat Indigne et des prestataires des deux dispositifs opérationnels.

L'agglomération et son prestataire assureront le secrétariat de ce Comité (recueil des situations à aborder, envoi d'un tableau de synthèse des situations à l'ensemble des participants, envoi des invitations, rédaction du compte-rendu et diffusion du compte-rendu).

L'ensemble des signalements recueillis par le Pôle Départemental sera adressé à la Ville de Clermont et étudiés préalablement au Comité de suivi social. Le Comité technique de l'OPAH sera l'occasion d'évaluer les besoins de diagnostics sociaux et techniques à réaliser par le prestataire, préalablement au Comité de suivi social.
A l'inverse, les situations repérées par le prestataire et abordées en Comité technique seront ensuite discutées en Comité de suivi social.

Le Comité de suivi social aura donc pour mission d'évaluer la situation des ménages au regard des éléments de diagnostic social, étudier les procédures de suivi et actions à mettre en œuvre et suivre la réalisation des mesures décidées.

URBANIS veillera à la mise en œuvre des actions d'accompagnement des ménages entreprises par les organismes compétents en la matière et évoquées en Comité de suivi social.
Ce Comité se réunira tous les trimestres et la participation du prestataire sera décidée par le Maître d'ouvrage de l'OPAH Gare, au regard des situations à aborder.

L'équipe d'animation, dotée d'une Conseillère en Economie Sociale et familiale, accompagnera les ménages en difficultés et occupant un logement indigne ou non indigne dans la réalisation de leur projet de travaux, en lien avec le technicien de l'équipe et au regard de la problématique, les orientera vers l'organisme social adapté. La Conseillère en Economie Sociale et Familiale participera aux Comités de suivi social.

9-7 - Volet patrimonial

Dans le cadre de l'OPAH, la Ville intervient financièrement en direction des propriétaires bailleurs pour le financement de travaux d'intérêt architectural à hauteur de 25% de la dépense hors taxe plafonnée à 20 000 €. Un objectif de 15 logements à ainsi été identifié sur cette thématique.

Au vu des nouveaux enjeux portés par l'OPAH sur ce quartier, l'appui à la mise en valeur des qualités architecturales pourra porter le dispositif suivant :

Le Label « Patrimoine du XXème siècle» :
Le label « Patrimoine du XXe siècle » a pour objectif de sauvegarder et de mettre en valeur les constructions et ensembles urbains majeurs du XXe siècle construits entre 1900 et 1975, (ouvrages d'art, logements, édifices publics, équipements sportifs...).
L'attribution du label est sans incidence juridique ou financière sur les édifices et ensembles urbains concernés. L'objectif d'attribution du label demeure la sensibilisation à l'architecture moderne, souvent méconnue du grand public.
Le label se traduit par la pose d'une plaque distinctive et normalisée, et par un référencement dans les bases « Architecture et patrimoine » du ministère de la Culture.
L'établissement de la liste des édifices labellisés est confié à un groupe de travail régional piloté par la Direction Régionale des Affaires Culturelles.
Cette labellisation pourrait venir conforter la démarche potentielle relative à la création d'un parcours de jardin, valorisant de fait l'image du quartier en en dévoilant les qualités urbaines et architecturales par le biais d'une promenade initiatique (en partenariat avec l'Office de Tourisme et des Congrès).

Par ailleurs, la Ville a également mis en place en parallèle à l'OPAH un programme d'aides municipales pour le ravalement des façades.

9-8 Volet commercial

Plusieurs secteurs identifiés dans le cadre du diagnostic souffre d'une dévitalisation de l'appareil commercial. L'obsolescence de l'activité commerciale et artisanale accentue le processus engagé de dévitalisation du quartier et de certains axes notamment. Afin d'intervenir pour une revalorisation globale et pérenne du quartier, des actions seront mises en œuvre afin de promouvoir une activité commerciale qualitative.

La Ville apporte des subventions pour le ravalement des façades et la rénovation des devantures commerciales et des enseignes. Ces travaux sont rendus obligatoires par délibération municipale, dans les rues les plus commerçantes du secteur de la gare notamment. A ce titre, les commerçants seront amenés à rendre plus attractive leur vitrine.

Par ailleurs, l'accompagnement de ce dispositif par l'outil FISAC est envisagé afin de mettre en place une intervention en profondeur conjuguant ainsi amélioration du cadre de vie dans ses composantes urbaines et commerciales.

Article 10- Indicateurs de suivi des objectifs sociaux-habitat

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis dans le préambule et les objectifs quantitatifs définis précédemment, dont la réalisation sera suivie grâce à l'ensemble des indicateurs de résultats suivants et permettra la réalisation puis la présentation des bilans d'étape et des bilans finaux :

✓ Effets immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs
- Restructurations d'immeubles et d'îlots
- Remise sur le marché de logements vacants
- Mise aux normes totales d'habitabilité
- Variation des loyers pendant et après l'OPAH
- Nombre de Labels « »patrimoine XXème siècle »

✓ Effets financiers

- Mutations d'immeubles
- Valorisation immobilière due à l'OPAH
- Coûts de réhabilitation au m²
- Masse financière de réhabilitation liée à l'opération

✓ Effets économiques

- Incidences économiques sur le BTP : chiffre d'affaires global, provenance géographique des entreprises,...
- Actions réalisées sur l'appareil commercial en vue d'une redynamisation

✓ Effets sociologiques et démographiques

- Nombre et type de logements conventionnés et leur occupation
- Maintien dans les lieux des habitants
- Population logée dans les logements vacants
- Nombre de logements adaptés en vue du maintien de l'occupant
- Appréhension de l'opération par les propriétaires
- Perception et image de l'opération pour les locataires
- Solvabilisation des propriétaires occupants
- Nombre d'occupants dont la situation est abordée et traitée en Comité de suivi social
- Nombre de relogements

✓ Effets en termes d'aménagement urbain

- Cartographie des réhabilitations
- Actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité
- Maintien et/ou création de services et/ou équipements

✓ Effets sur l'insalubrité

- Nombre d'arrêtés de péril et d'insalubrité et de mises en demeure
- Nombre de levées d'arrêtés de péril ou de mise en demeure abouties
- Nombre de signalements (plaintes)
- Nombre de logements financés par l'Anah au titre de l'insalubrité

✓ Effets environnementaux

- Nombre de dossiers pour les économies d'énergie et le développement durable
- Nombre de KWcumac économisés
- Nombre de diagnostics énergétiques réalisés
- Nombre d'audits énergétiques
- Nombre de propriétaires aidés pour l'obtention d'un ECO prêt

CHAPITRE III - FINANCEMENT DES ACTIONS

Pour mettre en œuvre le présent programme, des moyens financiers, un suivi-animation ainsi qu'un suivi technique et social sont mis en place et associent l'Anah à la Ville de Clermont-Ferrand.

Article 11 - Financement des travaux d'amélioration de l'habitat privé ancien

11-1 - Financement par la Ville de Clermont-Ferrand

11-1-1 - Financement en abondement des aides de l'Anah

✓ propriétaires occupants :

13 000 € correspondant à 10% de la dépense subventionnée par l'Anah pour l'amélioration estimée de **10** logements appartenant à des propriétaires occupants « très modestes ».

17 550 € correspondant à 15% de la dépense subventionnée par l'Anah pour l'amélioration estimée de **9** logements appartenant à des propriétaires occupants « modestes ».

14 000 € correspondant à une prime de 500 € pour les travaux de Performance Energétique estimée de **28** logements.

✓ propriétaires bailleurs :

150 000 € correspondant à 15% de la dépense subventionnée par l'Anah pour l'amélioration estimée de **20** logements indignes ou très dégradés.

180 000 € correspondant à 15% de la dépense subventionnée par l'Anah pour l'amélioration estimée de **30** logements présentant des problèmes de sécurité ou salubrité.

97 500 € correspondant à 15% de la dépense subventionnée par l'Anah pour l'amélioration estimée de **20** logements présentant des problèmes d'indécence ou de grande dégradation.

14 000 € correspondant à 10% de la dépense subventionnée par l'Anah pour la transformation estimée de locaux commerciaux en **4** logements.

11-1-2 - Financement d'actions propres (hors travaux subventionnés par l'Anah)

✓ propriétaires occupants :

63 000 € correspondant à 25% de la dépense subventionnée pour l'amélioration estimée de **18** logements appartenant à des propriétaires occupants « plafonds ANAH majorés ».

✓ propriétaires bailleurs :

715 000 € correspondant à 40% de la dépense subventionnée pour l'amélioration estimée de **55** logements en loyer conventionné intermédiaire.

143 500 € correspondant à une prime de 3 500 € / logement pour l'amélioration estimée de **41** logements en loyer conventionné social ou très social atteignant une étiquette énergétique C après travaux.

72 000 € correspondant à une prime de 3 000 € / logement pour l'amélioration estimée de **24** logements en loyer intermédiaire atteignant une étiquette énergétique C après travaux.

30 000 € correspondant à une prime de 2 000 € / logement pour la remise sur le marché locatif de **15** logements vacants.

37 500 € correspondant à 25% une dépense plafonnée pour la réalisation de travaux à caractère patrimonial (TIA) dans **15** logements.

- ✓ Immeubles :

21 000 € correspondant à 30% du coût d'un audit énergétique estimé de **10** immeubles.

Le montant total prévisionnel des aides de la ville de Clermont-Ferrand s'élève à **1 568 050 € pour 5 années.**

11-2 - Financement par l'Anah et l'Etat

11-2-1 - Les règles de priorités

En fonction des crédits disponibles, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) 63 détermine ses priorités conformément à son Programme d'Actions Territorial.

11-2-2 - Nature des travaux ouvrants droit aux subventions

Peuvent faire l'objet d'une subvention les travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement, d'économies d'énergie, d'isolation acoustique ou d'accessibilité et d'adaptation aux personnes en situation de handicap et réalisés dans les parties privatives ou communes des immeubles, dans la mesure où ces travaux figurent sur la liste des travaux subventionnables par l'Anah et répondent aux conditions fixées et correspondent aux priorités définies nationalement et localement par la CLAH.

11-2-3 – Subventions applicables à l'opération

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 (CCH), du Règlement général de l'Agence, des décisions du Conseil d'administration, des instructions de la Directrice générale, des dispositions inscrites dans des conventions particulières, du contenu des programmes d'actions territoriaux en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah.

Pour les propriétaires bailleurs réalisant des travaux, la durée du conventionnement est de 9 ans minimum.

Ecrêtement des subventions :
Au moment de la liquidation de la subvention, et en application des dispositions de l'article R. 321-17 du CCH, le délégué local ou le délégataire procède, s'il y a lieu, à l'écrêtement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement produit par le bénéficiaire, conformément à l'article 12 du règlement général de l'Anah.

Pour mémoire, les taux maximum pratiqués par l'Anah à la date de signature de la convention sont récapitulés en annexe III ; la CLAH se réserve le droit de les réduire selon les situations sociales, économiques et environnementales du projet, en application de son Programme d'Action Territorial. Ils sont également susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation applicable et des décisions du conseil d'administration sans qu'il soit besoin de conclure un avenant.

L'Anah s'engage, dans la limite des autorisations budgétaires, à accorder prioritairement ses aides selon les conditions déclinées dans le Programme d'Action Territorial (PAT) de la délégation locale 63, réparties de la façon suivante :

✓ **Propriétaires occupants :**

- ✓ Lutte contre l'indignité, la grande dégradation :: ..... **420 000 €**
- ✓ Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat : .... **150 000 €**
- ✓ Adaptation des logements à la perte d'autonomie : ..... **18 250 €**
- ✓ Autres travaux de la liste des travaux recevables :..... **68 900 €**

- ✓ Primes ASE dans le cadre du programme « habiter-mieux »: ..... **44 800 €**

Total pour les propriétaires occupants : ..... **701 950 €**

✓ **Propriétaires bailleurs :**

- ✓ Lutte contre l'indignité, la grande dégradation : ..... **350 000 €**
- ✓ Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat : ..... **420 000 €**
- ✓ Travaux liés à l'indécence / la dégradation du logement: ..... **162 500 €**
- ✓ Adaptation des logements à la perte d'autonomie : ..... **23 275 €**
- ✓ Transformation d'usage : ..... **35 000 €**

- ✓ Total pour les propriétaires bailleurs : ..... **990 775 €**

Le montant total prévisionnel des aides de l'Anah s'élève à **1 692 725 €** avec la répartition annuelle estimée comme suit :

Propriétaires occupants : 701 950 € correspondant à l'amélioration estimée de 63 logements selon l'échéancier suivant :

2011	2012	2013	2014	2015
15%	20%	20%	20%	25%
9	**13**	**13**	**13**	**15**
105 293 €	**140 390 €**	**140 390 €**	**140 390 €**	**175 487 €**

Propriétaires bailleurs : 990 775 € correspondant à l'amélioration estimée de 78 logements selon l'échéancier suivant :

2011	2012	2013	2014	2015
15%	20%	20%	20%	25%
11	**16**	**16**	**16**	**19**
148 616 €	**198 155 €**	**198 155 €**	**198 155 €**	**247 694 €**

11-2-4 - Engagement de l'Etat – Loyers applicables aux logements conventionnés

L'Etat s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles, à verser l'aide personnalisée au logement dans les conditions fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation.
Dans le cadre du conventionnement, la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) 63 fixe les loyers plafonds réglementaires des logements conventionnés suivant les types de loyers (Cf. annexe VI).
La surface dite « fiscale » des logements est également prise en compte pour la fixation des loyers plafonds.

La valeur des loyers maximaux des logements conventionnés à l'aide de subventions de l'Anah est réévaluée selon la réglementation en vigueur.

L'Etat s'engage également à porter à la connaissance de la collectivité tous les éléments nouveaux susceptibles de permettre d'atteindre les objectifs de l'opération, à participer aux actions de sensibilisation et d'information portées par la collectivité et à fournir gratuitement tous supports de documentation en sa possession permettant de favoriser celles-ci.

Article 12 – Modalités et financements de l'ingénierie du programme

12-1 - Le suivi animation de l'opération

La Ville de Clermont-Ferrand a désigné, par délibération en date du 16 décembre 2010, URBANIS comme équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

Elle lui confie les missions suivantes :

- Information auprès du public : préparation, conception de supports d'information, information générale du public, permanences d'information
- Prospection et mobilisation du public
- Assistance auprès des particuliers
- Evaluation de l'insalubrité des logements
- Aide à la constitution des dossiers de demande de subvention et de paiement
- L'animation du suivi et de l'évaluation de l'opération.

Le contenu est détaillé dans le marché de suivi-animation.

Les relations entre l'opérateur de suivi-animation et la délégation locale de l'Anah porteront sur :

- les modalités de pré-instruction des dossiers par l'opérateur,
- les modalités de suivi et d'échange des informations,
- les modalités de contrôle,
- les objectifs du service instructeur sur le traitement des dossiers (délais d'instruction et de traitement des demandes de subventions, et des paiements, date de commissions).

12-2 – Le financement du suivi-animation

12-2-1 – Le financement par la Ville de Clermont-Ferrand

Le montant hors taxe du marché de suivi animation pour 5 ans est de **770 880 € HT**, soit 154 176 € HT par an. La ville de Clermont-Ferrand rémunère le prestataire du marché.

12-2-2 – Le financement par l'ANAH et l'Etat

L'Anah s'engage, dans la limite des autorisations d'engagement annuelles notifiées, à accorder chaque année, sa contribution par voie de subvention au titre du suivi-animation assuré par l'équipe opérationnelle dès lors qu'un bilan annuel montrera que les moyens pour atteindre les objectifs assignés à l'opération sont bien mis en œuvre.

Sa rémunération prendra la forme suivante :

➤ **Une part fixe** correspondant à 35 % du montant HT de la mission suivi-animation, soit **269 808 €** pour la durée de l'opération (**53 962 €** annuellement).

➤ **Une part variable** selon les objectifs et le nombre de dossiers subventionnés par l'Anah qui se décline en 3 primes :

- 300 € à l'appui renforcé du propriétaire occupant par référence au régime d'aide en vigueur pour ces bénéficiaires dont les conditions générales d'application sont :

↳ un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majorés,

↳ un projet d'amélioration ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré et comprenant des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou des travaux pour l'autonomie de la personne.

Elle est estimée à **5 400 €** soit **18** dossiers de propriétaires occupants bénéficiant d'un appui renforcé.

- 300 € pour la prime forfaitaire d'aide à l'ingénierie « FART » estimée à **8 400 €** pour un objectif de **28** logements.

- 1 300 € pour la prime MOUS destinée à financer l'accompagnement sanitaire et social renforcé des ménages en situation d'habitat indigne. **17** logements identifiés dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre/indigne pourraient bénéficier de cette prime soit une estimation globale de **22 100 €**.

Soit un total potentiel de 35 900€ pour la part variable

L'attribution de la part variable est conditionnée à l'exécution de mission d'accompagnement renforcé du propriétaire pour la définition et le suivi du projet de travaux.

Article 13 - Le comité de pilotage

Un **Comité de pilotage** est constitué et présidé par M. le Maire de la Ville de Clermont-Ferrand ou un adjoint délégué par lui. Il se réunit annuellement et se compose de :

- M. le Préfet du Puy-de-Dôme ou son représentant,
- Le Délégué Local de l'Anah dans le département ou son représentant,
- Mme l'Architecte des Bâtiments de France, chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine,
- M. le Président du Conseil Régional d'Auvergne ou son représentant,
- M. le Président du Conseil Général du Puy-de-Dôme ou son représentant,
- M. le Président de Clermont Communauté ou son représentant.
- Le prestataire du suivi-animation.

Ce Comité de Pilotage est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle sur la base d'un rapport annuel, d'apporter une solution aux difficultés éventuelles qui pourraient apparaître en cours d'opération et/ou d'ajuster l'action.

Un **Comité de suivi politique Ville** sera composé de M. le Maire de la Ville de Clermont-Ferrand ou un adjoint délégué par lui. Il se réunit annuellement en milieu d'année et permettra d'évoquer l'avancement de l'OPAH Gare et l'ensemble des thématiques d'intervention (mise en œuvre des actions urbaines et commerciales) sur ce quartier.

Un **Comité Technique** sera composé, a minima, de l'Anah, de la Ville et du prestataire. Il pourra être élargi à toute autre institution ou personne qualifiée dans les domaines de l'aménagement, de l'habitat ou de l'urbanisme dont la présence s'avérerait nécessaire. Le Comité Technique se réunira tous les 3 mois afin de suivre les conditions de mise en œuvre de l'OPAH, sur la base d'un bilan trimestriel présenté par le prestataire.

Un **Comité de suivi social** composé du prestataire de l'OPAH, du prestataire de PIG de Clermont Communauté et des membres du pôle départemental, permettra d'aborder les ménages en difficulté sociale et occupants des logements indignes, afin d'engager les mesures nécessaires à l'accompagnement de ces ménages.

Article 14 – Rapport d'avancement et rapport final

Des rapports annuels d'avancement et un rapport faisant le bilan de l'opération sont établis par l'équipe opérationnelle.

- Rapport annuel, dans le premier trimestre de l'année qui suit, permettra au vu des résultats d'engager les ajustements nécessaires
- Bilan final, dans le trimestre de l'année qui suit l'achèvement de l'OPAH

Article 15 – L'évaluation

L'équipe de suivi animation élaborera **un tableau de bord** avec les indicateurs énumérés à l'article 6 pour apprécier le bon déroulement de l'OPAH et créer les conditions d'une évaluation précise au fil de l'opération. Le tableau de bord sera actualisé mensuellement.

Article 16 – Les modalités de communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication suivantes :

Dans le cadre de la communication globale de l'opération, la mention de l'Anah est rendue obligatoire dans le respect de sa charte graphique. Celle-ci est remise sous format papier lors de la signature de la convention et téléchargeable sur le site lesopah.fr. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo et de son site internet 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, 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.

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'opérateur devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la délégation locale de l'Agence, 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 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.

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 libre de droits.

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

Le Préfet de la Région Auvergne,
Préfet du Puy-de Dôme,
Délégué de l'Anah dans le Département

Francis LAMY

Fait le : 2/09/2011

Le Sénateur-Maire de Clermont-Ferrand

F. LAMY

~~**Serge GODARD**~~

S. Godard.

Fait le : 2/09/2011

ANNEXES

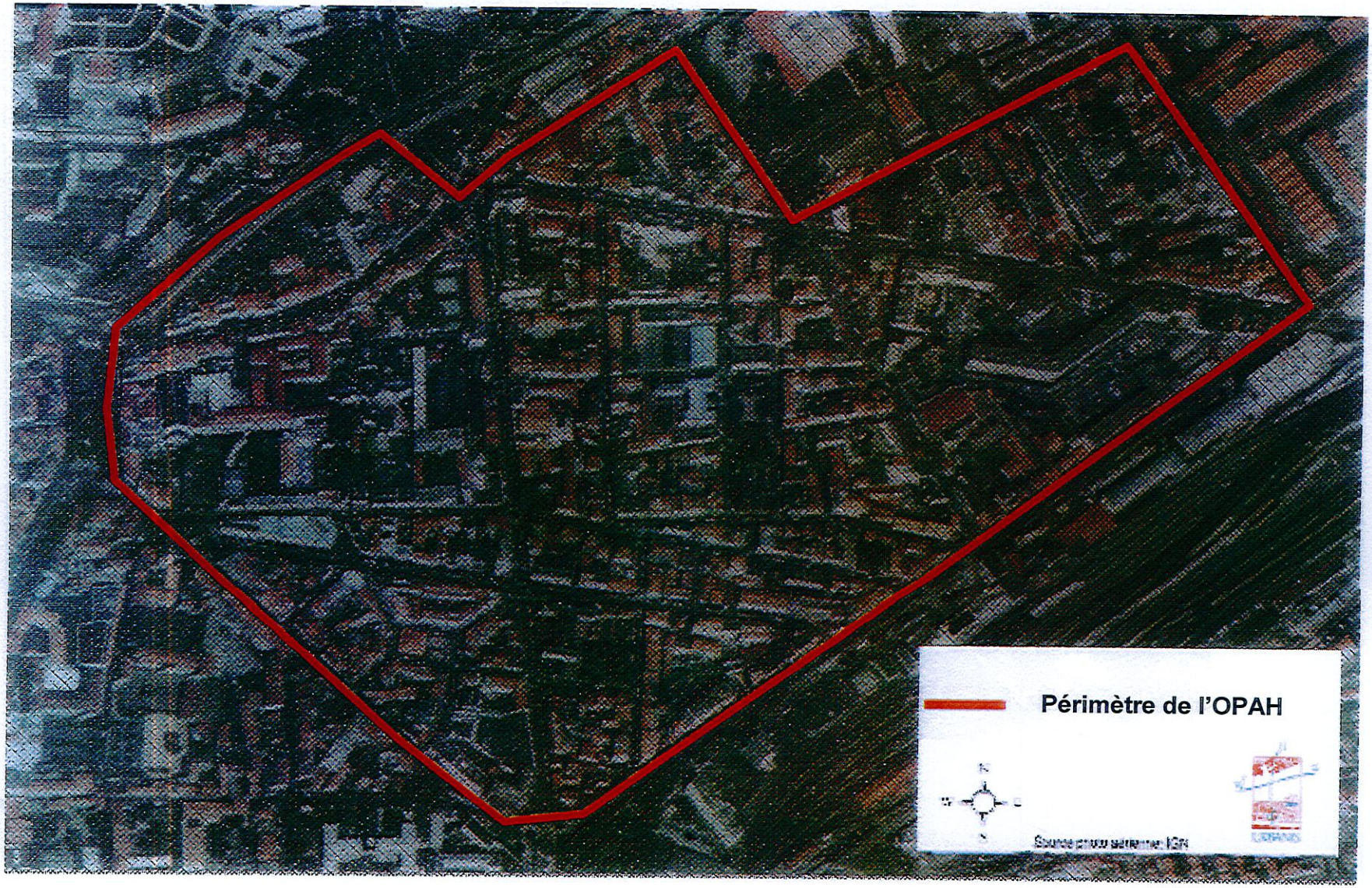
ANNEXE I : Carte du périmètre de l'OPAH de Clermont-Ferrand

ANNEXE II : Plan de situation et liste des rues concernées par l'opération

ANNEXE III : Tableau de synthèse des financements du volet habitat

ANNEXE I

Carte du périmètre de l'OPAH Gare à Clermont-Ferrand



ANNEXE II

Plan de situation et liste des rues concernées par l'OPAH

Localisation de l'OPAH



Echelle 1/36 000e

Périmètre couvert par l'OPAH

Liste des rues concernées par l'OPAH

Numéro	Type	Nom de rue
Entière	Avenue	ALBERT ET ELISABETH
Entière	Rue d'	ALSACE
Entière	Rue d'	AMBERT
Entière	Rue d'	AIGUEPERSE
Entière	Rue de	BILLOM
Entière	Avenue	CHARRAS
2 à 46 / 25 à 57	Rue de	CHATEAUDUN
Entière	Rue de la	CITÉ
Entière	Rue de	COLMAR
Entière	Rue de	COURPIERE
12 à 26	Place	DELILLE
Entière	Rue	DELORIEUX
Entière	Rue d'	ENNEZAT
Entière	Rue de l'	EPARGNE
Entière	Rue	DE BOUILLON (Godefroy)
1 à 51	Avenue de	GRANDE BRETAGNE
Entière	Rue	GRELLET
Entière	Avenue d'	ITALIE
Entière	Rue des	JACOBINS
Entière	Rue	JEANNE D'ARC
Entière	Rue de	LEZOUX
2 à 36	Rue de la	LIEVE
Entière	Rue de	MARINGUES
Entière	Rue de	METZ
1 à 69 / 2 à 68	Avenue	MICHELIN (Édouard)
Entière	Rue	MORNY
18 à 52	Rue	NIEL
Entière	Rue	PIERRE LE VENERABLE
Entière	Rue	POURCHER
Entière	Rue de	RANDAN
2 à 20	Avenue de la	REPUBLIQUE
Entière	Rue de	RIOM
Entière	Rue	SAINT-JOSEPH
Entière	Rue de	STRASBOURG
Entière	Rue de	THIERS
1 à 85	Avenue de l'	UNION SOVIETIQUE
Entière	Rue	VICTOR HUGO

ANNEXE III Tableau de synthèse des financements Habitat

			OBJECTIFS		Plafonds tvx	ANAH		Ville de Clermont	
Logements locatifs		Loyers libres	31	10%					
		Loyers intermédiaires	55	37%					
		Loyers conventionnés	46	29%					
		Loyers conventionnés très sociaux	32	24%					
		Total	**164**	100%					
		dont :							
	Travaux pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		20	11%	50 000 €	35%	350 000 €	15%	150 000 €
	Travaux amélioration	• sécurité, salubrité	30	15%	40 000 €	35%	420 000 €	15%	180 000 €
		• autonomie de la personne	4	3%	15 000 €	35%	23 275 €	-	-
		• indécence, très dégradé	20	22%	32 500 €	25%	162 500 €	15%	97 500 €
		• transformation d'usage	4	37%	35 000 €	25%	35 000 €	10%	14 000 €
		• travaux d'amélioration en intermédiaire	55	3%	32 500 €	-	-	40%	715 000 €
		• sortie de vacance	15	25%	-	-	-	2 000 €	30 000 €
		• travaux d'intérêt architectural	15	3%	10 000 €	-	-	25%	37 500 €
	Lutte contre la précarité énergétique	• loyer conventionné / Etiquette C	41	25%	-	-	-	3 500 €	143 500 €
		• loyer intermédiaire / Etiquette C	24	15%	-			3 000 €	72 000 €
			Sous-total PB				**990 775 €**		**1 439 500 €**
Logements occupés par leur propriétaire		Logements PO très modestes	28	35%					
		Logements PO modestes	33	40%					
		Logements PO plafonds ressources majorées	20	25%					
		Total	**81**	100%					
		dont :							
	Travaux pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		21	27%	40 000 €	50%	420 000 €	-	-
	Travaux amélioration	• sécurité, salubrité	20	25%	15 000 €	50%	150 000 €	-	-
		• autonomie de la personne PO TM et M	2	2%	13 000 €	50%	13 000 €	-	-
		• autonomie de la personne PO majoré	1	1%	15 000 €	35%	5 250 €	-	-
		• autres travaux PO TM	10	12%	13 000 €	35%	45 500 €	10%	13 000 €
		• autres travaux PO M	9	11%	13 000 €	20%	23 400 €	15%	17 550 €
		• autres travaux PO majoré	18	22%	14 000 €	-	-	25%	63 000 €
	Lutte contre la précarité énergétique (prime FART)		28	35%	-	1 600 €	44 800 €	500€	14 000€
			Sous-total P0				**701 950 €**		**107 550 €**
Immeuble		Valorisation des façades	39	PC	32 000 €	-	-	-	-
		Valorisation parties communes	31		25 000 €	-	-	-	-
		Audit énergétique	10		7 000 €		-	30%	21 000 €
		TOTAL					**1 692 725 €**		**1 568 050 €**