



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Communauté de communes des Balcons du Dauphiné

2024 – 2027

Numéro de la convention :

La présente convention est établie :

Entre la communauté de communes des Balcons du Dauphiné, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Jean Yves Brenier, en sa qualité de président ;

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

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) / R. 327-1 programme d'intérêt général (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants ;

Vu l'arrêté du 22 mai 2023 portant approbation du règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ;

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

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

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

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par la communauté de communes des Balcons du Dauphiné le 17 décembre 2019 ;

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la communauté de communes des Balcons du Dauphiné le 13 juillet 2023 ;

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de l'Isère, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 03 avril 2023 ;

Vu l'avis favorable du délégué régional de l'Anah de la région Auvergne-Rhône-Alpes en date du 20 février 2024 ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné maître d'ouvrage de l'opération, en date du 21 mars 2024, autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 27 mars 2024 au 27 avril 2024 à Arandon-Passins en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

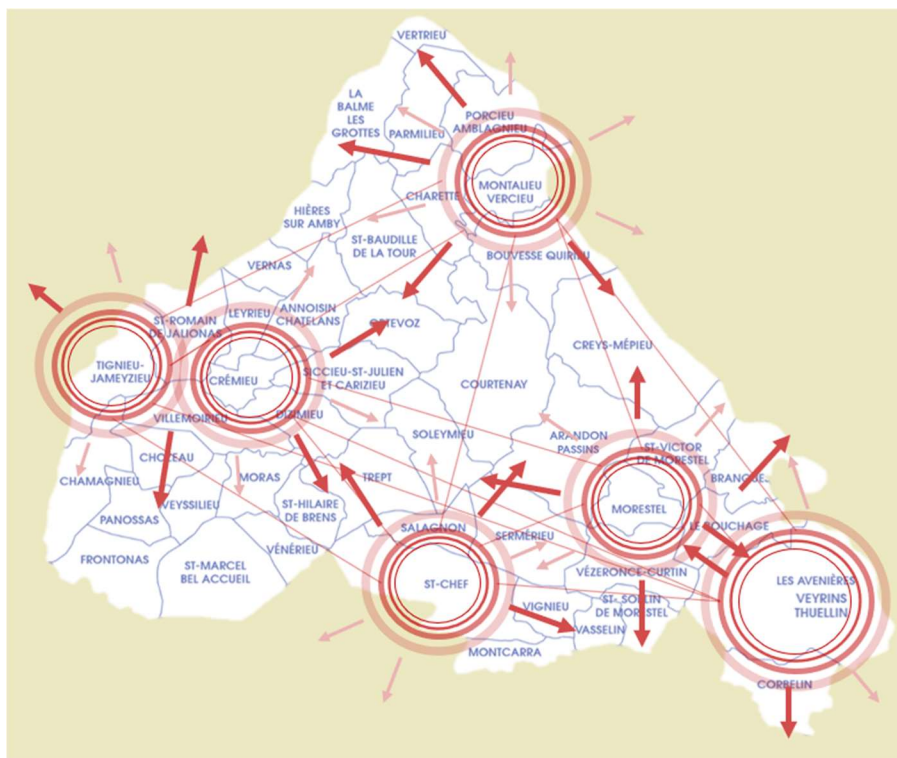
Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	11
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	11
1.1. Dénomination de l'opération	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	12
Article 2 – Enjeux.....	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	12
Article 3 – Volets d'action	13
3.1. Volet urbain	13
3.3. Volet immobilier	15
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	15
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	16
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	18
3.8 Volet social	18
3.9. Volet patrimonial et environnemental	19
3.10. Volet économique et développement territorial	20
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	20
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	22
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	22
5.1. Financements de l'Anah.....	22
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	22
Article 6 – Engagements complémentaires.....	25
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	26
Article 7 – Conduite de l'opération.....	26
7.1. Pilotage de l'opération	26
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	26
7.1.2. Instances de pilotage.....	26
7.2. Suivi-animation de l'opération	27
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	27
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	27
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	28
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	28
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	28
7.3.2. Bilans et évaluation finale	29
Chapitre VI – Communication.	30

Article 8 - Communication	30
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	31
Article 9 - Durée de la convention.....	31
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	31
Article 11 – Transmission de la convention.....	31

Préambule

Une communauté de communes impliquée sur les enjeux de l'habitat

Située en région Auvergne Rhône-Alpes, au nord du département de l'Isère, en limite des départements de l'Ain et du Rhône, la communauté de communes des Balcons du Dauphiné est issue, le 1^{er} janvier 2017, de la fusion de trois communautés de communes préexistantes : l'Isle Crémieu, les Balmes Dauphinoises et le Pays des Couleurs. Elle représente désormais un territoire de 617 km², regroupant 47 communes soit 77 839 habitants en 2019 (Insee).



Le Projet de Territoire et l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

La communauté de communes des Balcons du Dauphiné a la particularité de présenter une armature territoriale multipolarisée. Cette armature est construite autour de 6 centralités : Tignieu-Jamezieu, Crémieu, Montalieu-Vercieu, Morestel, les Avenières Veyrins-Thuellin et Saint-Chef. Ces polarités jouent un rôle incontournable dans le fonctionnement du territoire : chacune de ces communes polarise un bassin de vie en termes de démographie, d'offre commerciale, de services, d'habitat et de patrimoine.

Voté en juillet 2022, le projet de territoire est l'incarnation de la vision des élus de l'intercommunalité et de leur volonté de voir advenir des politiques publiques répondant aux enjeux majeurs que sont la préservation de la ressource en eau, la mobilité, l'accès aux services publics, la transition écologique et la biodiversité. Il est l'incarnation de la vision de ce que sera le territoire et la qualité de vie des Balcons du Dauphiné en 2030. Il est aussi le cadre des actions et des politiques publiques que la communauté de communes des Balcons du Dauphiné déploiera.

Un des objectifs phare du projet de territoire est d'assumer son armature territoriale multipolarisée, tout en assurant une égalité d'accès aux services des citoyens et une répartition équitable des équipements, des commerces et des logements par le biais notamment d'une action de l'intercommunalité adaptée selon les spécificités, agir là où c'est nécessaire, et au service de ses communes pour le compte des habitants.

Afin de concrétiser une dynamique collective et la volonté de coconstruire un projet commun, un réseau dit « polarités » a été créé fin 2021, afin d'initier un partage d'expérience et consolider le rôle des polarités. Cette démarche a permis d'ancrer les orientations du projet du territoire au travers de problématiques communes à l'ensemble des polarités et a abouti à la mise en place d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) intercommunale dont la convention a été signée le 13 juillet 2023. Cette démarche partenariale associe l'état, le département, la communauté de communes des Balcons du Dauphiné et les 6 polarités de bassin de services.

L'ORT est un levier d'actions au service du territoire, orienté vers la revitalisation des centres-villes au profit des bassins de services. Elle permet la mise en œuvre d'une approche intercommunale des stratégies urbaines, commerciales et de l'habitat. Par ses effets juridiques, l'ORT a pour objectif de contribuer à la reconquête des centres-villes en engageant des actions prioritaires concernant l'habitat, le commerce, les services et les espaces publics. La communauté de communes des Balcons du Dauphiné et les polarités partagent des enjeux communs :

- maintenir et renforcer l'offre de commerces de proximité, de services et d'équipements, lutter contre la vacance des locaux commerciaux et artisanaux, viser l'égalité d'accès aux services, ... ;
- adapter et moderniser le parc de logements, ainsi que le tissu urbain de ce territoire : lutter contre l'habitat dégradé ou vacant, réhabiliter les friches urbaines, les dents creuses, produire des logements adaptés, favoriser la rénovation énergétique et la réhabilitation des logements, ... ;
- valoriser le patrimoine bâti et paysager, ainsi que les espaces publics pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

Dans le cadre de cette démarche de redynamisation du territoire portée par la communauté de communes des Balcons du Dauphiné, le renouvellement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) prend tout son sens et vient consolider la politique de l'habitat et du logement sur le territoire, en cohérence et complémentarité avec les autres politiques publiques développées (Schéma de cohérence territoriale (SCoT), Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), Programme Local de l'Habitat (PLH), ...).

Le souhait collectif est également de profiter de l'impulsion du dispositif ORT sur le territoire pour engager des réflexions sur une OPAH Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur des secteurs spécifiques dans les 6 centralités du territoire. Cette OPAH-RU multipolarisée viendrait poursuivre, diversifier et surtout amplifier les interventions en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien, sur des secteurs ou des îlots spécifiques qui seront identifiés lors d'une l'étude pré-opérationnelle qui sera engagée en 2024.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025

La communauté de communes des Bacons du Dauphiné porte depuis sa constitution en 2017 une politique volontariste en faveur de la rénovation de l'habitat. Le PLH de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné a été approuvé le 17 décembre 2019 pour une durée de 6 ans. Avant la fusion, chacune des communautés de communes fusionnées avait élaboré son PLH comportant un objectif commun, celui de consolider l'action sur l'habitat privé en favorisant la réalisation de travaux visant la résorption de l'habitat insalubre et de la vacance, l'amélioration des performances énergétiques, ainsi que le traitement des situations de précarité énergétique. Chacune des communautés avaient également lancé une étude pré-opérationnelle d'OPAH qui a abouti à lancer l'animation de l'OPAH des Balcons du Dauphiné de 2017 à 2020 suivi de 2 avenants d'un an jusqu'au mois d'août 2022.

Le PLH en cours 2020-2025 et le document d'orientations stratégiques s'organise autour de 5 orientations :

- Orientation n°1 : améliorer le parc existant ;
- Orientation n°2 : assurer le développement résidentiel du territoire et engager une stratégie foncière ;

- Orientation n°3 : développer l'offre locative et abordable ;
- Orientation n°4 : prendre en compte les besoins spécifiques ;
- Orientation n°5 : piloter le PLH et les observatoires.

Ce PLH confirme que l'amélioration du parc existant reste un enjeu principal :

- en encourageant la réhabilitation du parc de logement existant afin d'améliorer les conditions de vie des ménages et de réduire les situations de précarité énergétique ;
- en renforçant la lutte contre l'habitat indigne ;
- en soutenant le réinvestissement du parc de logements vacants comme une alternative à la production de logements neufs ;
- en développant une offre locative abordable ;
- en renforçant une offre spécifique adaptée notamment pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap.

Bilan de l'OPAH de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné 2017-2022

L'OPAH a débuté au mois d'août 2017 pour une période de 3 ans puis la convention a fait l'objet de deux avenants d'un an pour se terminer au mois d'août 2022.

Sur cette période les résultats ont été les suivants :

- près de 1 700 contacts renseignés dont 770 en permanences ;
- 371 ménages accompagnés sur des projets de travaux (900 dossiers déposés auprès des différents financeurs) ;
- sur les 371 logements réhabilités : 189 dossiers « précarité énergétique », 181 dossiers « autonomie de la personne » et 1 dossier propriétaire bailleur ;
- 66% des ménages accompagnés ayant réalisés des travaux ne dépassent pas le plafond de revenus très modestes (243 ménages) ;
- 6.6 millions d'euros de travaux ont été réalisés par les ménages dont 42% par des artisans du territoire ;
- La moitié des dossiers déposés concernent des travaux d'économie d'énergie (isolation, de chauffage ou de menuiseries) et représentent près de ¾ du montant total des travaux ;
- La moyenne des travaux est de 25 000 € TTC / logement pour les dossiers « précarité énergétique » et de 8 500 € TTC / logement pour les dossiers « autonomie de la personne » ;
- 3.5 millions d'euros de subventions ont été débloqués, 2 419 286 € pour les dossiers « précarité énergétique » soit un taux de subvention moyen de 49% (dont 83 800 € de subventions de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné), et 1 076 226 € pour les dossiers « autonomie de la personne » soit un taux de subvention moyen de 70%.

Suivi des objectifs ANAH de l'OPAH 2017-2022

	OBJECTIF ANNÉE 1 2 ET 3	RÉALISÉ ANNÉE 1 2 ET 3	TAUX DE RÉALISATION	OBJECTIF ANNÉE 4	RÉALISÉ ANNÉE 4	TAUX DE RÉALISATION	OBJECTIF ANNÉE 5	RÉALISÉ ANNÉE 5	TAUX DE RÉALISATION	OBJECTIF TOTAL	RÉALISÉ TOTAL	TAUX DE RÉALISATION
Adaptation des logements	120	84	70%	30	56	187%	40	41	102,5%	190	181	95,2%
Travaux d'économie d'énergie	159	100	63%	40	53	132%	45	36	80%	244	189	78%
Logement propriétaires bailleurs	30	1	3,3%	5	0	0%	2	0	0%	37	1	3%
Habitat indigne ou très dégradé	24	0	0%	3	0	0%	2	0	0%	29	0	0%

Malgré plusieurs évolutions successives des aides aux travaux sur la période, les objectifs de réhabilitations des logements propriétaires occupants ont quasi été atteints. Par contre les deux autres thématiques n'ont pas été concrétisés par des dépôts de dossiers.

A la suite de cette OPAH une évaluation du dispositif a été demandée par l'Anah ainsi qu'une étude complémentaire sur le mal logement. En effet, aucun dossier sortie d'insalubrité ou très dégradé n'a été déposé sur l'OPAH de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné malgré plus d'une trentaine de visites (3 détections de situations d'insalubrité et les autres en non décence ou infraction au règlement sanitaire départemental).

Dans le cadre de l'évaluation de l'OPAH qui a été réalisée, un questionnaire a été envoyé aux communes : 28 retours, soit 59% des communes.

- 16 communes nous indiquent avoir eu connaissance de l'OPAH et de ses actions ;
- 13 communes estiment que la communication déployée n'a pas été suffisante pour faire connaître suffisamment l'OPAH.

Le manque de connaissance général du dispositif peut s'expliquer de différentes manières :

- création de l'intercommunalité en janvier 2017, l'entité Balcons du Dauphiné était peu connue des ménages et partenaires du territoire au lancement de l'OPAH ;
- en mars 2020, élection municipale et changement des élus référents habitat ;
- contexte COVID qui n'a pas permis d'informer les nouveaux élus autant que nécessaire.

Durant la période du COVID :

- relance des ménages ayant bénéficié d'une visite technique ;
- continuité du service en ligne de l'Anah ;
- continuité du lien de l'opérateur de l'OPAH avec les bénéficiaires : mail et téléphone ;

Mais le constat est le suivant :

- un ralentissement des dépôts des dossiers économies d'énergie malgré un nombre de visite soutenu ;
- les permanences se déroulent sur rendez-vous ce qui impacte le nombre de personnes pouvant être accueillies ;
- les présentations aux élus n'avaient pas pu reprendre.

L'étude complémentaire sur le mal logement a fait apparaître une volonté des différents intervenants du mal logement de trouver des solutions. Plusieurs réunions ont été organisées au second semestre 2022. Outre un accompagnement social renforcé adapté et évolutif, il est nécessaire d'inventer et de dépasser les modalités institutionnelles (conditions d'octroi), pour permettre à la fois de sortir les propriétaires occupants du mal logement tout en respectant leurs besoins et avoir une réflexion plus large sur l'habitat :

- travailler un vademecum sur les travaux portant sur la sécurité des occupants. Ce travail a été réalisé en 2022 en Isère ;
- trouver des nouveaux financements : des fondations, prêts hypothécaire, solidaire, viager, aide au logement sur prêt travaux amélioration ;
- développer l'auto-réhabilitation ;
- créer une instance pour faire avancer les situations des ménages les plus complexes à travers une analyse multidisciplinaire et partagée des acteurs représentés. Cette instance a été créée en 2023 par la mise en place d'une cellule de veille départementale et la plateforme de signalement Histologe.

De plus un travail régulier auprès des élus devra être mené afin de les sensibiliser à toutes les thématiques du mal logement car ce sont eux qui sont sur le terrain et peuvent faire remonter les situations.

L'étude sur le volet mal logement a permis de mettre en avant des propositions pour le nouveau dispositif afin d'améliorer le signalement et l'accompagnement des ménages :

- mettre en place des actions de communication ciblées à toutes les échelles (élus, techniciens, grand public) ;
- rencontrer toutes les communes et définir un élu référent ;

- mettre en place un accompagnement des ménages renforcé dans le cadre des permanences et à leurs domiciles (la création des demandes sur informatique est très complexe pour de nombreux ménages) ;
- conserver un fond social pour boucler les plans de financement et permettre aux ménages de concrétiser leurs projets de travaux ;
- travailler avec les établissements bancaires du territoire (prêt à taux zéro, primo accédant...) pour le financement des restes à charge ;
- rencontrer régulièrement les entreprises Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) du territoire ;
- continuer le travail de partenariat avec les travailleurs sociaux (assistantes sociales du département, Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) des communes...).

Les élus de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné ont souhaité en 2023 poursuivre les permanences mises en place durant l'OPAH afin que les ménages modestes puissent continuer à être accompagnés dans le cadre du PIG départemental, programmes « Mieux Habiter » et « Adapter son Logement » (thématiques énergie et autonomie).

Le bilan de l'OPAH ainsi que les résultats de l'étude complémentaire ont confirmé la pertinence de renouveler ce dispositif opérationnel afin de continuer à répondre aux problématiques identifiées dans le parc privé existant.

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 des Balcons du Dauphiné, au regard des résultats de la précédente OPAH et des éléments mis en avant dans son évaluation et dans l'étude complémentaire réalisée en 2023, souhaite poursuivre et amplifier la dynamique territoriale en faveur de l'attractivité de son parc de logements.

Il s'agit de déployer une stratégie d'action volontariste permettant d'agir sur la requalification du parc de logements existants, et 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, le souhait est de mettre en œuvre, à l'échelle des 47 communes de la communauté de commune des Balcons du Dauphiné, un dispositif d'intervention global en direction du parc privé, une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

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

1.1. Dénomination de l'opération

La communauté de communes des Balcons du Dauphiné, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat ci-après dénommée : « **OPAH des Balcons du Dauphiné** ».

Cette OPAH fait suite à la précédente qui s'est terminée fin août 2022. Une évaluation du dispositif ainsi qu'une étude complémentaire sur le mal logement ont été réalisées à la suite et présentées en 2023.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :



Il porte sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné soit 47 communes: Annoisin-Chatelans, Arandon-Passins, Bouvesse-Quirieu, Brangues, Chamagnieu, Charette, Chozeau, Crémieu, Corbelin, Courtenay, Creys-Mépieu, Dizimieu, Frontonas, Hières-sur-Amby, La Balme les Grottes, Le Bouchage, Les Avenières Veyrins-Thuellin, Leyrieu, Montalieu-Vercieu, Montcarra, Moras, Morestel, Optevoz, Panossas, Parmilieu, Porcieu-Amblagnieu, Saint-Baudille de la Tour, Saint-Chef, Saint-Hilaire de Brens, Saint-Marcel-Bel-Accueil, Saint-Romain de Jalionas, Saint-Sorlin de Morestel, Saint-Victor de Morestel, Salagnon, Sermérieu, Siccieu Saint-Julien Carizieu, Soleymieu, Tignieu-Jamezieu, Trept, Vasselin, Vénérieu, Vernas, Vertrieu, Veyssilieu, Vézeronce-Curtin, Vignieu, Villemoirieu.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

L'OPAH s'inscrit pleinement dans le PLH de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné en cours, qui ambitionne :

- d'adapter le parc existant, privé et public, et de mobiliser le parc privé vacant ;
- de s'inscrire dans la perspective de production d'une offre de logements diversifiée et abordable par densification (maîtrise foncière et valorisation du parc existant) ;
- de mobiliser les partenaires et mettre en œuvre un plan d'action en faveur d'un habitat valorisé.

Les champs d'intervention de l'OPAH, couvrent l'ensemble des champs d'intervention sur l'habitat privé et correspondent aux enjeux que se fixe la collectivité en matière d'habitat privé afin de poursuivre la dynamique en cours sur le territoire.

L'OPAH devra s'attacher à apporter une réponse globale adaptée aux problématiques spécifiques du parc privé sur le territoire selon quatre grands enjeux :

- **Inciter aux économies d'énergies et à la lutte contre la précarité énergétique :**
 - en encourageant et en accompagnant la rénovation et réhabilitation thermique des logements ;
 - en accompagnant la rénovation thermique des copropriétés ;
 - en favorisant l'usage de matériaux biosourcés.
- **Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap :**
 - en favorisant l'aide pour l'autonomie de la personne et la mise en place d'une information ciblée sur les solutions d'adaptation des logements ;
 - en produisant des logements adaptés à la demande et en sensibilisant les intervenants sociaux à domicile.
- **Lutter contre le mal logement, l'habitat indigne, dégradé et /ou vacant :**
 - en organisant le repérage à travers les partenariats, et en traitant, y compris par voie coercitive, des situations d'indignité ou d'insalubrité ;
 - en organisant des actions de communication, de sensibilisation, et de formation ciblées (élus, techniciens et autres acteurs du territoire) pour favoriser la connaissance des procédures de repérage et le traitement partenarial des situations repérées ;
 - en favorisant le lien avec la cellule de veille départementale contre l'habitat indigne, et en assurant le suivi des signalements sur la plateforme Histologe accessible aux différents acteurs et habitants du territoire.

- **Produire des logements locatifs à loyer encadré :**
 - en favorisant la remise sur le marché de logements vacants ;
 - en réhabilitant le parc locatif ;
 - en développant un parc à loyer modéré avec le conventionnement dit « avec travaux ».

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

La stratégie retenue pour répondre aux différents enjeux présents à l'échelle des 47 communes de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné, repose sur les actions de l'OPAH en direction des cibles prioritaires qui sont les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les copropriétés.

- **les propriétaires occupants :**
 - lutter contre la précarité énergétique ;
 - adapter les logements au vieillissement et au handicap ;
 - lutter contre le mal logement en résorbant les situations d'habitat indigne (LHI) ou très dégradés (TD) ;
- **les propriétaires bailleurs :**
 - favoriser la production de loyers maîtrisés à travers le traitement des logements occupés et la remise sur le marché de logements vacants ;
 - améliorer l'état du parc locatif et lutter contre le mal logement ;
 - développer un parc à loyer modéré avec le conventionnement dit « avec travaux » ;
- **les copropriétés :**
 - accompagner les copropriétés au vote de programmes de travaux d'économie d'énergie.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain et foncier

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le volet urbain de l'OPAH s'inscrit dans le projet politique global de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné. Il est développé à travers son projet de territoire et les actions locales portées par les communes, notamment dans les 6 polarités concernées par l'ORT intercommunale, dont la commune de Crémieu dans le cadre de son programme Petite Ville de Demain (PVD). L'ORT a pour objectif de contribuer à la reconquête des centres-villes en engageant des actions concernant l'habitat mais aussi l'aménagement des espaces publics, la valorisation du patrimoine bâti ou paysager et l'affirmation de la fonction commerciale des polarités.

Ainsi, la communauté de communes des Balcons du Dauphiné n'a pas défini d'interventions urbaines ou foncières spécifiques dans le cadre de l'OPAH. L'OPAH favorisant l'amélioration du parc privé vient cependant compléter les projets communaux en cours ou à venir et participe à la revalorisation du cadre de vie. Le renouvellement d'une OPAH, poursuivant deux principaux objectifs : d'une part la redynamisation des centres anciens des bourgs et des villages, et d'autre part l'amélioration et le renouvellement du parc de logements privés, est ainsi en adéquation avec le projet de territoire des Balcons du Dauphiné et les différentes politiques, stratégies et dispositifs mis en œuvre.

L'urbanisme, le cadre de vie et la stratégie foncière sont au cœur du projet de territoire, ainsi que de manière transversale, l'accès au service, la préservation des ressources (foncier, eau, énergie...), et l'adaptation au changement climatique...

La stratégie foncière intercommunale est au service d'un urbanisme plus durable et plus qualitatif qui répond davantage aux enjeux que sont le changement climatique, la mobilité, l'habitat, la ressource en eau ou la biodiversité, l'accès aux services en milieu rural. C'est nécessairement en transversalité que ce travail est conduit, avec les directions de l'urbanisme, du foncier, de l'habitat, de l'économie, du tourisme, de l'environnement, de l'énergie et du climat mais également des différents services à la population (service à l'usager en milieu rural, petite enfance, ...).

L'intercommunalité souhaitant se doter d'une stratégie foncière pour servir des projets de préservation des ressources et d'aménagement sur son territoire, travaille en partenariat avec l'Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) afin de mettre en place les outils nécessaires à la mobilisation du foncier, dans la perspective de favoriser le développement durable et lutter contre l'étalement urbain.

Il a été conclu le 28 avril 2022, un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) couvrant la période 2021-2025. Celui-ci prévoit 5 axes d'intervention définis comme prioritaires et complémentaires qui viennent conforter pour la plupart la politique de l'intercommunalité en matière d'Habitat :

- répondre aux différents besoins de logements Il s'agit d'accompagner l'intercommunalité dans l'élaboration et la mise en œuvre de son PLH ;
- contribuer aux opérations d'aménagement et à la revitalisation des centralités. Cet axe recouvre l'ensemble des projets d'aménagement visant les secteurs urbains ou économiques dépréciés, dégradés ou en devenir. Les opérations et actions de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, en faveur de leur bassin de service portées notamment par PVD et l'ORT ;
- participer à la désartificialisation, renaturation et à la sécurisation des espaces à risques ;
- préparer les fonciers stratégiques d'avenir. Il s'agit de prendre acte de la rareté foncière et des limites induites par la politique de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) sur les espaces urbanisables, qui impliquent toutes deux d'anticiper davantage l'acquisition des fonciers nécessaires aux politiques publiques conduites par la communauté de communes. Dans cet axe, l'EPORA constitue des réserves foncières pour le compte des collectivités sur des secteurs particulièrement stratégiques, dès lors que cette action s'inscrit dans une stratégie complète et se traduit par ailleurs par des opérations à plus courts-termes ;
- favoriser la vitalité économique. Cet axe vise à regrouper l'ensemble des initiatives de l'Intercommunalité et de ses communes membres nécessitant la mobilisation de foncier à vocation économique, dans le cadre de sa stratégie de développement économique.

A cette fin, des conventions d'études et de veille foncière sont nécessaires. Ces conventions sont tripartites afin de s'assurer que l'ensemble des projets s'inscrivent dans le projet de territoire des Balcons du Dauphiné et dans une vision intercommunale partagée de l'aménagement du territoire. Aujourd'hui une dizaine de communes ont conventionné avec la communauté de communes et EPORA dans le cadre d'une convention tripartite de veille foncière et/ou d'une convention opérationnelle.

Concernant les aménagements urbains, l'amélioration des espaces ou équipements publics, l'accès aux services, l'apaisement des rues, la création de nouvelles fonctions et usages, la création d'espaces porteurs de biodiversité en ville, ... Les actions correspondantes à l'amélioration du cadre de vie et qui s'inscrivent donc en complément des actions de l'OPAH, s'appuient sur les conclusions de l'étude de revitalisation territoriale (ORT). Le détail des actions et de leur mise en œuvre est précisé dans le plan d'action global de la convention de l'ORT de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné adopté en juillet 2023.

Par la mise en œuvre du plan d'action de l'ORT, il s'agit d'avoir pour ambition de repenser une nouvelle organisation de l'espace des centres-bourgs : l'espace public des polarités doit accueillir de nouvelles fonctions, de nouvelles mobilités et une accessibilité pour tous, afin de répondre aux nouveaux enjeux de la ville de demain :

- un accès facilité aux services publics, aux équipements, à l'offre commerciale, l'adaptation au changement climatique, (végétalisation et rafraîchissement des îlots carencés en végétation, désimperméabilisation, réduction des îlots de chaleur, renforcement de la place de la nature en ville, rafraîchir et apaiser localement, végétaliser à proximité des écoles et des équipements de la petite enfance, embellir, dessiner une trame verte commune publique-privée, renforcer la fonctionnalité des corridors de biodiversité, améliorer la qualité paysagère... ;
- repenser le stationnement à destination des services, des commerces et de l'habitat pour renforcer l'attractivité des centres bourgs. Il s'agit de mettre le stationnement à sa juste place pour un fonctionnement plus apaisé de l'espace public et un cadre de vie plus attractif. Dans un espace public en transition, l'enjeu est bien de redonner une nouvelle valeur aux espaces publics. Dans ce cadre, il s'agira de proposer des stratégies et des actions possibles. Si pour les commerçants le stationnement est jugé prioritaire, chez l'habitant, c'est autant la végétalisation et l'animation de la rue qui importe.

Enfin, en lien avec la stratégie foncière, les conventions tripartites avec l'EPORA, les actions d'amélioration du cadre de vie, et la valorisation du commerce et des services de proximité, l'ORT porte un volet habitat fort ayant pour objectif d'agir sur les poches de fragilités situées en milieu urbain et confrontées à des situations d'insalubrité, de vétusté, de forte dégradation et de vacances. Il s'agira d'intervenir de façon durable et qualitative sur le parc vacant et dégradé pour requalifier des immeubles ou des îlots bâtis et redonner de l'attractivité résidentielle aux centres anciens.

A noter que le plan d'action de l'ORT est évolutif par avenant et pourra ainsi intégrer toutes actions jugées utiles et complémentaires au programme d'actions de la présente OPAH.

3.2. Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Concernant les propriétaires bailleurs, afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement concernant la remise sur le marché de logements vacants, l'amélioration du confort des logements et le développement d'une offre locative privée à loyers maîtrisés, la communauté de communes apportera une aide forfaitaire de 2 000 € à 3 000 € pour les dossiers « précarité énergétique » et de 2 000 € à 5 000 € pour les dossiers « logement décent » par logement conventionné avec l'Anah (dispositif Loc'Avantages).

Les propriétaires bailleurs pourront mobiliser l'aide de la communauté de communes de 2 000 € à 3 000 € par logement pour tout conventionnement Anah Loc'Avantages pour les projets de sortie de précarité énergétique avec un programme de travaux permettant un gain énergétique de 2 sauts de classe pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 2 000 €, ou de 3 à 4 sauts de classe pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 3 000 €.

Les propriétaires bailleurs pourront mobiliser l'aide de la communauté de communes de 2 000 € à 5 000 € par logement pour tout conventionnement Anah Loc'Avantages pour les projets de sortie du mal logement avec la pratique d'un niveau de loyer « Loc1 » (loyer intermédiaire) pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 2 000 €, avec la pratique d'un niveau de loyer « Loc2 » (loyer conventionné social) pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 3 000 €, ou la pratique d'un niveau de loyer « Loc3 » (loyer conventionné très social) pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 5 000 €.

3.2.2 Objectifs

Sur les 3 ans, l'OPAH se donne comme objectif la réalisation de 10 logements de propriétaires bailleurs conventionnés Loc'Avantages.

Indicateur de suivi : le nombre de dossiers de conventionnement déposés à l'Anah et le niveau de loyer pratiqué (Loc1, Loc2 ou Loc3).

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

L'étude complémentaire a permis de mettre en avant le besoin de communication, de formation et de partenariats sur le sujet des signalements et des suivis des situations de ménages vivant dans un logement très dégradé ou insalubre présentant des risques pour leur santé et/ou leur sécurité.

Ainsi l'OPAH visera à :

- sensibiliser les élus, techniciens, travailleurs sociaux de l'ensemble des communes du territoire ;
- former ces personnes à l'emploi de la plateforme Histologe pour déposer les signalements mal logement ;
- mettre en place un réseau de personnes référentes sur le sujet ;
- déployer une communication ciblée à toutes les échelles (élus, techniciens, grand public) ;
- créer des partenariats avec des organismes bancaires et des entreprises RGE ;
- travailler en partenariats avec l'ensemble des acteurs concernés localement sur chaque situation ;
- déployer un accompagnement renforcé du ménage, en s'appuyant sur les services sociaux.

Le travail partenarial déployé permettra l'accompagnement global du ménage, en fonction des difficultés auxquelles il fait face. Le relogement pourra également être une issue pour les ménages qui ne seraient pas en capacité financière de faire face aux dépenses pour des travaux lourds ou dont le logement ne peut pas être rénové.

La communauté de communes apportera une aide complémentaire de 3 000 € par logement pour les projets de travaux permettant la sortie d'insalubrité ou la résorption de la dégradation importante dans les logements de propriétaires occupants. Néanmoins, les pouvoirs coercitifs pourront également être mis en œuvre par les communes et les autorités compétentes selon les situations en tant que de besoin (mises en demeure de réaliser les travaux, prises d'arrêtés, travaux d'office...).

Le fonds social sera également mobilisable pour le bouclage des plans de financement, une fois tous les autres partenaires mobilisés si le ménage est encore en difficulté pour financer son projet de travaux.

Les ménages occupants modestes et très modestes pourront, le cas échéant, également bénéficier des aides de l'intercommunalité pour des travaux de rénovation énergétique s'ils répondent aux critères établis.

Les subventions de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné sont donc cumulables selon certains types de dossiers.

3.3.2 Objectifs

Sur 3 ans, l'OPAH visera le financement de **3 dossiers de lutte contre l'habitat indigne**.

Indicateurs de résultat :

- le nombre de dossiers Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) et logements Très Dégradés (TD) déposés (MaPrime Logement Décent) ;
- le nombre de ménages relogés si des travaux pour le maintien dans le logement ne sont pas possibles ;

- le nombre de logements indignes ou très dégradés repérés ;
- le nombre et la nature des actions de sensibilisation effectuées,
- le nombre et la nature des partenariats noués avec les organismes bancaires ou les entreprises RGE.

3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Le diagnostic du territoire a permis de mettre en avant que 40 % du parc de logements a été construit avant 1948 ; et près de la moitié avant les premières réglementations thermiques, soit plus de 16 000 logements privés. Il existe donc un enjeu fort de rénovation énergétique. Parallèlement plus de 2 600 ménages sont sous le seuil de pauvreté et 15 à 20 % des ménages du territoire auraient des ressources très modestes selon l'Anah. Ainsi le croisement entre la part des ménages âgés de plus de 75 ans, les niveaux de ressources faibles, et la part de logements anciens démontrent des enjeux de précarité énergétique particulièrement prégnants à l'Est du territoire des Balcons du Dauphiné.

3.4.1 Descriptif du dispositif

Dans le département de l'Isère, « France Rénov' », le nouveau Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH), se décline actuellement de la façon suivante : sur l'ensemble du département hors métropole grenobloise, l'Association pour une GEstion Durable de l'Energie (AGEDEN) assure l'espace conseil France Rénov' qui a pour but l'information et le conseil auprès de tous les demandeurs souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique, quel que soit le niveau de leurs ressources. S'ils sont éligibles en tant que ménages modestes ou très modestes et qu'ils souhaitent s'engager dans une rénovation globale (MaPrimeRénov' Parcours Accompagné), ils sont orientés vers les dispositifs de l'Anah.

Sur le territoire de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné, l'opérateur qui sera retenu pour la mission de suivi-animation de l'OPAH sera l'interlocuteur privilégié pour assurer la mission d'information et de conseil auprès des usagers qui sont éligibles en tant que ménages modestes ou très modestes. L'opérateur de l'OPAH pourra réorienter si nécessaire les ménages auprès de l'espace conseil France Rénov'. L'espace conseil France Rénov' pourra également transmettre les contacts à l'opérateur de l'OPAH pour les ménages dont le projet et les ressources permettent de bénéficier des aides de l'OPAH.

Les rencontres avec les élus et techniciens des communes auront également pour but de faire connaître le dispositif de l'OPAH dans la globalité des thématiques d'accompagnement afin que les communes puissent être le relais entre les ménages en demande d'aide et l'opérateur de l'OPAH. Il en va de même pour les CCAS qui pourront participer à identifier les ménages en situation de précarité énergétique.

Une communication ciblée pour les propriétaires de logements locatifs, notamment de logements passoires énergétiques, sera mise en œuvre pour le grand public, dont les mairies pourront être le relais. Les agences immobilières de gestion locative pourront également être informées en priorité afin qu'elles puissent informer les propriétaires bailleurs de l'existence de l'OPAH.

L'action et les prestations réalisées par l'opérateur de l'OPAH devront être conformes aux nouvelles dispositions liées à l'accompagnement obligatoire pour les travaux de rénovation énergétique, et à la mise en œuvre de « Mon Accompagnateur Renov ». Ainsi, conformément à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif aux missions d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat (liste des prestations détaillées en annexe de la présente convention), tous les propriétaires souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur logement et/ou en situation de précarité énergétique se verront proposer par l'opérateur l'ensemble des prestations d'accompagnement suivantes :

- une information préalable auprès du ménage comprenant une visite initiale et un diagnostic personnalisé de l'état de leur logement, de l'usage et des travaux de rénovation énergétiques possibles ;
- pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs (une fois le maître d'œuvre désigné si le projet le nécessite), la réalisation d'un audit énergétique avec une proposition de scénarii de travaux chiffrés, faisant apparaître les gains énergétiques projetés et valorisant les bénéfices attendus en termes d'usage, de confort et de valorisation patrimoniale ;
- un conseil pour la sélection des entreprises agréées RGE, pour l'analyse des devis, la nature et la qualité des produits proposés ;
- des plans de financement personnalisés mentionnant les différentes aides possibles (Anah, Prime sortie de passoire thermique, aides Ma Prime Rénov', aide du département, Certificats d'Economies d'Energie (CEE), etc.) ;
- un accompagnement au montage technique du projet ;
- un accompagnement à la mobilisation des aides financières ;
- une visite de conformité en fin d'accompagnement pour informer sur les bonnes pratiques pour le logement.

Ces éléments sont ceux définis au vu de la réglementation en vigueur et sont susceptibles d'évoluer.

La communauté de communes abondera les dossiers Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné en apportant une aide de 1 000 € par logement pour la réalisation de 2 sauts de classe ou 2 000 € par logement pour la réalisation de 3 à 4 sauts de classe. A cela pourront s'ajouter des primes pour l'emploi de matériaux biosourcés : 500 € pour l'isolation des toitures sous rampants, combles et/ou le plancher bas ; 1 500 € pour l'isolation des murs intérieurs ou extérieurs. Les matériaux biosourcés éligibles à ces primes sont ceux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale.

A noter que la mobilisation d'une aide exceptionnelle du fonds social, et la mobilisation de l'aide forfaitaire de 3 000 € par logement pour une sortie d'insalubrité ou de dégradation importante sont cumulables avec les aides aux travaux d'économie d'énergie.

Les propriétaires bailleurs pourront mobiliser l'aide de la communauté de communes de 2 000 € à 3 000 € par logement pour tout conventionnement Anah Loc'Avantages pour les projets de sortie de précarité énergétique avec un programme de travaux permettant un gain énergétique de 2 sauts de classe pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 2 000 €, ou de 3 à 4 sauts de classe pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 3 000 €.

Par ailleurs l'OPAH soutient fortement la rénovation énergétique des copropriétés au travers de l'aide MaPrimeRenov' Copropriété. L'opérateur assurera l'AMO des copropriétés à ce titre selon les objectifs fixés dans la convention et dans le respect de la réglementation Anah. Afin de solvabiliser les ménages les plus fragiles au sein des copropriétés, la communauté de communes apportera une aide complémentaire de 1 500 € pour les ménages modestes et 3 000 € pour les ménages très modestes sous réserve d'un gain énergétique de 35 %.

3.4.2 Objectifs

Les objectifs pour les 3 années d'OPAH sont de :

- 120 logements individuels en rénovation énergétique Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné ;
- 10 logements de propriétaires bailleurs conventionnés Loc'Avantages avec travaux, (toutes thématiques confondues dégradation ou rénovation énergétique) ;
- 60 logements dans 6 copropriétés en rénovation énergétique Ma Prime Rénov' Copropriété.

Indicateurs de résultats :

- le nombre de dossiers Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné déposés ;
- le nombre de logement rénovés en fonction du nombre de sauts de classe réalisés (Ma Prime Renov Parcours Accompagné) ;
- le reste à charge moyen et/ou le taux de subvention ;
- le nombre de conventionnement Loc'Avantages avec travaux ;
- le nombre de dossiers Ma Prime Rénov' Copropriétés ;
- le nombre de propriétaires modestes et très modestes aidés.

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

Sur le territoire des Balcons du Dauphiné, environ 4 000 ménages sont âgés de 75 ans ou plus, soit 13,5 % des ménages du territoire. Ce volet consiste à faciliter le maintien à domicile des personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap par la réalisation de travaux adaptés au vieillissement des personnes et aux handicaps pathologiques et/ou accidentels. Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Les travaux concernés sont ceux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements.

3.5.1 Descriptif du dispositif

La communauté de communes favorisera la mise en place d'une information ciblée sur les solutions d'adaptation des logements, en priorité vers les plus de 75 ans (point de permanence de proximité, plaquettes adaptées dans les lieux stratégiques tels que le service autonomie du département, les CCAS, les médecins, clubs du troisième âge, etc.)

Les intervenants sociaux à domicile seront sensibilisés aux solutions d'adaptation (aides à domicile, travailleurs sociaux Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) / Prestation de Compensation du Handicap (PCH), CCAS et élus référents des communes), et pourront être le relais pour les ménages pouvant bénéficier d'aides à l'adaptation de leur logement.

La communauté de communes n'apportera pas de contribution financière à ces dossiers.

Ces éléments sont issus de la réglementation en vigueur au regard de la mise en place de l'aide de l'Anah « Ma Prime Adapt ».

3.5.2 Objectifs

Sur la durée de l'OPAH, ce sont 135 propriétaires occupants qui sont ciblés pour la réalisation de travaux de maintien à domicile et d'adaptation au handicap.

Indicateurs de résultats :

- le nombre de dossier adaptation déposés (Ma Prime Adapt) ;
- le reste à charge moyen et/ou le taux de subvention pratiqué.

3.6 Volet social

3.6.1 Descriptif du dispositif

Les objectifs de la communauté de communes, au travers de l'OPAH, sont d'améliorer les conditions de logement des ménages les plus modestes en visant la réduction de leurs charges énergétiques, mais aussi dans un souci de favoriser la mixité sociale et générationnelle dans le parc privé ancien avec :

- la résorption des situations d'habitat indigne ;
- l'amélioration de la performance énergétique pour permettre une meilleure maîtrise des charges pour les occupants ;
- l'adaptation du logement au vieillissement et aux différentes formes de handicap dans une perspective de maintien à domicile ;
- l'incitation à la production de logements à loyers maîtrisés dans le cadre de conventionnement Anah avec travaux, afin de développer un parc de logements locatif à loyers et charges maîtrisées.

Pour ce faire, et au-delà des dispositifs financiers d'aides aux travaux conséquents apportés par l'OPAH, la communauté de communes et l'équipe d'animation veilleront à mobiliser, autant que nécessaire, les dispositifs d'accompagnement social existants :

- mesures d'accompagnement social des ménages en difficultés, mise en contact avec les services sociaux de proximité, les CCAS communaux ;
- mobilisation des dispositifs existants dans le cadre du PDALHPD pour les ménages les plus fragiles ;
- mobilisation du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) pour les locataires en difficultés.

Parallèlement de nouveaux partenariats seront développés, notamment auprès des organismes bancaires locaux pour le financement des restes à charge.

En complément, la communauté de communes assurera le relai local auprès des communes afin d'organiser le relogement temporaire ou définitif des locataires ou propriétaires occupants de logements indignes. Les bailleurs sociaux présents sur le territoire pourront notamment être sollicités pour ces relogements lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettent pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux. L'opérateur réalisera un accompagnement administratif et logistique dans ce cadre, en lien avec les partenaires sollicités.

Un fonds social est mis en place, afin de combler le reste à charge et le bouclage des plans de financement pour les ménages les plus précaires lorsque cela est nécessaire. Cette aide n'est pas forfaitaire, mais étudiée au cas par cas, une fois tous les autres partenaires mobilisés, si le ménage est encore en difficulté pour financer son projet de travaux.

Le montant de l'enveloppe s'élève à 5 000 € par an pour l'ensemble des dossiers qui pourraient solliciter un complément du fonds social.

3.6.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs sont ceux précisés dans l'ensemble des volets d'action de la présente convention. Du point de vue qualitatif il est attendu une bonne coordination des acteurs pour l'accompagnement des ménages les plus précaires.

Concernant le fonds social, le montant de l'enveloppe s'élève à 5 000 € par an.

Indicateurs de résultat :

- le nombre de projets de travaux concrétisés entre visite initiale du logement et solde du dossier ;
- le nombre de demandes pour une aide du fonds social.

3.7. Volet patrimonial et environnemental

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le volet patrimonial et environnemental est un axe transversal qui répond particulièrement aux enjeux du SCoT 2019 :

- « Le défi d'un développement maîtrisé, qualitatif et durable, répondant aux aspirations et aux besoins des habitants actuels et à ceux des générations futures : la réussite de cet objectif passe notamment par une maîtrise de l'urbanisation, un développement de formes d'habitats adaptées, une gestion durable des ressources et une amélioration des déplacements quotidiens.
- Le défi d'un territoire structuré autour de secteurs, « espaces du quotidien » propices aux mutualisations et aux coopérations entre collectivités : le renforcement des polarités et la création d'un cadre favorable à un développement économique diversifié (socle productif, économie résidentielle, tourisme...) sont des leviers majeurs pour y parvenir. »¹

L'OPAH par son accompagnement à l'adaptation des logements existants et la rénovation énergétique performante des bâtiments participe pleinement à la maîtrise foncière et la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre du parc de logements privés. Les travaux préconisés via l'OPAH visent toujours une qualité d'usage mais également la prise en compte des enjeux patrimoniaux et la qualité architecturale du bâti. Dans ce cadre, les services de l'état et les organismes compétents sont consultés le plus en amont possible afin de garantir la cohérence des projets et leur faisabilité. Un équilibre entre préservation et valorisation du patrimoine et habitabilité sera recherché dans tout projet le cas échéant.

La communauté de communes des Balcons du Dauphiné n'a pas défini d'interventions spécifiques pour ce volet dans le cadre de l'OPAH, mais plutôt un objectif de transversalité qui s'inscrit au cœur des autres volets d'actions.

3.8. Volet économique et développement territorial

3.8.1 Descriptif du dispositif

Par la mise en œuvre des politiques publiques incitatives, les OPAH constituent un outil de dynamisation de l'économie locale du territoire. En effet, l'opération doit contribuer au développement de nombreux marchés pour les artisans locaux.

C'est pourquoi les professionnels du bâtiment du territoire seront des acteurs clés de la réussite de l'OPAH. Sur les différentes thématiques prioritaires d'intervention, des actions de sensibilisation des professionnels du bâtiment seront envisagées. Les partenariats seront consolidés et privilégiés tout au long de l'opération avec la chambre des métiers de l'Isère (Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), et Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)), la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB) et la Fédération Française du Bâtiment (FFB).

3.8.2 Objectifs

Il n'y a pas d'objectifs quantitatifs assignés à ce volet. Les actions réalisées à destination des professionnels seront menées en cohérence avec la direction de l'économie et de la direction de l'énergie et du climat de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné qui mènent déjà des partenariats et des actions à destination des professionnels de la rénovation. Il s'agira de développer la communication et le réseau des entreprises autour de la qualification RGE.

Indicateur de résultat :

- le nombre d'actions de sensibilisation des professionnels du bâtiment.

¹ https://symbord.fr/le-scot/#grandes_orientations

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 328 logements minimum, répartis comme suit :

- 258 logements occupés par leur propriétaire ;
- 10 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 60 logements inclus dans 6 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique.

OBJECTIFS D'ACCOMPAGNEMENT	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Nombre de logements propriétaires occupants PO	43	86	86	43	258
dont lutte contre la précarité énergétique	20	40	40	20	120
dont adaptation à l'autonomie	22	45	45	23	135
dont lutte contre le mal logement (LHI et TD)	1	1	1	0	3
Nombre de logements propriétaires bailleurs PB (conventionnement obligatoire)	1	4	4	1	10
dont loyer intermédiaire Loc1	1	1	1	1	4
dont loyer conventionné social Loc2	0	2	2	0	4
dont loyer conventionné très social Loc3	0	1	1	0	2
Nombre de logements en copropriétés dossier rénovation énergétique	10	20	20	10	60
dont autres copropriétés	10	20	20	10	60
dont copropriétés fragiles	0	0	0	0	0
TOTAL	54	110	110	54	328

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 5 264 050 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Total
AE prévisionnels	884 792 €	1 770 328 €	1 770 328 €	838 602 €	5 264 050 €
dont aides aux travaux	795 947 €	1 593 828 €	1 593 828 €	756 147 €	4 739 750 €
dont aides à l'ingénierie	88 845 €	176 500 €	176 500 €	82 455 €	524 300 €
- part fixe	dont part fixe : 33 845 €	dont part fixe : 67 900 €	dont part fixe : 67 900 €	dont part fixe : 32 655 €	dont part fixe : 202 300 €
- part variable	part variable : 55 000 €	part variable : 108 600 €	part variable : 108 600 €	part variable : 49 800 €	part variable : 322 000 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Les aides aux travaux de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné sont complémentaires à celles de l'Anah. Seuls les dossiers subventionnés par l'Anah peuvent bénéficier d'une aide complémentaire de la communauté de communes. Pour les aides complémentaires pour les propriétaires occupants (PO), seuls les ménages très modestes et modestes peuvent bénéficier d'une aide locale de la communauté de communes (plafond de ressources Anah). Pour les aides complémentaires pour les propriétaires bailleurs (PB), il n'y a pas de conditions de ressources.

Les conditions relatives aux aides de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné sont susceptibles de modifications, en fonction notamment des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Les aides sont constituées de primes par dossier comme suit :

Logements de propriétaires occupants (PO) seul les ménages PO modestes et très modestes sont éligibles aux aides locales		
Aide aux dossiers lutte contre la précarité énergétique « Ma Prime Renov' parcours accompagné »		
	2 sauts de classe	1 000 €
	3 à 4 sauts de classe	2 000 €
	Prime biosourcé ITE / ITI	1 500 €
	Prime biosourcé rampants / combles / plancher bas	500 €
Aide pour l'autonomie de la personne « Ma Prime Adapt' »		- €
Aide aux dossiers lutte contre le mal logement (Lutte contre l'Habitat Indigne LHI et logements Très Dégradés TD) « Ma Prime Logement Décent »		3 000 €
Logements de propriétaires bailleurs (PB) pas de conditions de ressources pour les aides locales pour les PB		
Aide aux dossiers conventionnement avec travaux « Loc'Avantages » Dossiers « précarité énergétique »		2 000 € pour 2 sauts de classe
		3 000 € pour 3 à 4 sauts de classe
Aide aux dossiers conventionnement avec travaux « Loc'Avantages » Dossiers « logement décent LHI / TD »		2 000 € pour un loyer Loc1
		3 000 € pour un loyer Loc2
		5 000 € pour un loyer Loc3
Logements en copropriétés – rénovation énergétique Aide aux dossiers « MaPrimeRénov' Copropriété »		
Aide individuelle Propriétaire Occupant (PO) très modeste	3 000 €	
Aide individuelle Propriétaire Occupant (PO) modeste	1 500 €	
Aide collective Prime biosourcé ITE / ITI	1 500 € par logement	
Aide collective Prime biosourcé rampants / combles / plancher bas	500 € par logement	
Fonds social intercommunal	5 000 € par an	

- **Les aides aux propriétaires occupants (PO) :**

Pour les aides complémentaires pour les propriétaires occupants (PO), seuls les ménages très modestes et modestes peuvent bénéficier d'une aide locale de la communauté de communes (plafond de ressources Anah).

- **Aides locales aux dossiers lutte contre la précarité énergétique « Ma Prime Renov' parcours accompagné » (PO)**

Les aides de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné sont complémentaires au dispositif « Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné » de l'Anah qui exige au minimum un saut de 2 classes énergétiques avec travaux d'isolation.

- L'aide « 2 sauts de classe » est mobilisable pour tout projet financé par l'Anah et comportant deux sauts de classe permettant de réduire la dépense énergétique du logement ;
- L'aide « 3 à 4 sauts de classe » est mobilisable pour tout projet financé par l'Anah et comportant trois à quatre sauts de classe permettant de réduire la dépense énergétique du logement.

L'objectif étant d'amener un maximum de logements d'atteindre à minima la classe énergétique D. Ces deux aides « précarité énergétique » ne sont pas cumulables entre elles. En revanche, l'aide « 2 sauts de classe » ou « 3 à 4 sauts de classe » peut être cumulée avec les primes « biosourcé ITE / ITI » et « biosourcé rampants / combles / planchers bas » le cas échéant.

Les matériaux biosourcés éligibles à l'aide « Biosourcé ITE / ITI » et « Biosourcé rampants / combles / planchers bas » sont ceux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale, et qui respectent les critères techniques exigés pour être éligibles aux financements de l'Anah.

L'aide « Biosourcé ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur) / ITI (Isolation Thermique par l'Intérieur) » pourra être attribuée pour des travaux d'isolation thermique des murs par l'extérieur ou des murs par l'intérieur en matériau biosourcé.

L'aide « Biosourcé rampants / combles / planchers bas » pourra être attribuée pour des travaux d'isolation thermique des toitures sous rampants, des planchers des combles ou des planchers bas en matériau biosourcé.

A noter que la mobilisation d'une aide exceptionnelle du fonds social, et la mobilisation de l'aide forfaitaire de 3 000 € par logement pour une sortie d'insalubrité ou de dégradation importante sont cumulables avec les aides aux travaux d'économie d'énergie.

- **Les aides pour l'autonomie de la personne (PO)**

Aucune aide complémentaire pour l'autonomie de la personne n'est prévue à ce jour par la collectivité.

- **Les aides aux dossiers lutte contre le mal logement LHI / TD (PO)**

Les aides de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné sont complémentaires au dispositif « Ma Prime Logement Décent » de l'Anah.

La communauté de communes apportera une aide locale de 3 000 € par logement pour les projets de travaux permettant la sortie d'insalubrité ou la résorption de la dégradation importante dans les logements de propriétaires occupants (Lutte contre l'Habitat Indigne LHI et logements Très Dégradés TD).

• **Les aides aux propriétaires bailleurs (PB) :**

Les propriétaires bailleurs pourront mobiliser l'aide de 2 000 € à 3 000 € pour les dossiers « précarité énergétique » et de 2 000 € à 5 000 € pour les dossiers « logement décent » par logement conventionné avec l'Anah (dispositif Loc'Avantages).

Les propriétaires bailleurs pourront mobiliser l'aide de la communauté de communes de 2 000 € à 3 000 € par logement pour tout conventionnement Anah Loc'Avantages pour les projets de sortie de précarité énergétique avec un programme de travaux permettant un gain énergétique de 2 sauts de classe pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 2 000 €, ou de 3 à 4 sauts de classe pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 3 000 €.

Les propriétaires bailleurs pourront mobiliser l'aide de la communauté de communes de 2 000 € à 5 000 € par logement pour tout conventionnement Anah Loc'Avantages pour les projets de sortie du mal logement avec la pratique d'un niveau de loyer « Loc1 » pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 2 000 €, avec la pratique d'un niveau de loyer « Loc2 » pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 3 000 €, ou la pratique d'un niveau de loyer « Loc3 » pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 5 000 €.

A noter que la mobilisation de l'aide forfaitaire par logement pour une sortie d'insalubrité ou de dégradation importante sont cumulables avec les aides aux travaux d'économie d'énergie.

- **Les aides aux syndicats de copropriétaires :**

Dans le cas d'une copropriété les primes « biosourcé ITE / ITI » et « biosourcé rampants / combles / planchers bas » pourront être mobilisées comme aide collective à hauteur d'un montant correspondant à la prime multipliée par le nombre de logements de la copropriété. Cette aide collective sera répartie aux copropriétaires selon leurs tantièmes.

Par exemple : si une copropriété est constituée de 6 logements et qu'elle réalise des travaux d'isolation thermique des murs en matériau biosourcé, la prime « biosourcé ITE / ITI » correspondante sera égale à 6 x 1 500 €, soit 9 000 € pour le syndicat des copropriétaires, répartis aux tantièmes.

Les aides individuelles en copropriété seront attribuées au logement selon le niveau de ressources du ménage de propriétaire(s) occupant(s) « modestes » et « très modestes » définis par les plafonds de ressources en vigueur de l'Anah, en complément de l'aide collective et individuelle de l'Anah.

Les aides de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné sont complémentaires au dispositif Ma Prime Rénov' Copropriété de l'Anah, sous réserve d'un gain énergétique de 35 % et de l'atteinte à minima après travaux de la classe énergétique D.

- **Le fond social intercommunal :**

D'un montant de 5 000 € par an, il pourra être sollicité pour boucler un plan de financement d'un ménage en grande difficulté et après mobilisation de l'ensemble des partenaires institutionnels, mais aussi privés (fondations, organismes, etc.). Il est estimé en moyenne 5 dossiers par an. Le montant réel attribué aux ménages sera fonction de la situation de ces derniers, du programme de travaux et de leur caractère urgent pour garantir la santé et la sécurité des occupants du logement, et du plan de financement prévisionnel. Les dossiers d'aides pour le fonds social intercommunal seront soumis à la Commission Sociale Intercommunale (CSI).

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération (aides aux travaux et ingénierie) sont de 949 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Total
AE prévisionnels totaux	154 700 €	317 000 €	329 000 €	148 300 €	949 000 €
<i>Dont aides aux travaux :</i>	58 000 €	123 000 €	135 000 €	55 000 €	371 000 €
- propriétaires occupants	40 000 €	77 000 €	77 000 €	37 000 €	231 000 €
- propriétaires bailleurs	5 000 €	20 000 €	20 000 €	5 000 €	50 000 €
- copropriétés	10 500 €	21 000 €	33 000 €	10 500 €	75 000 €
- fonds social	2 500 €	5 000 €	5 000 €	2 500 €	15 000 €
Dont AE prévisionnels pour l'ingénierie	96 700 €	194 000 €	194 000 €	93 300 €	578 000 €
Reste à charge collectivité (après subvention 35% Anah ingénierie)	65 855 €	140 500 €	152 500 €	65 845 €	424 700 €

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention et de son programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage opérationnel de l'OPAH est assuré par la communauté de communes des Balcons du Dauphiné, maître d'ouvrage de l'opération. Afin d'assurer le bon déroulement du programme, l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH travaillera au quotidien en étroite relation avec le chef du service habitat de la communauté de communes, sous la responsabilité du Président de la communauté de communes, et par délégation, sous la responsabilité du Vice-Président en charge de l'habitat.

Le pilotage de l'étude se décline en différentes instances de réflexions, de contrôle et de validation :

- un comité de pilotage ;
- un comité technique ;
- un groupe de suivi.

- **Comité de pilotage**

- présidence : le président de la communauté de communes ou son représentant ;
- composition : les services et élus des communes de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné, le service habitat de la communauté de communes, les CCAS des communes et les référents pour suivre le dossier dans chaque commune, la délégation locale de l'Anah, la Caisses d'Allocations Familiales (CAF) de l'Isère, le département (territoire Haut-Rhône Dauphinois), l'espace conseil France Rénov', l'opérateur de l'OPAH. D'autres acteurs institutionnels ou associatifs intéressés pourront être associés ;
- rôle : orienter et piloter le travail de l'équipe opérationnelle ; examiner les tableaux de bord trimestriels et le bilan annuel de l'opération ; prendre connaissance de l'état d'avancement du programme d'actions et des procédures mises en œuvre, valider le plan de communication annuel ;
- périodicité : annuelle.

- **Comité technique**

- présidence : le président de la communauté de communes ou son représentant ;
- composition : le service habitat de la communauté de communes, les CCAS des communes et les référents pour suivre le dossier dans chaque commune, la délégation locale de l'Anah, l'opérateur de l'OPAH. D'autres acteurs institutionnels ou associatifs intéressés pourront être associés ;
- rôle : préparer le comité de pilotage ; étudier les propositions d'actions soumises par le prestataire dans le cadre de l'OPAH ; définir l'ordre des priorités relatives aux objectifs, examiner les nouveaux projets, les points de blocage ;

- périodicité : semestrielle.
- **Groupe de suivi**
- composition : le service habitat de la communauté de communes, l'opérateur de l'OPAH et suivant les problématiques, les partenaires concernés ;
- rôle : suivre la mise en œuvre de l'OPAH (dossiers déposés, actions mises en œuvre), point sur des dossiers précis, étude des dossiers complexes ou des projets particuliers qui requièrent l'avis de l'Anah au regard de la réglementation avant le dépôt des dossiers de demande de subvention.
- périodicité : trimestrielle.

Cette instance pourra être couplée avec une cellule de veille concernant le traitement de l'habitat indigne :

- une cellule de veille dédiée au traitement des plaintes habitat liées à la décence du logement et au traitement des logements non décents à insalubres sera mise en place avec l'ensemble des partenaires concernés (élus et services sociaux des communes, travailleurs sociaux, Agence Régionale de Santé (ARS), opérateur de l'OPAH, ...) afin de permettre une action coordonnée et d'assurer un suivi dans la durée. Elle se réunira à la demande selon les cas à traiter. Les actions concernant l'habitat indigne viseront essentiellement à développer et à consolider les démarches partenariales avec les acteurs concernés du territoire, ainsi qu'à faire le lien avec la cellule de veille départementale et les signalements sur la plateforme Histologe.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage s'appuiera sur un prestataire extérieur retenu conformément au Code des Marchés Publics (CMP).

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

La mission générale du prestataire consiste en la mise en œuvre opérationnelle de l'OPAH sur l'ensemble des communes de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné, permettant l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs. Elle se compose des missions suivantes :

- **Animation des instances de l'OPAH** (comité de pilotage et comité technique) : 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 ;
- **Coordination des partenariats** opérationnels autour des situations ;
- **Accueil, information et communication** : accueil et information du public, communication auprès des habitants, acteurs locaux et partenaires, sensibilisation des propriétaires ;
- **Accompagnement des ménages** : réalisation des diagnostics technique, social, juridique et de gestion selon les situations ; suivi social ; assistance financière/administrative/technique ; aide à la décision ; sollicitation des toutes les aides mobilisables, y compris aide à la valorisation des CEE ; assistance à la réalisation des travaux d'office ou à la substitution aux propriétaires défaillants. Cet accompagnement est réalisé pour l'ensemble des ménages accompagnés dans

le cadre de l'OPAH : ménages en situation de précarité énergétique ou en perte d'autonomie dans leur logement, les propriétaires bailleurs qui souhaitent conventionner leur logement en loyer maîtrisé, les syndicats de copropriétaires qui souhaitent engager des travaux de rénovation énergétique, ou encore les ménages en situation d'habitat indigne. Les prestations obligatoires liées au dispositif « Mon Accompagnateur Renov » pour les ménages souhaitant réaliser des travaux d'énergie sont intégrées ;

- **Traitement de l'habitat indigne et dégradé** : accompagnement sanitaire et social renforcé ; sollicitation de toutes les aides mobilisables, y compris auprès des fondations et organismes pouvant attribuer une aide exceptionnelle ; lien avec les partenaires lors de groupes de travail dédiés (cellule de veille) ou hors de ces instances, notamment pour l'hébergement ou le relogement le cas échéant.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur de l'OPAH, en lien avec le maître d'ouvrage, participe à la coordination opérationnelle entre acteurs présents sur le territoire, d'une part pour la mise en œuvre globale de l'opération en s'appuyant sur le comité technique, d'autre part pour certaines thématiques particulières telles que :

- la coordination des organismes de conseil aux particuliers : opérateur de l'OPAH, opérateurs du PIG mal logement, Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL), Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), AGEDEN, ... ;
- la coordination des organismes intervenant dans le traitement de l'habitat indigne : ARS, CAF, ADIL, communes, etc...

L'équipe de suivi-animation participera à la mobilisation et à la coordination de l'ensemble des acteurs intervenant sur le périmètre de l'opération.

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.

L'opérateur mettra en place un tableau de bord synthétique permettant d'informer chaque mois la communauté de communes de l'activité des permanences et des contacts ainsi que les suites données.

Il transmettra également des tableaux de bord détaillés par thématique qui permettront de connaître avec plus de détails l'état d'avancement des contacts, des dossiers en cours et, par extension, l'état d'avancement de l'opération.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

L'opérateur de l'OPAH établira :

- **des bilans semestriels** faisant état de l'avancement des actions prévues et des dossiers engagés et permettant de souligner les difficultés éventuellement rencontrées et de proposer les mesures de redressement nécessaires à mettre en œuvre ;
- **un bilan annuel** d'avancement de l'opération, établi à l'échelle du territoire des Balcons du Dauphiné et par communes, suivant les indicateurs définis dans la convention de l'OPAH :
 - état d'avancement des principales actions prévues ;

- suivi des objectifs qualitatifs et quantitatifs de l'opération ;
- synthèse de l'atteinte des objectifs par thématique ;
- contacts téléphoniques ou permanences : nombre par commune, par statut (propriétaire occupant, propriétaire bailleur, locataire...) et par nature du contact (thématique...);
- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financement ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement des dossiers, financements prévisionnels ; points de blocage éventuels ;
- pour les projets abandonnés ou irrecevables : nature des motifs et analyse ;
- cartographie présentant l'état des projets ;
- identification des points de blocage et définition de pistes ou de propositions au maître d'ouvrage et aux partenaires pour y remédier au fur et à mesure de l'opération ;
- bilan et perspectives de la consommation des crédits de la communauté de communes par thématique ;
- proposition d'un programme d'actions pour l'année à venir compte tenu des objectifs de l'opération.

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.

- **un bilan final de l'opération sur les trois ans**

- rappel des objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposé des moyens mis en œuvre pour les atteindre, présentation des résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyse des difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur les différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques ou innovants ;
- recensement des solutions mises en œuvre ;
- récapitulatif des opérations financées par commune, avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- synthèse de l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

Chapitre VI – Communication

Article 8 - Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse

quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la Direction Départementale des Territoires (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 qui validera les informations concernant l'Anah.

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

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

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

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/06/2024 au 31/05/2027.

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, au porteur associé du SPRH, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

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

Fait en 3 exemplaires à Arandon-Passins,

Pour le maître d'ouvrage,
la communauté de communes
des Balcons du Dauphiné,

Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Communauté de communes des Balcons du Dauphiné

2024 – 2027

ANNEXES

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : carte du périmètre de l'OPAH de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné

Annexe 2 : tableau récapitulatif des aides apportées par la communauté de communes des Balcons du Dauphiné

Annexe 3 : liste des indicateurs pour l'évaluation de l'OPAH

Annexe 4 : prestations obligatoires détaillées listées par l'arrêté du 21 décembre 2022 pour le dispositif « Mon Accompagnateur Renov (MAR) »

Annexe 5 : portrait sociaux démographique du territoire et analyse du parc de logement (extrait du bilan triennal du PLH 2020-2022)

Annexe 1: carte du périmètre

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :



Il porte sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné soit 47 communes : Annoisin-Chatelans, Arandon-Passins, Bouvesse-Quirieu, Brangues, Chamagnieu, Charette, Chozeau, Crémieu, Corbelin, Courtenay, Creys-Mépieu, Dizimieu, Frontonas, Hières-sur-Amby, La Balme les Grottes, Le Bouchage, Les Avenières Veyrins-Thuellin, Leyrieu, Montalieu-Vercieu, Montcarra, Moras, Morestel, Optevoz, Panossas, Parmillieu, Porcieu-Amblagnieu, Saint-Baudille de la Tour, Saint-Chef, Saint-Hilaire de Brens, Saint-Marcel-Bel-Accueil, Saint-Romain de Jalionas, Saint-Sorlin de Morestel, Saint-Victor de Morestel, Salagnon, Sermerieu, Siccieu Saint-Julien Carizieu, Soleymieu, Tignieu-Jameyzieu, Trept, Vasselin, Vénérieu, Vernas, Vertrieu, Veysillieu, Vézeronce-Curtin, Vignieu, Villemoirieu.

Annexe 2 : tableau récapitulatif des aides apportées par la communauté de communes des Balcons du Dauphiné (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Les aides aux travaux de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné sont complémentaires à celles de l'Anah. Seuls les dossiers subventionnés par l'Anah peuvent bénéficier d'une aide complémentaire de la communauté de communes. Pour les aides complémentaires pour les propriétaires occupants (PO), seuls les ménages très modestes et modestes peuvent bénéficier d'une aide locale de la communauté de communes (plafond de ressources Anah). Pour les aides complémentaires pour les propriétaires bailleurs (PB), il n'y a pas de conditions de ressources.

Les conditions relatives aux aides de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné sont susceptibles de modifications, en fonction notamment des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Les aides sont constituées de primes par dossier comme suit :

Logements de propriétaires occupants (PO) seul les ménages PO modestes et très modestes sont éligibles aux aides locales		
Aide aux dossiers lutte contre la précarité énergétique « Ma Prime Renov'parcours accompagné »		
	2 sauts de classe	1 000 €
	3 à 4 sauts de classe	2 000 €
	Prime biosourcé ITE / ITI	1 500 €
	Prime biosourcé rampants / combles / plancher bas	500 €
Aide pour l'autonomie de la personne « Ma Prime Adapt' »		- €
Aide aux dossiers lutte contre le mal logement (Lutte contre l'Habitat Indigne LHI et logements Très Dégradés TD) « Ma Prime Logement Décent »		3 000 €
Logements de propriétaires bailleurs (PB) pas de conditions de ressources pour les aides locales pour les PB		
Aide aux dossiers conventionnement avec travaux « Loc'Avantages » Dossiers « précarité énergétique »		2 000 € pour 2 sauts de classe
		3 000 € pour 3 à 4 sauts de classe
Aide aux dossiers conventionnement avec travaux « Loc'Avantages » Dossiers « logement décent LHI / TD »		2 000 € pour un loyer Loc1
		3 000 € pour un loyer Loc2
		5 000 € pour un loyer Loc3
Logements en copropriétés – rénovation énergétique Aide aux dossiers « MaPrimeRénov' Copropriété »		
Aide individuelle Propriétaire Occupant (PO) très modeste		3 000 €
Aide individuelle Propriétaire Occupant (PO) modeste		1 500 €
Aide collective Prime biosourcé ITE / ITI		1 500 € par logement
Aide collective Prime biosourcé rampants / combles / plancher bas		500 € par logement
Fonds social intercommunal		5 000 € par an

- **Les aides aux propriétaires occupants (PO) :**

Pour les aides complémentaires pour les propriétaires occupants (PO), seuls les ménages très modestes et modestes peuvent bénéficier d'une aide locale de la communauté de communes (plafond de ressources Anah).

- **Aides locales aux dossiers lutte contre la précarité énergétique « Ma Prime Renov' parcours accompagné » (PO)**

Les aides de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné sont complémentaires au dispositif « Ma Prime Renov' Parcours Accompagné » de l'Anah qui exige au minimum un saut de 2 classes énergétiques avec travaux d'isolation.

- L'aide « 2 sauts de classe » est mobilisable pour tout projet financé par l'Anah et comportant deux sauts de classe permettant de réduire la dépense énergétique du logement ;
- L'aide « 3 à 4 sauts de classe » est mobilisable pour tout projet financé par l'Anah et comportant trois à quatre sauts de classe permettant de réduire la dépense énergétique du logement.

L'objectif étant d'amener un maximum de logements d'atteindre à minima la classe énergétique D. Ces deux aides « précarité énergétique » ne sont pas cumulables entre elles. En revanche, l'aide « 2 sauts de classe » ou « 3 à 4 sauts de classe » peut être cumulée avec les primes « biosourcé ITE / ITI » et « biosourcé rampants / combles / planchers bas » le cas échéant.

Les matériaux biosourcés éligibles à l'aide « Biosourcé ITE / ITI » et « Biosourcé rampants / combles / planchers bas » sont ceux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale, et qui respectent les critères techniques exigés pour être éligibles aux financements de l'Anah.

L'aide « Biosourcé ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur) / ITI (Isolation Thermique par l'Intérieur) » pourra être attribuée pour des travaux d'isolation thermique des murs par l'extérieur ou des murs par l'intérieur en matériau biosourcé.

L'aide « Biosourcé rampants / combles / planchers bas » pourra être attribuée pour des travaux d'isolation thermique des toitures sous rampants, des planchers des combles ou des planchers bas en matériau biosourcé.

A noter que la mobilisation d'une aide exceptionnelle du fonds social, et la mobilisation de l'aide forfaitaire de 3 000 € par logement pour une sortie d'insalubrité ou de dégradation importante sont cumulables avec les aides aux travaux d'économie d'énergie.

- **Les aides pour l'autonomie de la personne (PO)**

Aucune aide complémentaire pour l'autonomie de la personne n'est prévue à ce jour par la collectivité.

- **Les aides aux dossiers lutte contre le mal logement LHI / TD (PO)**

Les aides de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné sont complémentaires au dispositif « Ma Prime Logement Décent » de l'Anah.

La communauté de communes apportera une aide locale de 3 000 € par logement pour les projets de travaux permettant la sortie d'insalubrité ou la résorption de la dégradation importante dans les logements de propriétaires occupants (Lutte contre l'Habitat Indigne LHI et logements Très Dégradés TD).

- **Les aides aux propriétaires bailleurs (PB) :**

Les propriétaires bailleurs pourront mobiliser l'aide de 2 000 € à 3 000 € pour les dossiers « précarité énergétique » et de 2 000 € à 5 000 € pour les dossiers « logement décent » par logement conventionné avec l'Anah (dispositif Loc'Avantages).

Les propriétaires bailleurs pourront mobiliser l'aide de la communauté de communes de 2 000 € à 3 000 € par logement pour tout conventionnement Anah Loc'Avantages pour les projets de sortie de précarité énergétique avec un programme de travaux permettant un gain énergétique de 2 sauts

de classe pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 2 000 €, ou de 3 à 4 sauts de classe pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 3 000 €.

Les propriétaires bailleurs pourront mobiliser l'aide de la communauté de communes de 2 000 € à 5 000 € par logement pour tout conventionnement Anah Loc'Avantages pour les projets de sortie du mal logement avec la pratique d'un niveau de loyer « Loc1 » pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 2 000 €, avec la pratique d'un niveau de loyer « Loc2 » pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 3 000 €, ou la pratique d'un niveau de loyer « Loc3 » pour pouvoir bénéficier de l'aide locale de 5 000 €.

A noter que la mobilisation de l'aide forfaitaire par logement pour une sortie d'insalubrité ou de dégradation importante sont cumulables avec les aides aux travaux d'économie d'énergie.

- **Les aides aux syndicats de copropriétaires :**

Dans le cas d'une copropriété les primes « biosourcé ITE / ITI » et « biosourcé rampants / combles / planchers bas » pourront être mobilisées comme aide collective à hauteur d'un montant correspondant à la prime multipliée par le nombre de logements de la copropriété. Cette aide collective sera répartie aux copropriétaires selon leurs tantièmes.

Par exemple : si une copropriété est constituée de 6 logements et qu'elle réalise des travaux d'isolation thermique des murs en matériau biosourcé, la prime « biosourcé ITE / ITI » correspondante sera égale à 6 x 1 500 €, soit 9 000 € pour le syndicat des copropriétaires, répartis aux tantièmes.

Les aides individuelles en copropriété seront attribuées au logement selon le niveau de ressources du ménage de propriétaire(s) occupant(s) « modestes » et « très modestes » définis par les plafonds de ressources en vigueur de l'Anah, en complément de l'aide collective et individuelle de l'Anah.

Les aides de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné sont complémentaires au dispositif Ma Prime Rénov' Copropriété de l'Anah, sous réserve d'un gain énergétique de 35 % et de l'atteinte à minima après travaux de la classe énergétique D.

- **Le fond social intercommunal :**

D'un montant de 5 000 € par an, il pourra être sollicité pour boucler un plan de financement d'un ménage en grande difficulté et après mobilisation de l'ensemble des partenaires institutionnels, mais aussi privés (fondations, organismes, etc.). Il est estimé en moyenne 5 dossiers par an. Le montant réel attribué aux ménages sera fonction de la situation de ces derniers, du programme de travaux et de leur caractère urgent pour garantir la santé et la sécurité des occupants du logement, et du plan de financement prévisionnel. Les dossiers d'aides pour le fonds social intercommunal seront soumis à la Commission Sociale Intercommunale (CSI).

Annexe 3 : liste des indicateurs pour l'évaluation de l'OPAH

L'opérateur de l'OPAH, établira un suivi régulier et un bilan de l'OPAH, sous forme de tableaux de bord synthétiques.

La liste des indicateurs pré-identifiés pour l'évaluation des objectifs de suivi et de réalisation de l'OPAH, se définit comme suit (liste non exhaustive qui pourra être complétée) :

- le nombre de dossiers « lutte contre l'habitat indigne (LHI) » repérés / déposés ;
- le nombre de dossiers « logements Très Dégradés (TD) » repérés / déposés ;
- le nombre de ménages relogés si des travaux pour le maintien dans le logement ne sont pas possibles ;
- le nombre de dossiers logements de propriétaires occupants « Ma Prime Rénov' Parcours Accompagnés » déposés en fonction du nombre de sauts de classe réalisé (étiquettes avant et après travaux) ;
- le reste à charge moyen des propriétaires occupants après subvention au regard du taux de subvention appliqué (MPR Parcours Accompagné, MaPrime Adapt') ;
- le nombre de dossier adaptation des logements de propriétaires occupants « Ma Prime Adapt' » déposés ;
- le nombre de dossiers logements de propriétaires bailleurs conventionnement avec travaux Loc'Avantages déposés et le niveau de loyer pratiqué (Loc1, Loc2 ou Loc3) ;
- le nombre de dossiers « Ma Prime Rénov' Copropriétés » déposés ;
- le nombre de demandes pour une aide du fonds social intercommunal ;
- le nombre d'actions de sensibilisation et de communication réalisées à destination des différents publics et acteurs du territoire des Balcons du Dauphiné ;
- le nombre de contacts et permanences établies et leur répartition géographique ;
- le nombre de projets de travaux concrétisés entre la visite initiale du logement et le solde du dossier ;
- le nombre et la nature des dossiers abandonnées ou irrecevables ;

Annexe 4 : prestations obligatoires détaillées listées par l'arrêté du 21 décembre 2022 pour le dispositif « Mon Accompagnateur Renov (MAR) »

Prestations obligatoires pour les opérateurs agréés Mon Accompagnateur Renov' (MAR).

L'objectif de Mon Accompagnateur Renov' est double :

- stimuler la demande et inciter davantage de ménages à lancer leur projet de rénovation énergétique ;
- relever le niveau d'ambition, de performance et d'efficacité des rénovations et simplifier le parcours de travaux pour les ménages au travers d'un accompagnement multidimensionnel.

L'accompagnement proposé concerne en effet tous les volets d'une rénovation énergétique (technique, social, administratif, financier), cf. annexe I de l'arrêté du 21 décembre 2022 :

● **Volet technique :**

- réaliser une phase d'information préalable auprès du ménage comprenant une visite initiale (droits et obligations du ménage en tant que maître d'ouvrage, déroulé de l'accompagnement et coût de la prestation) ;
- réaliser sur site l'évaluation du logement et de la situation du ménage en utilisant les grilles simplifiées mises à disposition de l'Anah. En cas de situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence, l'accompagnateur agréé saisit le pôle départemental de l'habitat compétent et les autorités régionales de santé. En cas de situation manifeste de non-adaptation à une perte d'autonomie constatée, l'accompagnateur agréé oriente le ménage vers les acteurs compétents ;
- réaliser un audit énergétique certifié RGE tout en pouvant avoir recours, sans préjudice de l'audit précédent, à un audit existant répondant aux conditions de l'arrêté du 4 mai 2022. Assurer, en cas de réalisation de travaux différents par rapport aux préconisations, la mise à jour de l'audit, sauf s'il s'agit d'un audit préalablement existant ;
- aider à la définition du projet de travaux (en indiquant au moins deux scénarios possibles pour le ménage et leur impact énergétique, ces scénarios doivent préciser les étapes pour atteindre le niveau de performance énergétique optimal) ;
- conseiller les ménages pour la sélection des entreprises agréées RGE, pour l'analyse des devis, expliquer la nature et la qualité des produits proposés ;
- aider au suivi du chantier des travaux et informer sur la possibilité d'aide pour recourir à une maîtrise d'oeuvre (information, recherche, sélection, passation du contrat) ;
- conseiller le ménage pour assurer la réception des travaux (remise de fiches de réception) ;
- réaliser une visite de conformité en fin de prestation et informer sur les bonnes pratiques pour le logement et les voies et délais de recours possibles en cas de malfaçons persistantes.

● **Volet social :**

- accompagner de manière spécifique les ménages en situation de précarité énergétique (cf. plus bas).

● **Volet administratif :**

- assurer un appui pour les démarches administratives et assister au montage des dossiers d'aide, notamment pour répondre aux problématiques d'inclusion numérique ;
- assurer, si nécessaire, le rôle de mandataire ;
- renseigner le ménage sur les procédures d'urbanisme applicables ;
- créer ou actualiser le carnet d'information du logement, au sens de l'article L. 126-35-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- remettre au ménage un rapport d'accompagnement contresigné par le ménage.

- **Volet financier :**

- conseiller et élaborer un plan de financement : information sur les aides mobilisables dans la phase d'information préalable, reste à charge et aides complémentaires. Mettre à jour le plan de financement pendant la réalisation des travaux, si nécessaire.

Si l'évaluation de la situation réalisée au travers de la grille simplifiée atteste une situation manifeste d'habitat indigne, d'indécence, de non-adaptation à une perte d'autonomie identifiée à la suite des diagnostics effectués, ou d'inadaptation des ressources et des conditions d'existence du ménage identifiées, l'accompagnateur agréé signale les situations rencontrées à l'Agence nationale de l'habitat et aux guichets d'information, de conseil et d'accompagnement.

L'accompagnateur agréé informe également de sa volonté de poursuivre en propre ou par sous-traitance les prestations renforcées, ou de sa volonté de se désengager de l'accompagnement en même temps que le signalement. Par la suite, un accompagnement renforcé est déclenché.

Les opérateurs autorisés à le réaliser sont uniquement ceux qui répondent aux conditions fixées par la réglementation spécifique de l'Agence nationale de l'habitat. Ceux-ci sont notamment les opérateurs bénéficiant d'une des qualifications suivantes :

- agrément au titre de l'article L. 365-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- habilitation pour la réalisation de prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnables délivrées sur le fondement de l'instruction de la directrice générale de l'Anah du 20 septembre 2018 ;

Les structures qui ne répondent pas aux critères prévus par l'Agence nationale de l'habitat peuvent sous-traiter l'accompagnement renforcé à un tiers unique. Les accompagnateurs pourront ainsi garder l'exclusivité de bout en bout du contrat en s'associant à un sous-traitant répondant aux critères retenus pour l'accompagnement renforcé.

Dans le cas contraire, ils ont l'obligation de réorienter le ménage vers un opérateur compétent par le biais d'un espace conseil France Rénov'. Que la structure assure ou non l'accompagnement renforcé en propre ou par sous-traitance, elle est tenue de signaler les situations qu'elle rencontre à l'Anah et aux espaces conseils France Rénov' et de les informer de sa volonté de poursuivre l'accompagnement renforcé ou de se désengager.

Annexe 5 : portrait sociaux démographique du territoire et analyse du parc de logement (extrait du bilan triennal du PLH 2020-2022)

Concernant le parc de logement dans son ensemble ainsi que les indicateurs socio-démographiques, les données du Recensement Général de la Population (RGP) mise à disposition annuellement par l'INSEE sont aujourd'hui les données les plus fiables disponibles. Elles permettent de réaliser un portrait de la population du territoire et de caractériser le parc de résidences principales. Il est important de préciser que du fait de la périodicité et du calendrier des mises à disposition des données du recensement par l'INSEE, les données mobilisés pour la rédaction de ce diagnostic sont les données de 2019 et qui ont servi au bilan triennal du PLH.

Les résultats sont analysés à différentes échelles et surtout en prenant en compte l'armature territoriale de la communauté de communes. De fait, en lien avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné, les actions de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné s'inscrivent dans une logique territoriale basée sur une armature spatiale structurée.

Les six polarités de bassin de vie ont un rôle structurant dans l'armature urbaine du territoire d'un point de vue démographique et économique. Disposant d'un bon niveau de services et d'équipement, elles rayonnent sur leur bassin de vie.

Les sept polarités relais fortement lié spatialement aux polarités de bassin de vie contribue par leur démographie et les équipements au rayonnement de la polarité à laquelle elles se rattachent.

Au nombre de sept, les polarités de proximité plus éloignées spatialement des polarités de bassin de service présentent un niveau d'équipement, d'emploi, et de logement et servent de point d'appui à l'armature territoriale.

Les villages, moins dotés en termes de services et moins structurant d'un point de vue démographique et spatial, constituent la majorité des communes, soit 27 communes. Fortement marqués par l'agriculture, la nature et l'économie présentielle, ils complètent l'armature territoriale et constituent des éléments importants dans la qualité de vie et les paysages du territoire.

PORTRAIT SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

Etat de la population

En 2019, le territoire des balcons du Dauphiné comptait 77 232 habitants. Il est à noter que selon les données de la Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) pour l'année 2023, la population des Balcons du Dauphiné est évaluée à 81 110 habitants.

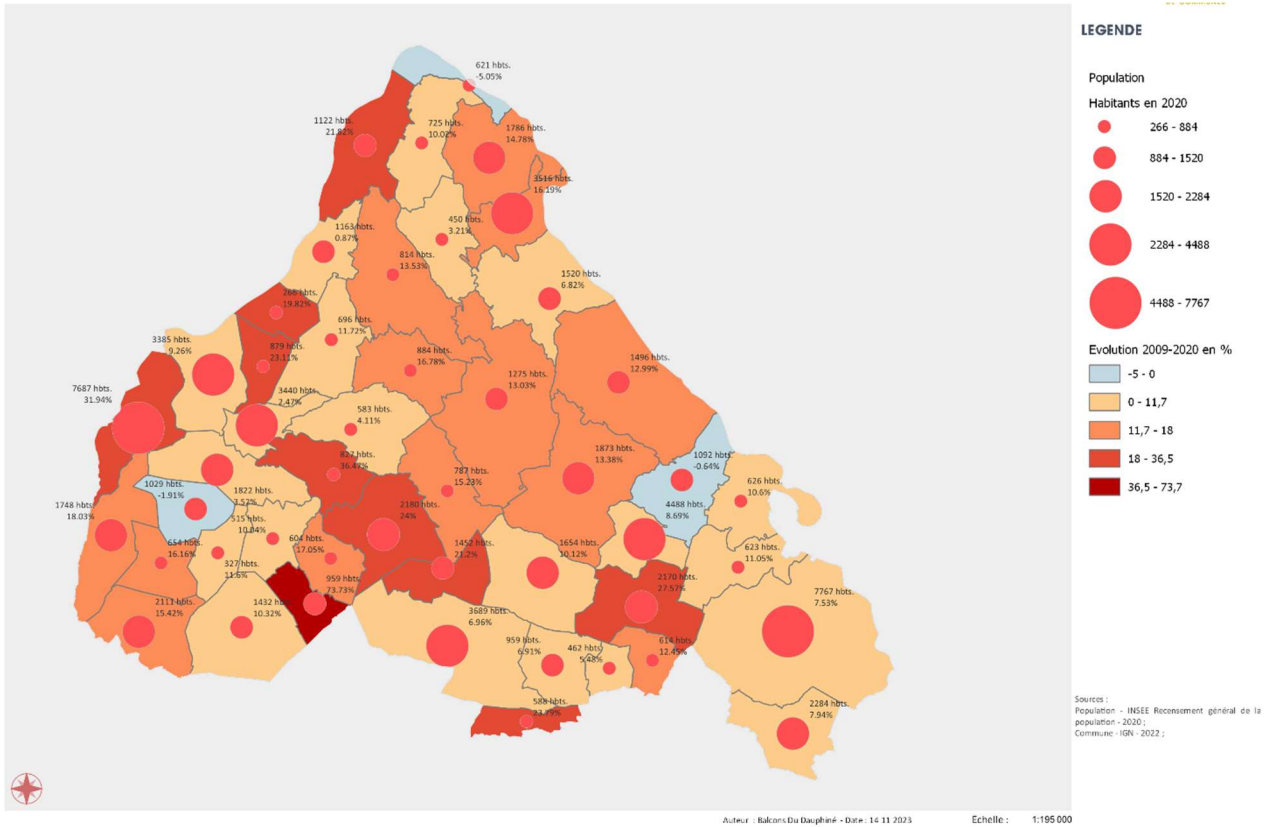


Figure 0. Carte de répartition de la population (source Insee 2020)

Avec respectivement 7 551 et 7 804 habitants, seules les communes de Tignieu-Jamezyieu et Les Avenières Veyrins-Thuellin présentent un nombre d'habitants supérieur à 5 000. Les communes regroupant le plus d'habitants se trouvent au sud-ouest autour de la commune de Tignieu-Jamezyieu, au sud du territoire autour de la commune de Saint-Chef, et le long du Rhône entre Montalieu-Vercieu et Les Avenières Veyrins-Thuellin. La plupart des habitants vivent dans les 6 polarités de bassin de vie (39,5%) et dans les villages (27,5%).

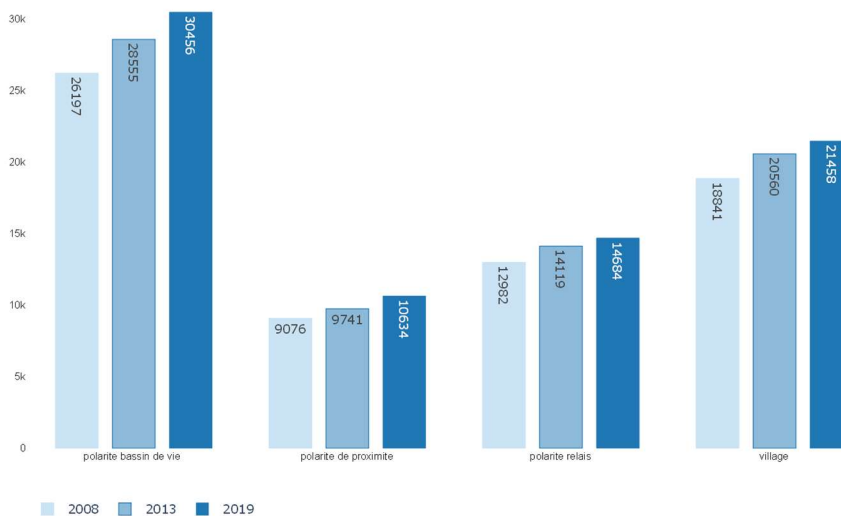


Figure 1. Evolution de la population par type de polarités depuis 2017

En 2008, les Balcons du Dauphiné comptait de 67 173 habitants. On constate donc une augmentation de la population de 15% entre 2008 et 2019 sur l'ensemble des Balcons. Le département de l'Isère sur la même période a connu une augmentation de la population de 7%. Cette augmentation s'inscrit dans la continuité de l'augmentation constante de la population depuis 1968, notamment entre 1999 et 2008, période durant laquelle l'augmentation annuelle moyenne était de + 2,15% par an.

On constate toutefois un tassement de cette évolution qui passe de + 1,67 % entre 2008 et 2013 à + 0,90 % par an entre 2013 et 2019. Ce tassement est principalement dû à une baisse du solde migratoire sur le territoire.

L'évolution de la population se traduit par une légère concentration de la population dans les polarités de bassin de vie et les polarités relais qui passent respectivement de 39% à 39,5 % de la population et de 13,5 à 13,7 % de la population.

En dehors du léger mouvement de concentration sur les polarités de bassin de vie, ces tendances évolutives restent les mêmes que celles constatées lors du diagnostic initial effectué pour la mise en œuvre du PLH.

Pour rappel, le SCOT prévoit une augmentation de la population de + 23 000 personnes entre 2018 et 2040 à l'échelle du territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Cette projection de population s'appuie sur les projections INSEE générée par le modèle Omphale. Il est nécessaire de noter que ce modèle de projection ne prend pas en compte les évolutions liés au développement des réseaux de transport, paramètre qui est essentiel dans l'évolution de la répartition des populations.

Or le projet d'extension de la ligne de tram-train depuis Meyzieu vers les communes de Tignieu-Jamezieu et de Crémieu est envisagé pour 2030. Il est probable que cet élément viendra profondément modifier les projections de population et la répartition de cette population sur le territoire. Cela viendra également renforcer la tension sur le logement déjà fortement présente dans les communes de Tignieu-Jamezieu, Crémieu ainsi que les communes limitrophes de ces dernières. Les projections de population réalisées par l'INSEE, prévoient un tassement de la présence des tranches d'âges et un vieillissement de la population. Cette évolution est visible sur la pyramide des âges montrant la répartition de population par âges en 2050.

Comparaison Interscot en nombre pour 10 000 habitants (2050)

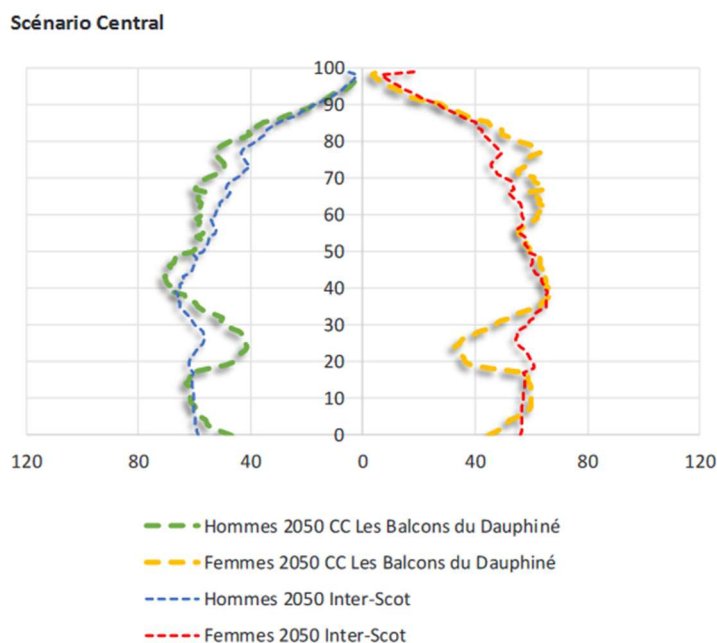


Figure 2. Pyramide des âges en 2050 selon les scénarios INSEE

Structure par âge

Traditionnellement, le territoire est considéré comme un territoire de famille avec une forte présence des moins de 14 ans et des tranches d'âges 25-39 ans et 40-55 ans. De fait, les moins de 14 ans représentaient en 2019, 20,91% de la population des Balcons.

Quelle que soit les types de polarités, le territoire présente des indices de jeunesse largement supérieurs à 100 indiquant ainsi que les personnes de moins de 20 ans représentent une part très importante de la population au regard des personnes de plus de 60 ans. Les polarités de bassin de services et les polarités relais sont légèrement moins marquées par cette caractéristique ce que traduit l'indice de vieillesse légèrement plus élevé 65,1 pour les polarités de bassin de services et 68,5 pour les polarités relais contre 51,3 pour les polarités de proximité et 56 pour les villages.

Toutefois, cette caractéristique tend à se tasser légèrement puisque les moins de 14 ans représentaient 22,36% de la population en 2008. Ce tassement est à l'inverse de la tendance au niveau départementale qui a vu les moins de 14 ans passer de 19,47% de la population en 2008 à 20,53% de la population en 2019. La tendance au vieillissement de la population se confirme puisque l'indice de vieillissement augmente pour l'ensemble des communes. Cette tendance est cohérente avec l'évolution de la population modélisée par l'INSEE (cf figure 2).

Structure par ménages

Les tendances observées dans le diagnostic initial du PLH établi en 2018 sur la base des données du recensement 2014 se confirment. Le territoire des Balcons du Dauphiné en lien avec la forte augmentation de population a connu une augmentation du nombre de ménages de + 22% entre 2008 et 2019, tandis que l'évolution des ménages a connu une augmentation de + 12% à l'échelle

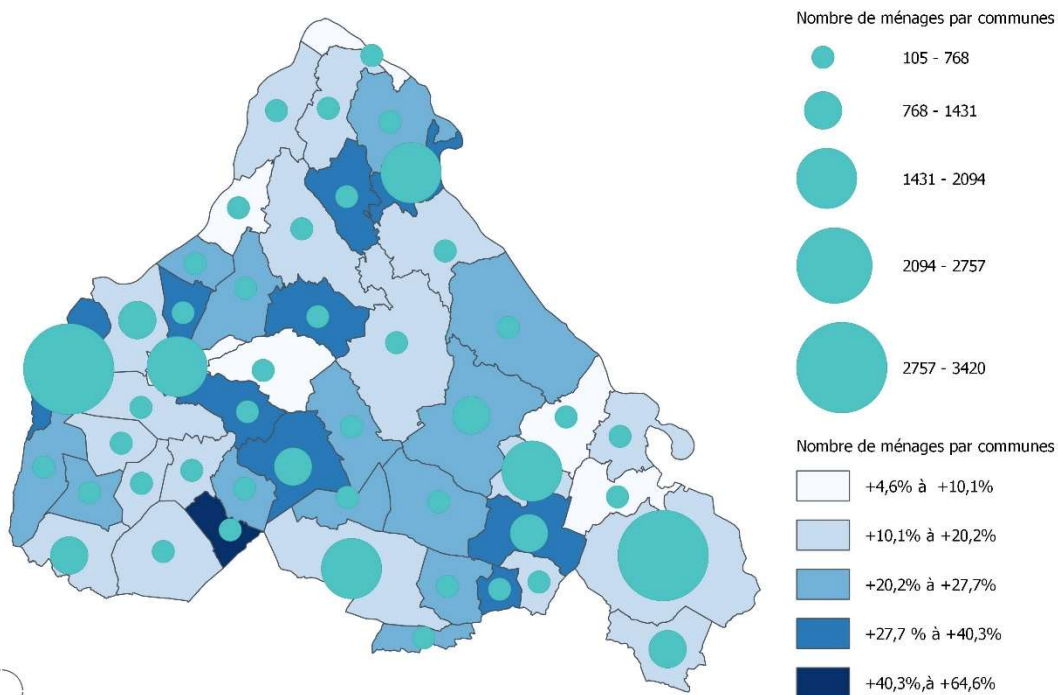


Figure 3. Répartition du nombre de ménage en 2019 et évolution entre 2008 et 2019

Structurellement, les Balcons du Dauphiné reste un territoire familial. En 2019, 73% des ménages sont des familles (avec ou sans enfants) dont la majorité sont des familles avec enfants. Comparativement, dans le territoire de l'Isère, les familles représentent 63% des ménages dont 28%

de familles avec enfants. A l'échelle des Balcons, même si cette proportion est en baisse par rapport à 2008 où 40% des ménages étaient des familles avec enfants. Les personnes seules représentent 26% de la population.

On observe une sous-représentation des familles monoparentales par rapport au département (8% contre 9% en Isère). Ce constat est toutefois à nuancer dans les polarités au sein desquelles on observe une forte présence de personnes seules et de familles monoparentales.

Si l'augmentation des ménages à l'échelle de la communauté de communes s'observe pour tous les types de ménages, elle est plus marquée pour les ménages de personnes seules (+ 39,2%) et les familles monoparentales (+ 54,8%).

A l'échelle de la collectivité, on observe un desserrement de la taille des ménages avec une baisse constante. La taille des ménages passe en moyenne de 2,70 personnes par ménages en 2008 à 2,46 en 2019. En dépit de cette baisse, la communauté de communes conserve une taille moyenne des ménages plus importante que le reste de l'Isère (2,26 personnes par ménages).

Cette baisse est à mettre en lien avec l'augmentation du nombre de personnes seules et du nombre de familles monoparentales, qui reste une tendance forte au regard du diagnostic initial du PLH. On note une augmentation des personnes seules de + 39 % entre 2008 et 2019 à l'échelle des Balcons du Dauphiné. Cette augmentation est plus particulièrement concentrée au sein des polarités de bassin de services et des polarités relais. Concernant les familles monoparentales, l'augmentation globale au niveau de la collectivité s'élève à + 54% sur la même période. En revanche cette augmentation est plus notable dans les villages (+ 73%) et dans les polarités de proximité (+ 55%).

Il peut aussi être mis en lien avec la baisse du nombre d'enfants par famille. Le nombre de famille avec un seul enfant a augmenté de + 15,61% contre + 13% pour les familles de deux enfants. Ce sont surtout les couples sans enfants qui augmentent fortement avec une augmentation de + 24,86% entre 2008 et 2019.

Le phénomène de desserrement est particulièrement sensible dans les polarités de bassin de services, au sein desquelles on remarque une sur-représentation des personnes seules et des familles monoparentales.

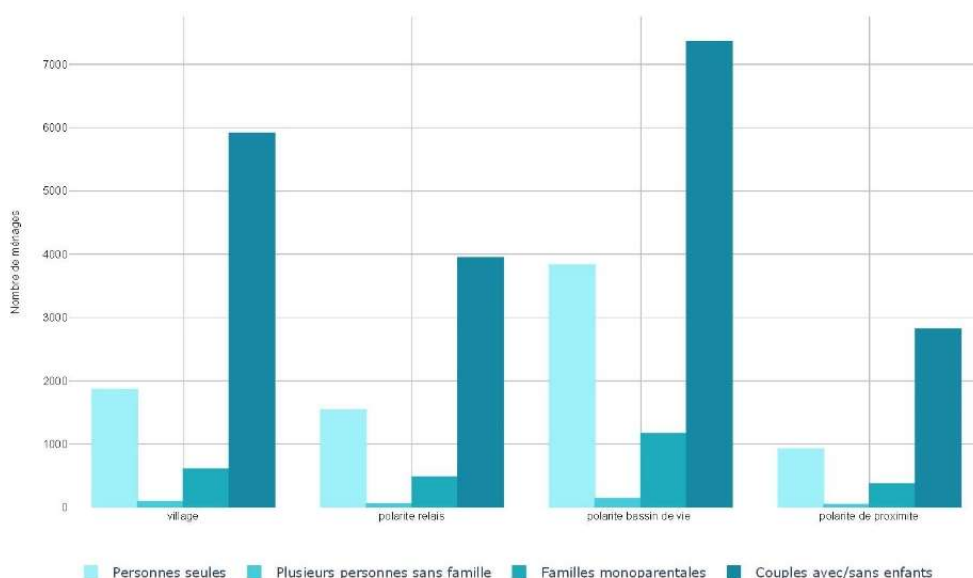


Figure 4. Nombre de ménages par type de ménages et de polarités en 2019

Le territoire des Balcons du Dauphiné présente un revenu médian de 24 070 €. Le revenu médian du territoire se situe au-dessus de celui du département évalué à 23 580 €. Le territoire des Balcons du Dauphiné est organisé du point de vue de la médiane du revenu disponible selon des gradients Ouest-Est. L'ouest du territoire ayant une médiane globalement plus élevée qu'à l'est.

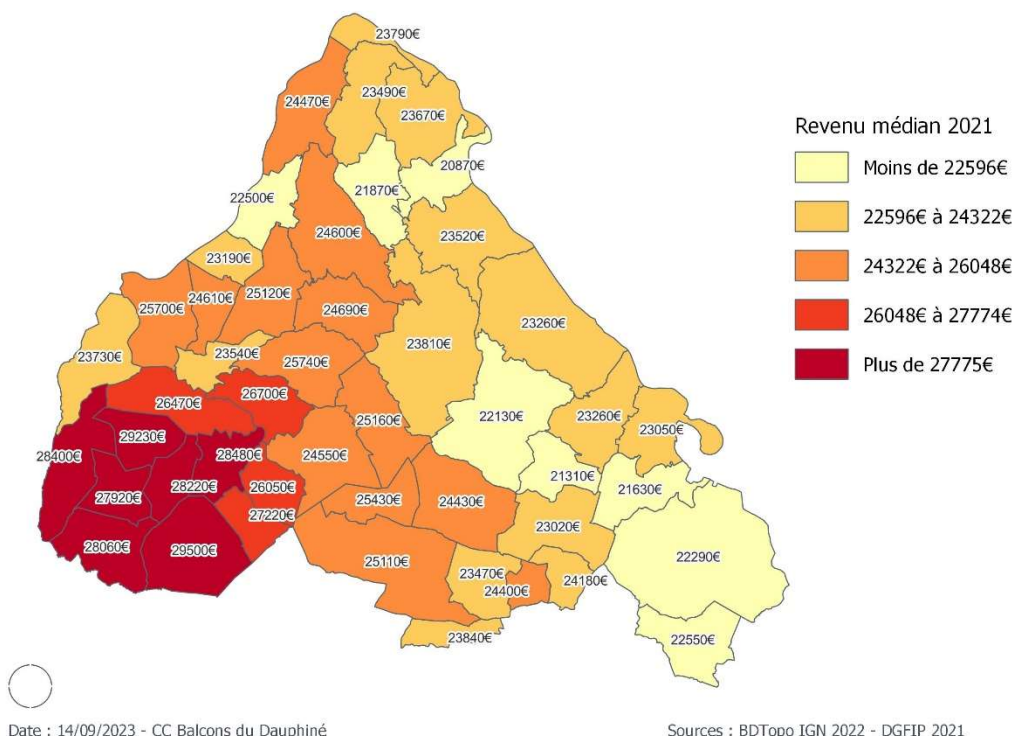


Figure 5. Répartition du revenu médian des ménages par commune en 2021

ANALYSE DU PARC DE LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE

En 2019, on compte 35 434 logements dont 29 943 maisons soit 84,5% des logements (49,1% à l'échelle départementale). En 2008, on comptait 29 284 logements. On constate donc une hausse de + 21% sur la période 2008-2019. Cette hausse s'accompagne d'une baisse proportionnelle de la part des maisons individuelles en lien avec la plus grande part de construction de logements collectifs constatée notamment sur la période 2019 - 2021.

Toutefois même si un effort de construction de logements collectifs est constaté, il ne suffit pas à modifier notablement la situation. Il est à noter que ce sont dans les polarités de proximité et les villages que l'on constate l'augmentation de construction de logements collectifs les plus importantes avec une évolution de + 44% et + 42% entre 2008 et 2019 soit en tout 207 logements collectifs. Ce constat doit toutefois être nuancé puisque sur la même période et dans les mêmes polarités de proximité et les villages le nombre de maisons individuelles construites étaient de 2 047.

Avec 1 739 logements vacants en 2008 et 2 658 logements vacants en 2019, on constate sur la période une forte augmentation de la vacance + 53%. Le nombre de logements vacants est passé de 5,9% des logements à 7,5%. Globalement les niveaux de vacance sont homogènes entre les différents types de polarités. On remarque toutefois des différences au niveau des communes avec quelques cas particuliers.

Avec un taux de vacance très faible de 4,2%, Tignieu-Jamezyieu présente une situation atypique au

regard du territoire et plus particulièrement des autres polarités. Ce taux est le signe d'un marché du logement particulièrement tendu.

En 2019, les résidences principales des Balcons du Dauphiné sont occupées à 77% par des propriétaires (contre 61% en Isère). En regard de ces chiffres, la part des locataires est faible (21% contre 37% en Isère) surtout dans le parc social (5% des résidences principales aux Balcons et 14% en Isère). La répartition reste assez stable dans le temps puisque les chiffres de 2008 sont sensiblement les mêmes que ceux de 2019.

La majorité (52,2%) des résidences principales comporte plus de 5 pièces. Les résidences principales de moins de 3 pièces représentent 20% des résidences principales. Cette répartition fait du territoire des Balcons un territoire de grand logement. En comparaison, à l'échelle du département de l'Isère les résidences de plus de 5 pièces représentent 37% des résidences principales et celles de moins de 3 pièces 35%.

Transactions immobilières

En 2021, on comptait 844 transactions immobilières sur le territoire des Balcons du Dauphiné. Ces transactions portaient principalement sur de l'individuel ancien (83%). On entend par individuel ancien les logements de type maisons individuelles construites au moins 5 ans avant la date considérée.

Le prix médian d'achat d'un logement individuel ancien sur le territoire est de 235 000€. Ce prix positionne le territoire dans la moyenne du département. Au niveau de l'Isère le prix médian est de 254 000€.

Sur la carte ci-dessus tirée du rapport annuel de l'OFPI, on retrouve le gradient de niveaux de revenus sur le territoire. En volume, les transactions dans le collectif ancien sont assez naturellement concentrées sur les polarités de bassin de services, puisque les logements collectifs se concentrent dans ces communes.

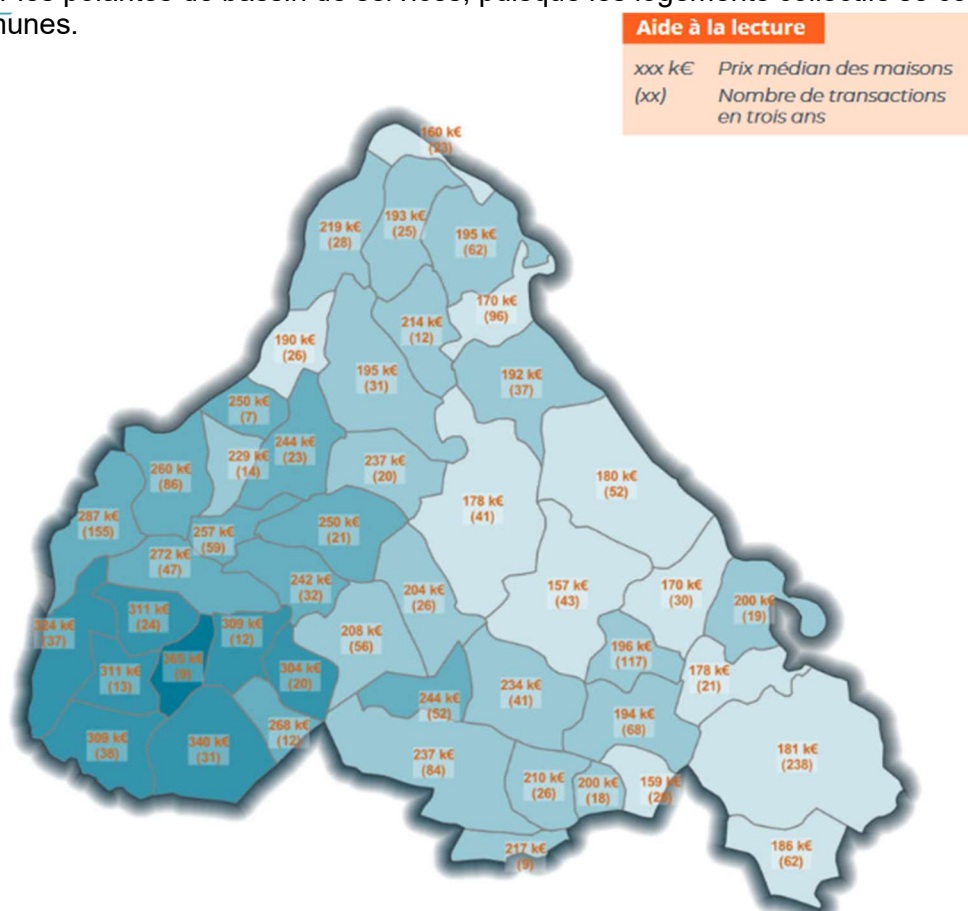


Figure 6. Nombre de transactions et prix médians des maisons anciennes par commune entre 2019 et 2021

Construction de logements et vente de terrains à bâtir

En 2021, 288 logements avaient été commencés sur le territoire des Balcons. Entre 2019 et 2021, parmi les logements commencés, on constate que 33% sont des logements collectifs et 12% des logements dits « individuel groupé » (type lotissement).

Entre 2019 et 2021, la vente de terrains à bâtir porte sur des terrains d'une taille médiane de 830 m² en construction diffuse et de 580 m² pour la construction en lotissement. Sur la même période, la majorité des terrains vendus pour la construction portent sur des surfaces comprises entre 500 et 999 m² (48%) et entre 1 000 et 1 500 m² (25%).

La vente de terrains à bâtir est surtout concentré sur le sud et l'ouest du territoire. La répartition spatiale du prix médian au m² répond aussi à un gradient Ouest-Est qui situe les prix médians les plus élevés à l'ouest avec un maximum de 152 000 € à Saint-Romain-de-Jalionas et 54 000 € sur la commune des Avenières Veyrins-Thuellin.

Profil des acquéreurs

Les acquéreurs de biens sur le territoire entre 2017 et 2021 sont à part quasi égale des personnes du territoire de la communauté de communes (45%) et à 55% des personnes provenant de l'extérieur du territoire. A l'image de la population du territoire, les acquéreurs sont principalement des employés ou des ouvriers.

Extension des zones urbanisées

La construction entraîne une extension des espaces urbanisés. Six communes présentent un rythme d'extension de l'espace urbanisé de plus de 1 ha par an entre 2017 et 2021 : Les Avenières Veyrins-Thuellin, Vézeronce-Curtin, Arandon-Passins, Tignieu-Jameyzieu, Montalieu-Vercieu et Saint-Chef, qui avec 2,7 ha d'extension de l'espace urbanisé représente le plus fort volume de développement par an entre 2017 et 2021.

Ces chiffres concernent l'ensemble des usages. Globalement 55% des zones artificialisées sont destinées à un usage de type habitat et 44% à un usage de type activité. A titre de comparaison au niveau départemental, la répartition entre habitat et activité est de 70% destiné à l'habitat et 23% à l'activité.

Cette artificialisation des sols a une répercussion directe sur le recul des surfaces agricoles, estimé à 96 hectares par an entre 2017 et 2021. Ce retrait comprend à la fois la consommation dite avérée c'est-à-dire directement lié à une construction nouvelle et à la consommation dite cachée qui couvre les surfaces acquises par des particuliers à titre récréatif soit que ces surfaces soient comprises dans un achat résidentiel soit que ces surfaces soient acquises à des fins de loisirs. Ces deux types de consommation représentent respectivement 40% et 60% de la consommation de surfaces agricoles sur le territoire entre 2017 et 2021.

SYNTHESE ET CHIFFRES CLEFS

Globalement les tendances observées lors du diagnostic effectué en 2017-2018 se poursuivent. Les constats démographiques sont les suivants :

- Une population de 77 232 habitants en 2019 en augmentation de + 15% entre 2008 et 2019 qui entraîne un besoin en logement croissant notamment à l'ouest du territoire fortement sous influence lyonnaise ;
- Une population qui vit majoritairement dans les polarités de bassin de services et les villages avec une légère concentration dans les polarités de bassin de services et les polarités relais ;
- Un territoire jeune avec 20% de moins de 14 ans mais qui vieillit avec un indice de vieillesse qui augmente pour l'ensemble du territoire et des types de polarités ce qui implique d'anticiper le besoin en place d'hébergement pour personnes âgées et en logements adaptés ;
- Un territoire de famille avec enfants 35% avec une augmentation des ménages de personnes seules, + 39% entre 2008 et 2019, et de familles monoparentales + 54% entre 2008 et 2019, qui se traduit par un desserrement des ménages avec une moyenne de 2,70 personnes par ménages en 2008 et 2,46 en 2019 entraînant un besoin croissant de logements de taille restreinte à des prix d'achat et de locations abordables ;
- Le territoire qui reste un territoire de familles avec un besoin de logements de taille moyenne qui se maintient ;
- Un gradient de revenus de l'ouest vers l'est, se confirme avec des revenus médians importants à l'Ouest du territoire et des revenus médians plus faibles à l'est du territoire qui implique de poursuivre le développement de l'offre de logements locatifs sociaux sur la partie est, tout en continuant à rééquilibrer le déficit de logements sociaux constaté dans la partie ouest du territoire.

Concernant la structure de l'offre de logement, les données ne montrent pas une évolution conséquente au regard de l'état des lieux établi initialement en 2018.

- Une augmentation du nombre de logements + 21% des logements qui s'explique par une forte augmentation de la population ;
- Un territoire de maisons individuelles (84,5% des logements) mais une légère augmentation des logements collectifs + 44% entre 2008 et 2019 ;
- Des ventes de terrains à bâtir qui se concentrent principalement sur le sud et l'ouest du territoire ;
- Avec 77% de logements la propriété reste le mode d'occupation majoritaire ;
- Une vacance qui augmente de manière importante : 5,9% en 2008 et 7,5% en 2019 ;
- Des acquéreurs qui pour une moitié (55%) viennent de l'extérieur du territoire avec une majorité d'employés et d'ouvriers.