

OPAH-RU

CENTRE-VILLE DE FOURMIES

Du 25 juillet 2021 au 25 juillet 2026

Numéro d'opération : 059 PRO 079

Signé le 25 juillet 2021

La présente convention est établie :

Entre la Commune de Fourmies, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Maire,
M. Mickaël HIRAUX.

L'État, représenté par M. le Préfet, M. Georges-François LECLERC, délégué de l'ANAH dans Département du Nord,

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

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par l'Assemblée Départementale, le 16 mars 2021,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat, adopté par l'Assemblée Départementale, le 17 mai 2021,

Vu la convention opérationnelle Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux lutte contre la précarité énergétique signée le 29 novembre 2019,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 17 juin 2021, autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du _____ (*hors délégation de compétence uniquement*)

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 9 août 2021 au 9 septembre 2021 à la Mairie de Fourmies en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH uniquement*)

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Table des matières.....	3
Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	7
Article 2 – Enjeux.....	7
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	9
Article 3 – Volets d'action	10
3.1. Volet urbain	10
3.1.1 Descriptif du dispositif	10
3.1.2 Objectifs	10
3.2. Volet foncier	11
3.2.1 Descriptif du dispositif	11
3.2.2 Objectifs	13
3.3. Volet immobilier.....	13
3.3.1 Descriptif du dispositif	13
3.3.2 Objectifs	14
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	14
3.4.1. Descriptif du dispositif	14
3.4.2 Objectifs	15
3.5. Volet copropriété en difficulté	16
3.5.1. Descriptif du dispositif	16
3.5.2. Objectifs	16
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	16
3.6.1 Descriptif du dispositif	16
3.6.2 Objectifs	17
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	17
3.7.1 Descriptif du dispositif	17
3.7.2 Objectifs	18
3.8 Volet social	18
3.8.1 Descriptif du dispositif	18
3.8.2 Objectifs	18
3.9. Volet patrimonial et environnemental	19
3.9.1 Descriptif du dispositif	19
3.9.2 Objectifs	20
3.10. Volet économique et développement territorial	20
3.10.1 Descriptif du dispositif	20
3.10.2 Objectifs	21
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	21
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	21
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	24
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	24
5.1. Financements de l'Anah	24
5.1.1. Règles d'application	24
5.1.2 Montants prévisionnels.....	24
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	24
5.2.1. Règles d'application	24
5.2.2 Montants prévisionnels.....	25

5.3. Financements de la Ville de Fourmies	25
5.3.1. Règles d'application	25
5.3.2 Montants prévisionnels.....	28
5.4. Financements de la Communauté de Communes du Sud Avesnois (CCSA)	28
5.4.1 Règles d'application	28
5.4.2. Montants prévisionnels de la CCSA	29
Article 6 – Engagements complémentaires	29
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	30
Article 7 – Conduite de l'opération	30
7.1. Pilotage de l'opération.....	30
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	30
7.1.2. Instances de pilotage	30
7.2. Suivi-animation de l'opération	30
7.2.1. Équipe de suivi-animation	30
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	31
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	32
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	32
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	32
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	33
Chapitre VI – Communication.....	34
Article 8 - Communication	34
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	35
Article 9 - Durée de la convention	35
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	35
Article 11 – Transmission de la convention	35
Annexes	37
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés.....	37
Annexe 2. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention	40

Préambule

La Ville de Fourmies, peuplée de plus de 12 000 habitants, rencontre des enjeux importants sur son parc social comme privé. Effectivement, le périmètre du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) comprend la quasi-totalité du centre-ville, dont deux sous-périmètres retenus au titre de NPNRU d'intérêt régional et qui fait suite à un premier programme ANRU. A cette occasion, une étude portant sur l'habitat réalisée dans le cadre du Protocole de préfiguration ANRU, a fait émerger plusieurs problématiques portant sur le parc privé : dégradation importante du bâti, taux de vacance non négligeable et faibles revenus des propriétaires.

Afin d'approfondir ces thématiques, le conseil Municipal de la ville de Fourmies a ainsi décidé par délibération du 20 juin 2019, d'entreprendre deux études sur son parc privé : une étude d'OPAH-RU articulée avec le projet de rénovation urbaine et une étude de faisabilité RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre).

Le diagnostic de l'étude d'OPAH-RU, par un travail d'analyse statistique et de repérage de terrain, a permis de révéler un certain nombre d'enjeux sur le parc de logements privés :

- Une diversification de l'offre immobilière à entreprendre avec un parc privé majoritairement constitué de maisons individuelles de grandes typologies bien que les ménages soient principalement composés d'une seule personne ;
- Un parc collectif quasi-exclusivement constitué de monopropriétés (seulement 4% de copropriétés) avec une cible de multi-propriétaires et de potentiels investisseurs à « capter » dans le cadre de ce dispositif ;
- Un potentiel d'éligibilité important avec des propriétaires occupants aux revenus modestes et des primo accédants pouvant acheter un bien sur le centre-ville grâce à un marché abordable, mais pouvant rencontrer des difficultés à financer des travaux dans leur logement pourtant nécessaire ;
- Un potentiel de travaux importants tant dans l'individuel (373 maisons repérées) qu'en monopropriété (293 logements repérés soit 360 bâtiments) notamment en lien avec la rénovation thermique puisque plus de 90% des logements du centre-ville ont été construits avant la première réglementation thermique soit 1974 ;
- Une liste d'une centaine d'adresses à traiter en priorité comprenant des immeubles dégradés et ou vacants et à l'offre locative pouvant relever de l'habitat indigne ;
- Un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) élevé dans la ville (14% contre 9% dans le Nord) et des situations de mal-logement repérées par la commune (avis défavorable au permis de louer, arrêtés LHI en cours) et dans le cadre des enquêtes qu'il conviendra de traiter par la voie incitative voire coercitive du futur dispositif ;
- Un taux de vacance important sur l'ensemble du parc de logements du centre-ville (16%) et qui croit sur les bâtiments repérés avec des besoins de travaux (potentiellement 22%) notamment ceux avec des commerces en RDC pour lesquels se posera la question de la remise sur le marché de logements aux étages et de la création d'accès indépendants voire de la transformation d'usage ;
- Des loyers pratiqués relativement faibles puisqu'en moyenne les enquêtés payaient 7.2 €/ m² correspondant au seuil du loyer intermédiaire de l'ANAH dans le Département, toutefois le taux d'effort des locataires reste élevé (33% en comprenant les aides au logement) ;
- Un patrimoine architectural à préserver en maintenant le dispositif Rénovation façade et en y intégrant les devantures commerciales dont une quinzaine ont été repérées comme dégradées voire très dégradées.

A la suite de ce constat et par la territorialisation des enjeux identifiés, un périmètre opérationnel a pu être délimité. Il comprend plus de 2 800 logements dont 2 085 privés et intègre plusieurs secteurs :

- **L'hyper centre-ville** avec une majorité de logements en collectif monopropriété occupés par des locataires dont les enjeux opérationnels portent principalement sur l'habitat dégradé et vacant (rues Théophile Legrand, Cousin Corbier, Saint Louis, Alphonse Moreau, etc.) ;
- **Les entrées de centre-ville Est et Ouest** avec des enjeux importants en matière d'amélioration et renouvellement du parc d'habitat privé sur des axes structurants (Maire Coppeaux, Jules Guesde et Antoine Renaud à l'Est et rue du Général Leclerc à l'Ouest)
- **Le Nord du centre-ville** à majorité de logements individuels et qui regroupe les problématiques liées à la rénovation thermique (rues de la Paix, du Paradis, Leo Lagrange, la République, la Commune de Paris et Alfred

Maton, etc.) ;

Ce dispositif opérationnel sera articulé avec des dispositifs locaux d'ores et déjà en place :

- Le permis de louer et de diviser ;
- Le PIG Habiter Mieux intercommunautaire de lutte contre la précarité énergétique prenant fin en 2022 ;
- Le programme Petites Villes de demain dont Fourmies est lauréate ;
- Le programme NPNRU.

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

L'OPAH-RU revêt les enjeux suivants :

Un enjeu urbain

Les actions de l'OPAH-RU participeront à renforcer l'attractivité du centre-ville de Fourmies. En premier lieu, l'intensification des actions portées par la ville à l'échelle du périmètre opérationnel contribuera à améliorer l'image du centre-ville et à réunir les conditions favorables au retour de nouveaux profils de ménages, notamment par la reconquête des étages de commerces et une requalification des îlots bâtis dégradés.

De la même façon, la remise sur le marché des commerces vacants et l'implantation de nouveaux équipements permettront de générer un regain d'attractivité commerciale et résidentielle.

Il s'agit également de continuer l'amélioration de l'aspect esthétique général du centre-ville par l'intensification de la campagne de ravalement de façade d'ores et déjà en vigueur en augmentant le taux de subvention.

Il est important d'indiquer que les actions de l'OPAH-RU s'intègrent dans deux programmes d'actions régionaux :

- Redynamisons nos centres-villes et centres-bourgs qui a vocation à lutter contre la vacance commerciale, à développer les commerces de proximité et à donner un caractère piétonnier à l'hyper centre-ville ;
- Le NPNRU d'intérêt régional sur le quartier de l'Espérance et les résidences Cour Carrée et Michel Dubois dans lequel des projets de réhabilitation et de démolition sont envisagés.

Un enjeu foncier et de renouvellement urbain

Certaines situations, présentant un habitat particulièrement dégradé, une situation de vacance structurelle ou encore une mauvaise stratégie patrimoniale et de gestion locative, nécessitent une réflexion plus globale en faveur d'une habitabilité retrouvée et en cohérence avec les besoins locaux. Ainsi, certains immeubles au positionnement stratégiques pourront faire l'objet d'un recyclage porté par la collectivité via des projets d'acquisitions-amélioration ou encore de démolition reconstruction. Il s'agira d'apporter une nouvelle attractivité résidentielle et urbaine.

L'étude pré-opérationnelle a d'ailleurs permis d'analyser plusieurs situations historiquement connues des services de la Commune de Fourmies en apportant des préconisations nouvelles sur ces îlots anciennement fléchés périmètre d'insalubrité. D'autres adresses ont été identifiées, pour lesquelles des procédures ont été fléchées et pour certaines de nouveaux investisseurs se sont positionnées. Un projet de SEM pourrait d'ailleurs intervenir sur ce sujet, en complément de l'OPAH-RU afin de lutter contre l'habitat indigne et participer au recyclage d'un certain nombre de ces adresses.

Un enjeu immobilier

Il est important de souligner que la future OPAH-RU aura pour objectifs de maintenir des loyers abordables tout en améliorant l'offre existante et ainsi proposer des conditions de vie attractive à destination des ménages habitant le centre-ville ou souhaitant s'y installer. Il s'agira de résoudre les cas de mal-logement engendrant la précarité énergétique et des situations de ménages captifs d'un parc privé médiocre. L'état et les caractéristiques des logements ne permettent pas de positionner de façon suffisamment attractive le centre-ville dans les parcours des ménages. Il est ainsi essentiel de développer une offre de logements à loyers maîtrisés pour permettre aux ménages modestes de rester en centre-ville, à proximité des commerces et équipements. De ce fait, les propriétaires bailleurs souhaitant investir en centre-ville seront soutenus dans une logique de développement d'une offre locative abordable et de reconquête du parc de logements vacants.

Il est également important d'accompagner, dans leurs projets immobiliers et la valorisation de leur bien, les publics salariés, les propriétaires occupants et les accédants souhaitant s'installer en centre-ville. La mixité des publics, des statuts d'occupation et des typologies de logements seront recherchées.

La priorité sera donnée à l'accompagnement, aux différentes étapes du parcours résidentiel, des ménages déjà installés en centre-ville tout en rendant le parc de logements privés suffisamment attractif pour de nouveaux profils de ménages :

- Diversifier les typologies de logement pour répondre aux différents besoins des ménages ;
- Inciter l'accession des ménages dans l'habitat ancien du centre-ville de Fourmies ;
- Développer l'offre locative abordable et de qualité en lien avec les propriétaires déjà présents ou en attirant de nouveaux investisseurs.

Un enjeu de lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Le caractère à dominante locative du périmètre d'intervention et la présence d'immeubles dégradés au sein d'îlots aux bâtis denses nécessitent une vigilance afin d'identifier et traiter les situations d'indignité de logements ne bénéficiant pas du confort nécessaire à un habitat sain et attractif.

L'OPAH-RU contribuera à la résorption de ces situations d'habitat indigne et/ ou dégradé grâce aux aides incitatives et à l'accompagnement proposé. Pour plus d'efficacité, le dispositif devra animer de façon renforcée les adresses nécessitant un traitement prioritaire et s'articulera avec les outils coercitifs notamment le permis de louer et les polices de lutte contre l'habitat indigne (arrêté de péril, procédure d'insalubrité, manquement aux règles d'hygiène ou encore manque d'éléments de confort et/ou mauvais entretien).

Un enjeu d'amélioration de la performance énergétique des logements

La quasi-totalité des logements du centre-ville de Fourmies sont des logements construits avant les premières réglementations thermiques et plus particulièrement des logements anciens datant de la première partie du XXème siècle. Par ailleurs, plus de 40% des ménages enquêtés sont en situation d'inconfort thermique.

L'enjeu est donc multiple : contribuer à la performance énergétique du bâtiment tout en apportant une amélioration de la qualité de vie des habitants et une réduction de leurs factures énergétiques.

Pour résumer, le dispositif d'OPAH-RU du centre-ville de Fourmies vise à répondre à plusieurs enjeux identifiés dans l'étude pré-opérationnelle :

- L'amélioration des logements occupés notamment dans les petites monopropriétés,
- La production d'une nouvelle offre de logement dans l'existant par la reconquête des bâtis vacants et dégradés,
- La valorisation des façades participant à l'amélioration du cadre de vie.

Le dispositif d'OPAH-RU vise ainsi à accompagner plusieurs publics cibles :

- Les propriétaires occupants et accédants à la propriété,
- Les propriétaires bailleurs déjà propriétaires ou investisseurs,
- Les locataires.

Le dispositif d'OPAH-RU a pour objectif aussi d'accompagner la Ville de Fourmies dans la mise en œuvre de leur stratégie d'intervention sur l'habitat ancien.

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

L'OPAH-RU a plusieurs objectifs et notamment celui de mettre en place un dispositif incitatif auprès des propriétaires occupants et bailleurs afin d'engager des projets de réhabilitation. Ce dispositif doit également permettre la mobilisation des outils coercitifs nécessaires afin de contraindre certains propriétaires à exécuter des travaux préconisés et ainsi mettre fin à l'état de déshérence de certains biens.

La réussite du programme repose également sur une animation renforcée présente dans les différents volets thématiques déclinés ci-dessous, auprès des propriétaires privés dans la réalisation de leur projet mais aussi aux côtés de la Ville de Fourmies maître d'ouvrage. Il s'agit d'engager de façon partenariale une stratégie globale de reconquête de l'habitat en centre-ville de Fourmies.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

La ville de Fourmies porte depuis des années une politique volontariste sur l'intervention de son parc notamment public. Effectivement, des périmètres d'intervention ont été retenus en 2006 au titre de PNRU permettant la réhabilitation de nombreux logements sociaux en centre-ville et la démolition-reconstruction de l'offre locative sociale. Actuellement deux quartiers ont été retenus au titre du NPNRU d'intérêt régional au nord du centre-ville pour lesquels des interventions de réhabilitation et de démolition sont envisagées.

Par ailleurs, dans le cadre du protocole de préfiguration de la Communauté de Communes du Sud Avesnois, plusieurs études ont été réalisées permettant d'avoir une analyse globale de ce territoire :

- Etude concernant le développement économique et commercial à propos des secteurs classés comme NPNRU que sont le quartier de l'Espérance et les ensembles Michel DUBOIS / Cour Carrée, réalisée en 2018 par l'Epareca,
- Diagnostic commercial et potentiel de développement pour la commune de Fourmies, réalisé en 2018 par la CCI,
- Étude portant sur l'habitat à l'échelle de la CCSA, réalisées par le bureau d'études Mercat en 2019.

En parallèle, afin de redynamiser son centre-ville, la Ville de Fourmies s'est engagée depuis 2014 dans un projet ambitieux de développement nommé « Troisième Révolution Industrielle » qui s'appuie sur trois axes : l'énergie, la mobilité et le numérique. Ce projet permet ainsi d'améliorer l'image de la Commune tout en facilitant la transition écologique sur le territoire communal. Cela se traduit alors par plusieurs aménagements tels que :

- L'aménagement d'un tiers-lieu numérique et solidaire
- L'aménagement de la maison de la mobilité,
- Le développement de l'écoquartier des Verreries avec la commercialisation d'environ 400 à 450 logements d'ici 2024.

En lien avec ce dynamisme, la ville de Fourmies a été lauréate en 2019 de l'Appel à Manifestation d'Intérêt des Hauts-de France « Redynamisons nos centres-villes et centres-bourgs » permettant de recruter un manager de centre-ville afin de lutter contre la vacance commerciale notamment sur les rues Cousin Corbier et Marcel Ulrici.

D'autre part, en 2020, une étude sur la requalification de l'hypercentre fourmisien portant sur les flux et leur impact sur les commerces a été menée permettant d'apporter les principales orientations concernant le réaménagement de l'hypercentre, dont :

- Lier les rues commerçantes aux équipements publics périphériques (Mairie, écoles, écomusée...),
- Mise en valeur des entrées de ville,
- Revoir le sens de circulation de certaines rues de l'hypercentre

3.1.2 Objectifs

Les objectifs pour ce volet sont de mettre en place un cadre de vie plus attractif en centre-ville en lien avec les projets en cours ou projetés.

Les indicateurs de résultats sur le volet urbain sont les suivants :

- Nombres d'espaces publics requalifiés (rues, places)
- Nombre de friches requalifiées
- Nombre de services /équipements créés
- Nombre de façades ravalées

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU doit permettre à la Ville de Fourmies de poursuivre la politique locale en matière de valorisation foncière et immobilière d'immeubles à vocation d'habitat ou mixte aujourd'hui en situation de déshérence : vacances, dégradées, ou friches. Pour répondre aux enjeux localisés de restructuration urbaine et d'éradication de situations de mal-logement, Fourmies souhaite travailler sur un volet " Renouveau Urbain " avec une action forte, concentrée, visible et efficace sur les secteurs problématiques.

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, une liste d'une centaine d'immeubles prioritaires dégradés et/ ou vacants a été dressée et a fait l'objet de fiches immeubles synthétiques :

- Certaines de ces adresses se situent dans des îlots stratégiques pour certains anciens périmètres d'insalubrité ;
- Certains identifiés comme en ruine et/ ou ayant déjà fait l'objet d'une procédure (arrêté en cours ou RHI non traitées) nécessitant des procédures d'intervention lourdes pouvant aller jusqu'à la démolition ;
- Des immeubles vacants ou locatifs avec des besoins de travaux importants voire lourds pour lesquels des procédures et un suivi renforcé sont à engager.

Il appartiendra dans le cadre de suivi-animation de poursuivre ce travail d'identification et de traitement de ces adresses en évaluant :

- Le potentiel d'intervention de chaque immeuble (localisation stratégique, remise sur le marché de logements vacants, étages de commerces, transformation d'usage etc.),
- Les situations de blocages qui persistent (vacants de longue date, refus connus des propriétaires de réaliser des travaux...),
- Ou à l'inverse de l'identification de projets à accompagner dans le cadre de l'OPAH RU.

En fonction de la situation identifiée lors de l'étude pré-opérationnelle mais aussi en fonction des mutations récentes en matière de propriété et l'émergence de projets associés, il s'agira dans le cadre de l'OPAH RU de flécher les outils adéquats alliant outils incitatifs (aides financières aux travaux et accompagnement renforcé) et les outils coercitifs lorsque nécessaire (polices LHI, ORI et recyclage). En effet, dans certaines situations, lorsque l'état de dégradation et/ou le peu d'intérêt des propriétaires pour leur réhabilitation rendraient inefficaces les incitations de l'OPAH-RU, des mesures plus coercitives pourraient être déclenchées par la Ville.

Des études de cas, dans la continuité de celles réalisées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, seront également prévues en début d'opération afin d'orienter les hypothèses opérationnelles et les actions à engager en fonction de la défaillance ou non du propriétaire. L'opérateur en charge du suivi-animation aura également pour rôle d'accompagner et de conseiller la collectivité sur le recours à ces procédures : choix des procédures adéquates, déroulement, exemples de délibération... La Ville de Fourmies mobilisera l'ensemble de leurs ressources pour permettre l'identification et la prise de contact avec les propriétaires.

La déclinaison de l'intervention en matière de renouvellement urbain :

- **Des interventions dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne et très dégradé**

(Cf. volet correspondant : 3.4, page 14)

- **La mise en œuvre de projets de recyclage foncier et immobilier et d'Opérations de Restaurations Immobilières (ORI)**

De façon parallèle à l'OPAH-RU, si certaines situations le nécessitent, la Ville de Fourmies mettra en place une ORI et/ou des projets de recyclage avec une maîtrise publique.

Le premier objectif de l'ORI est d'inciter le propriétaire à réaliser un programme de travaux global améliorant l'habitabilité de l'immeuble par l'intermédiaire d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) travaux et des aides financières attractives de l'OPAH-RU. Néanmoins, en cas de refus du propriétaire de réaliser ces travaux, la Ville de Fourmies pourra se substituer à ce dernier afin d'assurer la requalification de ces immeubles stratégiques. Dans les situations très spécifiques d'immeubles sous arrêtés avec Interdiction Définitive d'Habiter les procédures adéquates seront aussi à engager (DUP Vivien, état d'abandon manifeste, démolition d'office). Ces actions coercitives permettront à la collectivité de mettre fin à l'état de déshérence et de récupérer le bien si elle le souhaite pour toute opération d'aménagement ou de réhabilitation.

En cas de propriétaires privés défaillants et/ou la présence d'une volonté publique d'intervenir sur des immeubles / îlots stratégiques, un recyclage avec une maîtrise d'ouvrage publique pourra être décidé. La ville de Fourmies, par la maîtrise du foncier pourra ainsi, soit se positionner en intermédiaire par la revente d'un immeuble ou d'un ensemble bâti à un opérateur privé ou bien assurer un projet de recyclage sous maîtrise publique en mobilisant des partenariats spécifiques (EPF, OPH, etc.).

Pour les immeubles fléchés par une action de recyclage foncier ou immobilier avec maîtrise publique, des études de faisabilité et de calibrage pourront être lancées afin de définir le projet et vérifier l'éligibilité aux financements Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restructuration Immobilière (THIRORI) à partir d'éléments financiers, juridique, technique et social. Ces études de faisabilité et de calibrage seront réalisées conformément à l'instruction Anah du 12 septembre 2014.

L'opérateur de l'OPAH-RU devra accompagner la Ville de Fourmies dans l'identification des situations, des raisons des blocages et des orientations opérationnelles à prendre. Les compléments apportés par les études de cas et de faisabilité permettront ainsi d'évaluer d'une part l'opportunité de lancer une ORI sur plusieurs adresses et de vérifier l'éligibilité aux financements RHI-THIRORI.

- **Veille foncière**

Tout au long de l'opération, une veille foncière sera menée par les services de la Ville de Fourmies afin de suivre précisément les transactions foncières à l'échelle du périmètre opérationnel. Elle s'appuiera notamment sur un suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). Ces informations permettront à l'opérateur de mettre à jour la base d'adresses établie lors de l'étude pré-opérationnelle indiquant les immeubles stratégiques à réhabiliter dans le cadre de l'OPAH-RU.

À partir de ces éléments, il est précisé les missions suivantes :

- A la réception de chaque DIA, la Ville prendra attache avec le futur acquéreur afin de le tenir informé des aides et de l'accompagnement possible avec l'OPAH-RU ;

- L'opérateur procédera à la visite des logements ou immeubles d'habitation faisant l'objet d'une DIA et faisant partie de la liste d'immeubles repérés comme stratégiques et prioritaires. Il s'agira d'un diagnostic sommaire de l'état du bien à destination du futur acquéreur ou permettant d'apporter des éléments-;
- Pour les immeubles stratégiques où les situations de blocages et/ou de vacance persistent, une visite pourra aussi être réalisée pour faciliter la recherche d'acquéreurs ou d'investisseurs (évaluation sommaire des besoins de travaux). Il s'agit d'une démarche pro-active de l'opérateur pour démarcher des investisseurs potentiels.

3.2.2 Objectifs

Sur la base d'une liste d'immeubles prioritaires actualisée en début d'opération, l'animateur accompagnera le maître d'ouvrage dans les choix stratégiques par la réalisation d'études et d'expertises complémentaires.

De ce fait, en complément du suivi-animation, une estimation de 20 études complémentaires sur des immeubles prioritaires sont prévus en fonction de l'évolution de la phase incitative et des choix stratégiques pris par la collectivité.

Dans une perspective de requalification globale à l'échelle d'un îlot ou d'un immeuble, les moyens et les outils opérationnels engagés devront permettre :

- De requalifier des parcelles en l'état d'abandon ou de déshérence par le privé,
- De reloger les habitants le cas échéant,
- De reconverter les friches urbaines.

Les indicateurs de résultats en matière d'action foncière sont les suivants :

- Nombres d'études de cas réalisées,
- Nombre de procédures mises en œuvre,
- Nombre de visites (détaillées en adresses et logements) dans le cadre de la veille foncière,
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées,
- Nombre de logements requalifiés et leurs caractéristiques,
- Nombre de ménages concernés et leur profil.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération et la constitution de bilans intermédiaires et finaux. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, l'OPAH-RU contribuera au renforcement de l'offre locative sociale de qualité dans le parc privé. Pour cela, plusieurs types de conventionnement Anah seront mobilisés :

- Le conventionnement avec travaux (loyer social et très social) permettra à des bailleurs de bénéficier de subventions de la part des différents partenaires de l'opération afin de réhabiliter des logements avec plusieurs niveaux de loyers conventionnés ;
- Le conventionnement avec travaux en loyer intermédiaire qui bénéficieront également d'aides de la part des différents partenaires financiers mais seulement dans le cadre d'un conventionnement mixte à l'échelle d'un immeuble ;
- Le conventionnement sans travaux afin d'avoir une offre à loyer maîtrisé plus importante et également une garantie de décence.

Par ailleurs, les avantages fiscaux associés au conventionnement constituent un argument de taille supplémentaire dans la recherche d'investisseurs locaux pour réhabiliter le parc privé ancien du centre-ville de Fourmies.

Plusieurs actions et financements seront ainsi mobilisés :

- Dans l'optique de retrouver une nouvelle attractivité des immeubles collectifs du centre-ville, la réfection des parties communes pourra être soutenue par la mise en place d'aides spécifiques en monopropriété et copropriété ;
- Pour répondre à l'objectif de renouveler et développer l'offre en matière d'habitat, les transformations d'usage seront favorisées pour la création de logements ;
- Pour lutter contre la vacance et encourager les propriétaires à remettre sur le marché des logements vacants une prime vacance sera attribuée aux propriétaires bailleurs mais également aux propriétaires occupants qui sera bonifiée en cas de primo-accédants ;
- Pour tous projets complexes une aide financière à la réalisation d'étude technique de maîtrise d'œuvre sera octroyée afin de s'assurer de la bonne mise en place des travaux.

3.3.2 Objectifs

Au total sur la durée de l'opération, l'objectif pour le conventionnement avec travaux est de 50 logements avec la possibilité de financer les transformations d'usage dans le périmètre de l'OPAH-RU.

Il est prévu également le financement de :

- 40 primes « sortie de vacance », comprenant les primo-accédants ;
- 25 immeubles collectifs nécessitant des travaux en parties communes (aide en complément de dossiers individuels sur les parties privatives) ;
- 10 études techniques de maîtrise d'œuvre/ architecte.

Les aides complémentaires doivent être considérées comme des effets leviers supplémentaires pour inciter les investisseurs et accédants à la propriété à investir dans le centre-ville et participer à son renouvellement.

Les indicateurs de résultats sur le volet immobilier sont les suivants :

- Le nombre de conventionnements avec ou sans travaux et le type de loyer pratiqué après travaux,
- Le nombre de transformations d'usage réalisées,
- Le nombre de parties communes réhabilitées,
- Les coûts de réhabilitation au m²,
- Les caractéristiques des logements créés.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Le repérage engagé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sera poursuivi par l'opérateur en lien étroit avec les autres acteurs locaux engagés dans la lutte contre l'habitat indigne. La connaissance des situations d'habitat indigne et dégradé, centralisées et partagées, permettra à l'opérateur dans une démarche pro-active, de rentrer en contact avec les propriétaires privés afin de les inciter à réhabiliter leurs logements. Pour cela, le propriétaire sera accompagné tout au long de la définition de son projet de réhabilitation et du montage du dossier de subvention.

Le repérage des situations d'insalubrité et d'indignité sera la clef de la réussite de ce volet. Pour cela, l'opérateur pourra tout d'abord s'appuyer sur les visites réalisées dans le cadre du Permis de louer, notamment concernant les logements ayant reçu un avis défavorable. L'opérateur pourra également prendre attache avec le Service Urbanisme et Habitat de la Ville de Fourmies dont l'une de ses missions est le repérage de logements suspectés d'indignité (insalubrité, infraction au RSD, non-décence) et le suivi des signalements. Chaque signalement déclenche une visite

dans le logement avec la rédaction d'une enquête sanitaire. Ces visites de contrôle permettent d'établir précisément la nature des dysfonctionnements des logements et éventuellement les procédures à mobiliser.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, en matière d'ingénierie, l'opérateur fera remonter les situations identifiées via les Relevés d'Observations Logement (ROL) en lien avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne du Nord et assurera l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) des dossiers et vérifiera la décence des logements dans le cadre de l'octroi des aides complémentaires de la collectivité.

Le service Urbanisme et Habitat est également en contact avec la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) quand un propriétaire bailleur ne souhaite pas réaliser les travaux nécessaires à la sûreté du ou des locataires dans son logement. Au regard de la situation, un blocage des allocations pourra être déclenché.

D'autre part, l'opérateur pourra s'appuyer sur l'Agence Régionale de Santé (ARS) en cas de risque manifeste pour la santé et la salubrité ou de locaux impropres à l'habitation.

Enfin, l'opérateur pourra faire appel au Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la Ville de Fourmies si des besoins de relogements se présente durant la durée de l'opération.

L'opérateur interviendra en complémentarité par des visites décence qui conditionnent l'octroi d'aides complémentaires dans le cadre du plan façade et de travaux en parties communes. La performance énergétique des logements sera également à vérifier dans le cadre de l'expérimentation façade avec l'Anah.

Le volet incitatif de l'OPAH-RU viendra en complément des polices et actions de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) afin d'inciter les propriétaires occupants et bailleurs à engager des projets de réhabilitation. En cas de refus des propriétaires de réaliser des travaux des outils coercitifs seront mobilisés. En premier lieu il s'agit des outils classiques de lutte contre l'habitat indigne que sont les arrêtés de péril, les procédures d'insalubrité ou encore les infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD). En cas d'échec de cette première voie coercitive et sur des immeubles avec un enjeu d'intervention globale, en lien avec le volet foncier précédemment évoqué, des procédures d'ORI ou de RHI pourront être étudiées. Il appartiendra à la Ville de Fourmies avec l'appui de l'opérateur d'engager ces procédures et de mener à terme la réalisation des travaux (et si nécessaire les procédures de travaux d'office, acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation, ...).

3.4.2 Objectifs

La lutte contre l'indignité et l'indécence passe par une action forte et ambitieuse pour répondre aux objectifs qui suivent :

- Mobiliser la politique partenariale et définir des circuits pertinents et efficaces sur la question de l'indignité et du mal-logement,
- Accompagner les occupants (propriétaires et locataires) dès le repérage de la situation et ce jusqu'à leur relogement ou réalisation des travaux,
- Combiner les différents leviers (des plus incitatifs aux plus coercitifs) à même d'aboutir à la sortie d'indignité des logements.

Les objectifs sont :

- 10 propriétaires occupants accompagnés pour des travaux lourds (habitat indigne ou très dégradés) ;
- 5 propriétaires occupants accompagnés pour des travaux de mise en sécurité et salubrité ;
- 37 logements propriétaires bailleurs accompagnés, répartis comme suit :
 - o 18 travaux lourds (habitat indigne ou très dégradé),
 - o 9 travaux pour la sécurité ou la salubrité,
 - o 10 travaux de logements dégradés (dégradation moyenne).

Ces objectifs visent non seulement des logements occupés mais aussi des logements vacants de longue durée.

Les indicateurs de résultats en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont les suivants :

- Le nombre de signalement LHI et source des signalements,
- Le nombre et la nature des procédures engagées avec un comparatif avant et durant l'OPAH-RU,
- Le nombre et la nature des dossiers réalisés : travaux lourds, petite LHI, PO/PB...
- Le coût moyen des travaux par logement,
- Le nombre de relogement,
- Le nombre de logements remis sur le marché,
- La durée de traitement d'un dossier.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

3.5. Volet copropriété en difficulté

Seulement 4% du parc de logements privés du centre-ville de Fourmies est composé de copropriété soit environ 35 immeubles, et seulement une d'entre elle a été repérée avec des besoins de travaux sur son clos couvert. Il a donc été fait le choix de ne pas constituer de volet copropriété en difficulté dans le cadre de cette OPAH-RU.

3.5.1. Descriptif du dispositif

Sans objet.

3.5.2. Objectifs

Sans objectif.

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

Dans le centre-ville de Fourmies, les travaux d'amélioration énergétique dans le parc de logements est très important. Au total, 98% des logements repérés dans un bâti avec un potentiel besoin de travaux, datent d'avant 1974 (date des premières réglementations thermiques).

En matière d'amélioration énergétique, l'Anah subventionne les travaux d'économies d'énergie. Pour cela, les travaux doivent être éligibles au programme Habiter Mieux Sérénité pour les propriétaires privés. Il s'agit d'un accompagnement-conseil et d'une aide financière afin de réaliser un ensemble de travaux permettant d'apporter un gain énergétique suffisant. Des primes Habiter Mieux viennent compléter cette aide.

Le volet « énergie et précarité énergétique » permet d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées. Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 modifié par les délibérations et instructions de l'Anah en vigueur et notamment les délibérations 2020-50, 2020-52 et 2020-53 relatives aux évolutions du régime d'aides du Programme Habiter Mieux. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. Ces dispositifs d'aides sont complétés par les aides de l'Anah « Ma Prime Rénov » destinés à tous les propriétaires privés. Ces deux dispositifs ne sont pas cumulables hormis pour des travaux différents.

Ainsi, l'opérateur devra assurer, en partenariat avec les institutions et techniciens concernés, la promotion auprès des propriétaires occupants et bailleurs de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement, et permettant la réalisation d'économies d'énergie au quotidien pour l'occupant. Les travaux proposés aux propriétaires

pourront inciter à la réalisation de travaux mobilisant des énergies renouvelables.

Systematiquement, pour chaque dossier, qu'il concerne les parties privatives du logement ou les parties communes de l'immeuble, l'opérateur devra définir l'ensemble des travaux pouvant concourir à la réalisation d'économies d'énergies et souligner la nécessité de leur mise en cohérence (isolation thermique, installation de menuiseries à double vitrage, remplacement de l'installation de chauffage existante par un système plus performant, l'installation de régulateurs de chauffage ou de production d'eau chaude, la création de ventilation, le remplacement des tableaux de protection de l'installation électrique et/ou sa mise à la terre, l'installation d'un dispositif recourant à une énergie renouvelable, etc.).

Les évaluations énergétiques de tous les projets de réhabilitation seront prises en charge gratuitement et effectuées par l'équipe de suivi-animation.

3.6.2 Objectifs

Sur la durée de l'opération, il est prévu de réhabiliter 58 logements dans le cadre de travaux d'amélioration énergétique dont :

- 50 logements occupés par leurs propriétaires,
- 8 logements appartenant à des bailleurs.

Et de mobiliser 106 primes Habiter Mieux pour les travaux apportant un gain énergétique minimum (gain énergétique obligatoire de 35% et obligation de réalisation des travaux par une entreprise RGE).

Les indicateurs de résultats sur le volet énergie et précarité énergétique sont les suivants :

- Le nombre de dossiers montés dans le cadre du programme Habiter Mieux,
- Le nombre de dossiers Ma Prime Rénov' sur le périmètre d'OPAH-RU,
- Caractéristiques des ménages et des logements pour les dossiers engagés,
- Coût moyen des travaux par logement,
- Niveau des consommations avant et après travaux (en kWep/m²/an) ainsi que les gains énergétiques atteints,
- Actions de mobilisation des professionnels engagés.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Aujourd'hui, 30% des propriétaires occupants du centre-ville ont plus de 75 ans, il existe ainsi de réels besoins en matière d'adaptation des logements à l'autonomie. Par ailleurs, la nécessité d'adapter des logements du parc privé à l'autonomie et au maintien à domicile constitue l'une des missions de l'OPAH-RU, en favorisant ainsi l'installation des ménages seniors à proximités des commerces et des services facilitant le maintien à domicile de ces ménages.

L'opération aura également pour objectif d'adapter les logements aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Ces travaux ont pour objectifs de rendre chaque pièce simple d'utilisation et accessible quel que soit le handicap concerné. Par exemple, cela peut passer par des travaux d'élargissement de portes pour permettre l'accès de fauteuils roulants.

3.7.2 Objectifs

Sur la durée de l'opération, l'objectif est de 25 propriétaires occupants accompagnés dans le cadre de l'adaptation des logements à l'autonomie.

Dans le cadre du suivi-animation il sera demandé à l'opérateur :

- La réalisation et la diffusion d'un ensemble de conseils pratiques destinés à prévenir et à diminuer les risques d'accident domestique et de favoriser ainsi le maintien à domicile ou le retour en centre-ville, via complément d'information lors des visites ou plaquettes d'information,
- La réalisation d'un diagnostic technique et des propositions d'aménagements permettant de fonder la cohérence des interventions,
- La mobilisation d'acteurs spécialisés dans les questions de vieillissement et d'handicap afin de mobiliser le cas échéant des aides techniques et financières complémentaires : Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), CCAS, caisses de retraite, Caisse d'allocations familiales (CAF), Mutualité Sociale Agricole (MSA), etc.).

Les indicateurs de résultats sur le volet autonomie sont les suivants :

- Le nombre de dossiers d'adaptation montés,
- La nature des financements mobilisés,
- Le coût moyen des travaux par m².

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

L'équipe d'animation aura comme rôle d'informer et de s'assurer de la mise en œuvre des droits des occupants dans le cadre des opérations de réhabilitation (relogement définitif, hébergement temporaire, mise en place du Fonds de solidarité logement (FSL) ou Fonds Social Européen (FSE), voire renégociation de crédits immobiliers ou assistance à l'obtention de crédits pour le financement des projets de réhabilitation pour les propriétaires occupants, Aide au Logement, caisse d'avance, etc.).

L'équipe de suivi-animation ne saurait néanmoins se substituer aux services compétents en la matière (service logement, service social départemental, CAF...) mais aura la charge de l'orientation et du signalement de ces ménages auprès de ces services, notamment dans le cadre de commissions sociales ou de commissions de relogement.

3.8.2 Objectifs

Le volet social relève d'une double problématique :

- Assurer une certaine mixité sociale dans l'habitat (mixité des niveaux de ressources et des statuts d'occupation) via une diversification de l'offre de logements,
- Mettre en place un dispositif social adapté au traitement de situations complexes (sorties d'indignité, relogements, etc.).

Ainsi, l'OPAH-RU permettra d'apporter des réponses pour :

- Combattre efficacement l'insalubrité et globalement le mal logement,
- Orienter et accompagner les ménages en situation de précarité,
- Renouveler la mixité sociale sur le périmètre de l'OPAH-RU.

Les objectifs d'accompagnement social sont à mettre en lien avec les objectifs de traitement de l'habitat indigne et de lutte contre la précarité énergétique.

Les indicateurs de résultats du volet social sont les suivants :

- La production de logements locatifs conventionnés sociaux et très sociaux,
- Le nombre de ménages accompagnés et leurs caractéristiques,
- Le nombre de primes d'intermédiation locative,
- Les aides au relogement (temporaire et définitif) réalisées,
- Le nombre de ménages relogés et leurs caractéristiques,
- Les sorties d'insalubrité traitées.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Les réhabilitations de qualité qui seront réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de proposer des logements plus confortables et plus attractifs, respectueux à la fois de l'environnement et de la richesse du patrimoine bâti du centre-ville de Fourmies. Les actions entreprises répondent donc à des objectifs multiples :

- Des réglementations d'urbanisme (PLU...),
- La lutte contre la précarité énergétique via une maîtrise de charges des occupants,
- La réalisation de réhabilitations pérennes et respectueuses de l'environnement (économies d'énergie, matériaux écologiques, ...).

L'OPAH-RU aura pour objectif d'accompagner la réhabilitation du centre-ville de Fourmies mais également celui d'améliorer l'aspect patrimonial des immeubles.

Lors de l'étude pré-opérationnelle, plus de 70% des bâtis repérés, soit près des 260 immeubles, nécessitaient des besoins de travaux sur leur façade correspondant en majorité à des défauts d'entretien et enduits dégradés. D'autres part, l'harmonisation des façades doit être pensée en lien avec les devantures commerciales car 15 commerces en pied d'immeuble ont été repérés avec une devanture dégradée voire très dégradée.

Afin d'accompagner la requalification urbaine de son centre-ville, la Ville de Fourmies avait déjà mis en place depuis 1999 une opération de mise en valeur du bâti du centre-ville qui a évolué en 2011 en opération façade sur l'ensemble de la commune, puis 2015 avec une évolution du règlement d'aide. Il s'agira ainsi de poursuivre ces subventions dans le cadre de l'OPAH-RU, en les rendant davantage incitatives.

Une communication ciblée sera réalisée auprès des professionnels du secteur sur le territoire afin que ceux-ci soient au courant de l'opération mise en place (afin d'expliquer ce qu'elle permet aux propriétaires et ce qu'elle impose comme exigence de travaux).

Par ailleurs, depuis les instructions du 12 avril 2021 relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes afférents à la rénovation des façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif, des aides de l'Anah peuvent être délivrées pour des opérations expérimentales comme des travaux

d'embellissement avec rénovation des façades pour des immeubles dont les logements ne nécessitent pas ou plus d'intervention lourde. Ces aides expérimentales ne sont effectives que pour certains territoires éligibles tels que les villes signataires d'OPAH-RU. Ainsi la ville de Fourmies, pourra bénéficier de ce dispositif expérimental (instruction du 12 avril 2021) et sera également un financeur complémentaire à l'Anah.

3.9.2 Objectifs

Sur la durée de l'OPAH-RU, il est prévu :

- 60 ravalements de façade,
- 10 aides complémentaires lorsqu'une devanture commerciale est présente en rez-de-chaussée

Les indicateurs de résultats du volet patrimonial sont les suivants :

- Le nombre d'opérations façade,
- Le nombre de réfections de devantures commerciales,
- Le coût moyen des travaux.

Ces indicateurs ont vocation à permettre un suivi de l'opération. L'opérateur pourra traiter les indicateurs jugés les plus pertinents en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU participera à la revitalisation économique de la Ville de Fourmies ainsi que la communauté de Communes du Sud Avesnois, avec un soutien fort à l'artisanat local. L'ensemble des aides financières accordées permettront de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des travaux sur leur bien. Ces nouveaux marchés représentent d'importantes retombées pour les entreprises locales. Les travaux auront donc des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi dans le bâtiment.

Pour ce faire, des actions spécifiques de communication seront mises en œuvre auprès des entreprises locales afin de :

- Faire connaître le dispositif de l'OPAH-RU,
- Sensibiliser aux spécificités de la rénovation (cohérence des matériaux utilisés avec le bâti existant, filière spécifiques, travaux d'autonomie...),
- Sensibiliser les entreprises aux démarches administratives spécifiques dans le cadre des travaux subventionnés (bonne rédaction des devis et des factures, non valorisation des Certificats d'Économie d'Énergie, information sur la labellisation RGE...),
- Dans le local des permanences, expositions sur les objectifs de l'OPAH-RU, les techniques de rénovations, la valorisation des entreprises locales...

Un partenariat auprès de la Fédération Française du Bâtiment (FFB), auprès de la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB), auprès de l'ADIL du Nord et auprès de la Chambre des métiers et de l'Artisanat sera également mis en place.

Par ailleurs, la Ville de Fourmies pourra être amenée à développer la mobilisation des différents outils envisageables afin de consolider ou pérenniser le tissu commercial de proximité dans sa diversité. La complémentarité entre les vocations résidentielles et commerciales des immeubles de centre-ville sera également appréhendée. L'animateur de l'OPAH-RU sera en lien avec le manager de Ville.

3.10.2 Objectifs

L'OPAH-RU doit contribuer au soutien de l'attractivité du centre-ville et de son activité commerciale par la valorisation et requalification du cadre urbain. Elle doit également contribuer à consolider la filière artisanale locale.

Les indicateurs de résultats du volet économiques sont les suivants :

- L'activité générée pour les entreprises locales,
- La localisation des entreprises mobilisées.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux de l'OPAH-RU sont évalués à 140 logements minimum, répartis comme suit :

- 90 logements occupés par leur propriétaire,
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Les objectifs globaux de l'OPAH-RU sont complétés par des aides complémentaires :

- 25 immeubles en collectif (monopropriété comme copropriété) pour la réfection voire création de parties communes,
- 40 primes pour la sortie de vacance, dont 15 dédiées aux primo-accédants,
- 60 opérations de façades dont 10 subventions pour des façades avec devanture commerciale,
- 10 aides à la réalisation d'étude technique de maîtrise d'œuvre et d'architecte.

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

Les objectifs globaux sont évalués à 140 logements répartis comme suit :

90 logements occupés par leur propriétaire

50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

20 façades (soit environ 60 logements) seront également ravalées au titre de l'expérimentation Anah.

Objectifs de réalisation de la convention OPAH-RU de Fourmies : aides individuelles en dispositif Anah

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Propriétaires Occupants :							
- dont travaux lourds - HI - Très Dégradés	1	2	2	2	2	1	10
- dont travaux petite LHI	0	1	1	1	1	1	5
- dont travaux d'Autonomie	3	5	5	5	5	2	25
- dont travaux d'économie d'énergie	5	10	10	10	10	5	50
TOTAL Propriétaires Occupants (PO) dans le cadre de l'Anah	9	18	18	18	18	5	90
Dont dans le cadre des aides du Programme Habiter Mieux : total logements Propriétaires Occupants (PO)	6	13	13	13	13	7	65
Propriétaires Bailleurs :							
- dont travaux lourds - HI - Très Dégradés	1	4	4	4	4	1	18
- dont petite LHI	0	2	2	2	2	1	9
- dont logements dégradés	1	2	2	2	2	1	10
- dont lutte contre la précarité énergétique	0	2	2	2	2	0	8
- dont transformation d'usage	0	1	1	1	1	1	5
TOTAL Propriétaires Bailleurs (PB) dans le cadre de l'Anah	2	11	11	11	11	4	50
Dont dans le cadre des aides du Programme Habiter Mieux : total logements Propriétaires Bailleurs (PB)	2	9	9	9	9	3	41
Dont répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés :							
- dont loyer intermédiaire (conditionné)	0	1	1	1	1	1	6
- dont loyer conventionné social	2	6	6	6	6	2	28
- dont loyer conventionné très social	0	4	4	4	4	1	16
TOTAL OPAH-RU : PO + PB	11	29	29	29	29	13	140
Dans le cadre de l'expérimentation façade Anah							
- en nombre de façades	4	8	8				20
- en nombre de logements	12	24	24				60

Objectifs de réalisation de la convention OPAH-RU de Fourmies : aides hors Anah

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Aide aux travaux pour la réfection/ création de parties communes dans des immeubles collectifs	2	5	5	5	5	3	25
Prime sortie de vacance - PO / PB - Primo accédants	2 1	5 3	5 3	5 3	5 3	3 2	25 15
TOTAL prime sortie de vacance	3	8	8	8	8	5	40
Aide à la réalisation d'étude technique de MOE / architecte	0	2	2	2	2	1	9
Opération façade - Opération façades - Opération façades + devanture commerciale	5 1	10 2	10 2	10 2	10 2	5 1	50 10
TOTAL Opération Façades (en nombre de façades)	6	12	12	12	12	6	60
Dans le cadre de l'expérimentation façade Anah Dossiers financés par la Ville - en nombre de façades - en nombre de logements	6 18	12 36	12 36	12 36	12 36	6 18	60 180

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 2 341 360 €, selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	241 636 €	483 272 €	483 272 €	453 272 €	453 272 €	226 636 €	2 341 360 €
dont aides aux travaux	165 240 €	330 480 €	330 480 €	330 480 €	330 480 €	165 240 €	1 652 400 €
dont aides primes HM	28 950 €	57 900 €	57 900 €	57 900 €	57 900 €	28 950 €	289 500 €
dont aides à l'ingénierie	32 446 €	64 892 €	64 892 €	64 892 €	64 892 €	32 446 €	324 460 €
Dont part fixe	24 500 €	49 000 €	49 000 €	49 000 €	49 000 €	24 500 €	245 000 €
Dont part variable	7 946 €	15 892 €	15 892 €	15 892 €	15 892 €	7 946 €	79 460,00 €
Façades	15 000 €	30 000 €	30 000 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	75 000 €

Dans le cadre de l'expérimentation façade en vigueur jusqu'en 2023, il a été estimé un objectif de 20 façades (soit 60 logements) pour une enveloppe prévisionnelle de 75 000 €.

5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les crédits relatifs au programme « Habiter Mieux » sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État. Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans l'arrêté en vigueur au moment du dépôt de dossier

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de **1 803 500 €** maximum, selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	180 350 €	360 700 €	360 700 €	360 700 €	360 700 €	180 350 €	1 803 500 €
dont aides aux travaux	151 400 €	302 800 €	302 800 €	302 800 €	302 800 €	151 400 €	1 514 000 €
dont aides primes HM	28 950 €	57 900 €	57 900 €	57 900 €	57 900 €	28 950 €	289 500 €

5.3. Financements de la Ville de Fourmies

5.3.1. Règles d'application

La Ville de Fourmies assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU. Elle finance des aides aux travaux et des primes sur fonds propres et assure le suivi-animation du dispositif.

La Ville de Fourmies apporte une aide aux propriétaires occupants modestes et très modestes dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux lourds " Habitat indigne et très dégradé "	15% en Très Modeste et en Modeste du montant des travaux subventionnables
- Pour les travaux de petite LHI " Pour la sécurité et la salubrité "	
- Pour les travaux d'autonomie	
- Pour les travaux de sortie de précarité énergétique (gain énergétique > 35% + critère étiquette)	
- Pour lutter contre la vacance	Vacance supérieure à 2 ans : aide forfaitaire de 2 000 €
	Vacance supérieure à 2 ans et primo-accédants : aide forfaitaire de 3 000 €

La Ville de Fourmies apporte une aide aux propriétaires bailleurs pour les loyers conventionnés très social (LCTS), social (LCS) et intermédiaire (LI) dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux lourds Habitat Indigne et Très dégradé	LI	10%
	LCS	15%
	LCTS	25%
- Pour les travaux pour la sécurité et la salubrité (petite LHI) - Pour les travaux de lutte contre l'habitat dégradé - Pour les travaux de lutte contre la précarité énergétique - Pour la transformation d'usage	LI	10%
	LCS LCTS	15%
- Pour lutter contre la vacance	- Vacance supérieure à 2 ans - Prime accordée par logement remis sur le marché dans la limite de 4 logements par immeuble	2 000 €

La Ville de Fourmies apporte des aides spécifiques, dans les conditions suivantes :

	Objet	Conditions	Modalité d'aide
- Pour les travaux pour la réfection / création des parties communes	Réfection globale dans certains cas non financé par l'Anah : cages d'escalier, cours communes, réseaux etc. Création d'accès indépendant aux étages	- Travaux si non financés par l'Anah - En complément de dossiers Anah sur les parties privatives (PB ou PO) - Monopropriété / copropriété	20% du montant HT de travaux Aide plafonnée à 5 000€ par immeuble
- Pour la lutte contre la vacance			
- Pour les opérations façades	Ravalement esthétique des façades Travaux de mise en sécurité et patrimoniaux (balcons, corniches)	- Ensemble des propriétaires - Façade donne sur l'espace public - Concerne tous les types d'immeubles (habitat, activité...) - Les travaux : le sablage, le rejointoiement, le nettoyage des briques et pierres	30% du montant TTC de travaux Aide plafonnée à 6 000€ par immeuble
	Réfection des devantures commerciales	- Idem - Présence d'un commerce en RDC	30% du montant TTC de travaux Aide plafonnée à 9 000 € par immeuble
- Aide pour la réalisation d'étude technique MOE/ architecte	Favoriser la réalisation d'études préalables de MOE pour des projets de requalification globale Assurer des projets de réhabilitation permettant d'améliorer l'habitabilité générale de l'immeuble	- PB si projet de conventionnement de logements - Accédants à la propriété si MOE obligatoire	Si étude moins de 10 000€ HT : 25% du montant HT
			Si étude comprise entre 10-15 000€ HT : 15% du montant HT
			Si étude plus de 15 000€ HT : 10% du montant HT

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 996 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	199 600 €	399 200 €	399 200 €	399 200 €	399 200 €	199 600 €	1 996 000 €
Dont aide aux travaux	131 600 €	263 200 €	263 200 €	263 200 €	263 200 €	131 600 €	1 316 000 €
PO	30 600 €	61 200 €	61 200 €	61 200 €	61 200 €	30 600 €	306 000 €
PB	35 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	35 000 €	350 000 €
Autres	66 000 €	132 000 €	132 000 €	132 000 €	132 000 €	66 000 €	660 000 €
Dont aide à l'ingénierie*	68 000 €	136 000 €	136 000 €	136 000 €	136 000 €	68 000 €	680 000 €

*Enveloppe prévisionnelle globale HT (avant subvention Anah)

5.4. Financements de la Communauté de Communes du Sud Avesnois (CCSA)

5.4.1 Règles d'application

La CCSA apporte une aide aux propriétaires occupants modestes et très modestes dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux lourds " Habitat indigne et très dégradé "	5% en Très Modeste et en Modeste du montant des travaux subventionnables
- Pour les travaux de petite LHI " Pour la sécurité et la salubrité "	
- Pour les travaux d'autonomie	
- Pour les travaux de sortie de précarité énergétique (gain énergétique > 35% + critère étiquette)	

La CCSA apporte une aide aux propriétaires bailleurs pour les loyers conventionnés très social (LCTS), social (LCS) et intermédiaire (LI) dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux lourds Habitat Indigne et Très dégradé	LI	5%
- Pour les travaux pour la sécurité et la salubrité (petite LHI)	LCS	
- Pour les travaux de lutte contre l'habitat dégradé	LCTS	
- Pour les travaux de lutte contre la précarité énergétique		
- Pour la transformation d'usage		

5.4.2. Montants prévisionnels de la CCSA

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Communauté de Communes du Sud Avesnois à l'opération est de **210 450 €**, selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	21 045 €	42 090 €	42 090 €	42 090 €	42 090 €	21 045 €	210 450 €
PO	10 200 €	20 400 €	20 400 €	20 400 €	20 400 €	10 200 €	102 000 €
PB	10 845 €	21 690 €	21 690 €	21 690 €	21 690 €	10 845 €	108 450 €

Article 6 – Engagements complémentaires

*Les engagements non financiers à caractère opérationnel apportés par les différents partenaires intervenant dans l'opération seront décrits au sein de l'article 6 dans des sous-parties réservées à chacun d'entre eux.
Par exemple : mise à disposition de locaux, formation ou sensibilisation, mobilisation des partenaires pour le repérage des ménages cibles du programme Habiter Mieux, engagement en matière de relogement...*

Sans objet.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Ville de Fourmies sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

La Ville de Fourmies assurera la coordination entre les différents partenaires engagés dans le cadre de l'OPAH-RU à travers la mise en place d'instances de pilotage.

À cet effet, il est recommandé de mettre en place deux comités de pilotage.

Le comité de pilotage stratégique sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Le comité de pilotage se compose : le Conseil Départemental du Nord, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord, Action Logement, la CCSA et la Ville de Fourmies.

Le comité de pilotage technique sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins tous les 3 mois. Le comité technique se compose : la CCSA et la Ville de Fourmies.

Des **comités techniques ou commissions de suivi spécifiques** pourront être mis en place à la demande du maître d'ouvrage ou de ses partenaires.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera réalisé par un prestataire retenu conformément au Code de la Commande publique.

Afin d'assurer la réussite de l'opération, les missions et compétences requises pour l'animation de l'OPAH-RU sont les suivantes :

- Assurer les permanences pour l'accueil du public, constituer et suivre l'avancement des dossiers de demande de subventions,
- Réaliser des diagnostics techniques incluant des préconisations de travaux hiérarchisées avec les estimations de coûts correspondantes, apporter des conseils techniques aux propriétaires... ,
- Évaluer l'amélioration énergétique à l'échelle de l'immeuble et/ou du logement,
- Réaliser l'évaluation sociale des ménages et l'accompagnement nécessaire,
- Réaliser un diagnostic global du logement et élaborer les préconisations concernant les besoins en termes d'autonomie de la personne et de maintien à domicile,
- Travailler avec les services de communication et de l'habitat de la ville de Fourmies au plan de communication en adéquation avec les objectifs de l'opération,
- Proposer une sensibilisation des ménages aux pratiques éco-responsables,

- Apporter une expertise dans le cadre du volet LHI et RU : choix et suivi des procédures, établissement dossiers de DUP travaux, accompagnement des propriétaires, de la Ville de Fourmies, réalisation d'études complémentaires sur des immeubles/ilots stratégiques,

Les compétences attendues de l'équipe de suivi-animation sont les suivantes :

- Mise en œuvre opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU),
- Montage opérationnel d'aides de l'Anah dont financements RHI-THIRORI,
- Maîtrise de la réglementation de l'Anah,
- Maîtrise du règlement du délégataire des aides à la pierre du Nord,
- Maîtrise des outils et réglementations du volet coercitif,
- Techniques de rénovations/réhabilitations et de constructions en bâtiment, architecture, ingénierie thermique,
- Connaissances en urbanisme et en patrimoine,
- Compétences sociales au regard du public de l'OPAH-RU,
- Maîtrise des aspects juridiques et financiers.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur du suivi-animation devra assurer les missions ci-après :

- **Missions d'animation, d'information et de coordination**

Animation du partenariat, information des propriétaires, communication et repérage (prospection active)

L'équipe de suivi-animation a pour mission la promotion de l'OPAH-RU afin de susciter l'adhésion des propriétaires, des professionnels (sensibilisation des syndics, gérants, organisations professionnelles, secteur du bâtiment...) et des partenaires.

Cette mission regroupe les prestations d'information générale et d'information individuelle, l'assistance à l'élaboration de tous les documents de communication, la tenue de permanence d'informations, et le repérage des situations d'habitat dégradé ou nécessitant des travaux d'économies d'énergie comme décrit dans les volets correspondants de la présente convention.

Pendant toute la durée de l'OPAH-RU, l'équipe de suivi-animation sera à disposition des propriétaires et locataires, par le biais d'une ligne téléphonique, de rendez-vous, des visites sur sites et des permanences physiques.

- **Missions d'assistance et conseil aux propriétaires**

Dans le cadre de projet de travaux, l'assistance de l'équipe de suivi-animation consistera à l'estimation de la faisabilité du projet, à l'assistance aux propriétaires à la réalisation de travaux, et au montage des dossiers de subventions (dépôt) : regroupe l'ensemble des prestations d'aides à l'ingénierie auprès des propriétaires porteurs de projet (PO, PB), dans les domaines administratifs, techniques et financiers :

- Assistance administrative et financière : établissement de plans de financement prévisionnels et montage des dossiers de demande de subventions,
- Accompagnement social des ménages en situation de précarité (accompagnement sanitaire et social et relogement),
- Conseils sur l'aspect technique (Préconisation et hiérarchisation des travaux avec prise en compte de la problématique énergétique, estimation prévisionnelle du coût des travaux et examen des devis d'entreprises),
- Suivi des dossiers jusqu'au paiement auprès des différents financeurs,
- Orientation des propriétaires et locataires vers les services compétents le cas échéant (ADIL, CAF, services municipaux, Espace Info Énergie...).

- **Missions de diagnostics techniques, sociaux et juridiques**

Dans le cadre des visites, un diagnostic technique sera réalisé, incluant généralement, une évaluation énergétique. Au cours de ces visites, la grille de dégradation ou la grille d'insalubrité de l'Anah sera remplie si nécessaire.

Pour les ménages souhaitant déposer une demande de subvention, un diagnostic social sera réalisé. Il comportera les éléments suivants : composition familiale, âge, activité ; revenus, taux d'endettement, impayés, consommations et taux d'effort énergétiques ; reste-à-vivre ; situations particulières (handicap...). Ce diagnostic pourra déterminer la nécessité d'un accompagnement si besoin en mobilisant les acteurs locaux.

- **Missions d'assistance à l'autorité publique**

L'opérateur accompagnera également directement la Ville de Fourmies dans le cadre de la mise en œuvre du volet renouvellement urbain par la réalisation d'une veille foncière et l'apport d'une expertise technique et juridique dans la mobilisation des outils coercitifs et de recyclage foncier adaptés. Il s'agira d'accompagner la Ville de Fourmies dans une stratégie globale d'intervention et de reconquêtes des immeubles stratégiques aujourd'hui non valorisés.

- **Suivi et bilan des actions**

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.

L'équipe de suivi-animation assurera les missions telles que décrites pour chacun des volets suivants : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, aide à l'autonomie de la personne et production de logements à loyers et charges maîtrisés, renouvellement urbain.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Sous le pilotage de la Ville de Fourmies, l'équipe de suivi-animation devra articuler ses tâches avec l'ensemble des partenaires concernés par les actions menées dans le cadre de l'OPAH-RU. Les partenaires seront identifiés en fonction de la pertinence de leur collaboration à l'une des missions et/ou thématiques prioritaires, notamment dans le cadre du repérage des situations d'habitat indigne, de précarité énergétique et de l'accompagnement social.

L'équipe du suivi-animation devra articuler son travail avec le pôle de lutte contre l'Habitat Indigne du Nord réunissant plusieurs partenaires clés et compétents en la matière :

- La délégation locale de l'Anah (le département du Nord en tant que délégataire), le Conseil Régional et la commune de Fourmies, Action Logement,
- L'ARS et le service communal concernant les procédures coercitives menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (visites de décence, tableau de suivi commun),
- Les acteurs du secteur social (CCAS, MDS, CAF, MSA...),
- Tout autre acteur qui aura été identifié pour concourir au repérage de situations d'habitat indigne ou de précarité énergétique (acteurs intervenant dans la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »).

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.

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.

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 (liste non exhaustive) :

Un bilan qualitatif faisant notamment état de l'évaluation :

- Des mesures d'information, des outils de prospection et de repérage,
- De la mobilisation des partenaires,
- Des visites, du suivi et contrôle des travaux réalisés,
- De l'assistance aux propriétaires (aspects techniques et administratifs),
- Des difficultés rencontrées dans le déroulement de sa mission (information, repérage, diagnostic, assistance, montage, suivi et contrôle des travaux) et des outils mis en place pour y remédier (partenariat, outils de gestion ...).

Un bilan quantitatif comprenant entre autres :

- Le nombre de contacts par fréquence, statut et avancement des dossiers,
- Le nombre de dossiers non aboutis et motifs,
- Le nombre de logements subventionnés et améliorés, répartis suivant leur statut du propriétaire ;
- La localisation des opérations,
- La typologie des dossiers déposés (sortie d'insalubrité, précarité énergétique, autonomie de la personne...),
- Le volume et répartition des financements utilisés ; montant des subventions accordées par l'Anah, l'État, la Ville de Fourmies, la Communauté de Communes du Sud Avesnois, le Conseil départemental, voire d'autres partenaires (caisses de retraites, MSA, etc.),
- Le nombre de logements visités, de diagnostics techniques et énergétiques, suivis ou non de travaux,
- La nature et coûts de travaux générés, coûts et restes à charges moyens,
- Le nombre de signalements (arrêtés de périls et d'insalubrité, infraction au RSD, précarité énergétique) en cours d'instruction, en attente de paiement ou liquidés ; selon le statut du propriétaire,
- La typologie de propriétaire bénéficiaire, plafond de revenus, composition des ménages...,
- La typologie des logements réhabilités,
- Le nombre de logements vacants remis sur le marché ; nombre de conventionnements à loyers maîtrisés, montant des loyers avant et après travaux,
- Le nombre de ménages bénéficiant d'un accompagnement social,
- Le nombre de ménages relogés provisoirement ou définitivement.

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.

Un bilan annuel de l'opération sera réalisé et présenté par l'équipe de suivi-animation en comité de pilotage. Tous les signataires de la présente convention seront destinataires de tous les documents.

Ces bilans reprendront les indicateurs de suivi précédemment listés (cf. 7.3.1) et feront notamment état des :

- Les résultats par rapport aux objectifs fixés dans la convention, afin notamment de déterminer l'impact de l'opération sur le territoire concerné (localisation, nature et objectif, état d'avancement des dossiers, financements réalisés et prévisionnels)
- Les actions menées sur les différentes thématiques prioritaires (lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique, réseau partenarial mis en place, actions d'accompagnement social, technique...) ;
- Les difficultés rencontrées et mesures proposées.

Le bilan annuel ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme, sur la base de l'analyse des actions menées et de leur résultat. Ce bilan fera état des difficultés rencontrées, sur les plans techniques, administratifs et financiers, et des outils proposés et mis en place pour y remédier. Ces mesures pourront faire, si nécessaire, l'objet d'avenants à la convention.

Un bilan final sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission. Ce rapport devra

notamment :

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

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

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

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

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

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 de même que celui d'Action Logement.

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

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être

largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 5 juillet 2021 au 5 juillet 2026.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

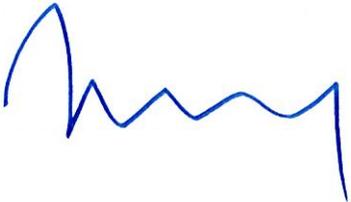
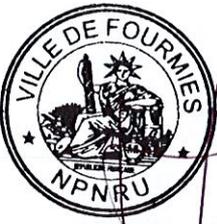
Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en 6 exemplaires à Fourmies, le 21 juillet 2021

<p>Le Préfet du Département du Nord</p>  <p>George François LECLERC</p>	<p>Pour l'ANAH</p> 
<p>La Vice-Présidente de la Communauté de Communes Sud Avesnois</p>   <p>Madame Aurélie PEROT</p>	<p>Le Maire de Fourmies</p>   <p>Monsieur Mickaël HIRAUX</p>

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

Nom de rue	Numéros concernés
Rue de la Savonnerie	Intégralité
Rue Émile Zola	Intégralité
Rue de la Brasserie	Intégralité
Rue Xavier Clavon	Intégralité
Rue Alphonse Moreau	Intégralité
Rue Raoul Delvaux	Intégralité
Rue des Jardins	Intégralité
Rue des Rousseaux	Numéros impairs jusque 13 puis ensemble de la rue
Rue Édouard Verpraet	Intégralité
Rue du Chanoine Thuliez	Intégralité
Rue du Général Leclerc	Intégralité
Rue de Bernburg	Intégralité
Rue Saint-Louis	Intégralité
Rue d'Orient	Intégralité
Rue Branly	Intégralité
Rue Cousin Corbier	Intégralité
Rue Danièle Casanova	1 à 19 puis 20-22
Impasse Fauchart	Intégralité
Quartier des Verreries	Intégralité
Rue de Valenciennes	Intégralité
Rue de Douai	Intégralité
Impasse Marcy	Numéros pairs
Rue du Marais	1-1 bis -2-3-4-6-8
Rue des Éliets	Intégralité
Rue d'Avesnes	Intégralité
Rue Ernest Thomas	Numéros impairs
Rue du Conditionnement	1-3-5
Rue Michel Dubois	Intégralité
Impasse du Fossé des Veaux	Intégralité
Rue Louis Braille	Intégralité
Rue des Verreries	Intégralité
Rue Marcel Ulrici	Intégralité
Rue Delval	Intégralité
Rue de la Gare	Intégralité

Rue de l'Entrepot	Intégralité
Rue de Grenoble	Intégralité
Rue Pasteur	Intégralité
Rue Gambetta	Intégralité
Rue Baligant	Intégralité
Rue Basse du Moulin	Intégralité
Avenue Charles De Gaulle	Intégralité
Rue du Maire Coppeaux	Intégralité
Rue Victor Hugo	Intégralité
Rue François Delaplace	Intégralité
Place Alfred Derigny	Intégralité
Rue Eugène Paris	1 à 4 puis numéros pairs
Rue Bleue	Intégralité
Rue Croizet-Eliet	Intégralité
Rue Édouard Flament	Intégralité
Rue du Nord	Intégralité
Rue Saint-Pierre	Intégralité
Rue de Là-Haut	Intégralité
Rue Léo Lagrange	Intégralité
Rue du Paradis	Intégralité
Rue de la Paix	Intégralité
Rue Gaston Torlet	Numéros pairs jusque 60 puis ensemble de la rue jusque 86
Rue Jules Guesde	1 à 22 puis numéros impairs jusque 95 puis intégralité
Rue de la Commune de Paris	1 à 9 puis numéros pairs jusque 76 et 77-79 compris
Rue Haute du Moulin	Numéros impairs
Impasse Jeanne d'Arc	1-2-3-4-5-7-9-11
Rue Alphonse Staincq	1 à 28 puis 29-31-33-35-37-45
Place de Verdun	Intégralité
Rue Marie-Louise Meyer	Numéros impairs jusque 47
Rue du Chauffour	Numéros impairs
Rue Sencier	Intégralité
Rue des Cattelets	1 à 15
Rue du Moulin	1-3-5-7-9-11-13 puis intégralité de la rue
Rue Marius Eldert	Numéros pairs
Les Grands Escaliers	Intégralité
Rue Jean Jaurès	Intégralité
Rue Thierry	Intégralité
Place Culine	Intégralité
Boulevard Sadi Carnot	Intégralité

Rue Faidherbe	Intégralité
Rue Jean-Pierre Dupont	Intégralité
Rue Alexandre Mulat	Intégralité
Rue du Défriché	1-3
Rue Berthelot	Intégralité
Rue des Charbonniers	10-12-14-16-18
Rue de Lille	Intégralité
Impasse Verte	Intégralité
Place Maria Blondeau	Intégralité
Rue Théophile Legrand	Numéros pairs jusque 30 puis 13-15-17-19-36-38-40-42
Cour Margot	Intégralité
Impasse Jean Jaurès	Intégralité
Rue Antoine Renaud	1 à 107
Rue Ninite	1 à 10 puis 11-13-15-17-17 bis-19-21-23
Rue des Rouets	Ensemble de la rue jusque 7 puis numéros pairs de 6 à 14
Rue Charles Petit	Numéros pairs de 28 à 42 bis et 23-25-25 bis
Ruelle des Petits Escaliers	Intégralité
Cité Droulers	Intégralité
Ruelle Masurel	Intégralité
Rue de la République	Intégralité
Rue des Howis	Numéros pairs de 2 à 12
Rue Alfred Maton	Numéros impairs

Annexe 2. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Volet urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Nombres d'espaces publics requalifiés (rues, places) - Nombre de friches requalifiées - Nombre de services /équipements créés - Nombre de façades ravalées
Volet foncier	<ul style="list-style-type: none"> - Nombres d'études de cas réalisées, - Nombre de procédures mises en œuvre, - Nombre de visites (détaillées en adresses et logements) dans le cadre de la veille foncière, - Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées, - Nombre de logements requalifiés et leurs caractéristiques, - Nombre de ménages concernés et leur profil.
Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de conventionnements avec ou sans travaux et le type de loyer pratiqué après travaux, - Le nombre de transformations d'usage réalisées, - Le nombre de parties communes réhabilitées, - Les coûts de réhabilitation au m², - Les caractéristiques des logements créés.
Volet copropriété en difficulté	NR
Volet énergie et précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de dossiers montés dans le cadre du programme Habiter Mieux, - Le nombre de dossiers Ma Prime Rénov' sur le périmètre d'OPAH-RU, - Caractéristiques des ménages et des logements pour les dossiers engagés, - Coût moyen des travaux par logement, - Niveau des consommations avant et après travaux (en kWep/m²/an) ainsi que les gains énergétiques atteints, - Actions de mobilisation des professionnels engagées.
Volet travaux pour l'autonomie	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de dossiers d'adaptation montés, - La nature des financements mobilisés, - Le coût moyen des travaux par m².
Volet social	<ul style="list-style-type: none"> - La production de logements locatifs conventionnés sociaux et très sociaux, - Le nombre de ménages accompagnés et leurs caractéristiques, - Le nombre de primes d'intermédiation locative, - Les aides au relogement (temporaire et définitif) réalisées, - Le nombre de ménages relogés et leurs caractéristiques, - Les sorties d'insalubrité traitées.
Volet patrimonial et environnemental	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre d'opérations façade, - Le nombre de réfections de devantures commerciales, - Le coût moyen des travaux.
Volet économiques et développement territorial	<ul style="list-style-type: none"> - L'activité générée pour les entreprises locales, - La localisation des entreprises mobilisées.