

CONVENTION D'OPÉRATION

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
de Renouvellement Urbain (O.P.A.H. - R.U.)
du Bouchon de Champagne de la Ville de TROYES
avec volet copropriétés dégradées**

(X 2020 – X 2025)

ENTRE :

**L'ETAT
L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT
LA VILLE DE TROYES
LA REGION GRAND EST
LE DEPARTEMENT DE L'AUBE**

**Convention
d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
de Renouvellement Urbain (O.P.A.H. - R.U.)
du Bouchon de Champagne de la Ville de TROYES
avec volet copropriétés dégradées**

ENTRE, d'une part,

La Ville de TROYES, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Ministre-Maire, Monsieur François BAROIN, habilité par délibération du Conseil Municipal en date du XXX,

ET, d'autre part,

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet du Département de l'Aube, Monsieur Stéphane ROUVE,

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75 001 Paris, représentée par son délégué territorial dans le département de l'Aube, Monsieur Stéphane ROUVÉ, dénommée ci-après **Anah**,

La Région Champagne-Ardenne, sis 5 rue de Jéricho, 51037 CHALONS-EN-CHAMPAGNE Cedex, représentée par Monsieur Jean ROTTNER, Président du Conseil Régional Grand Est,

Le Département de l'Aube, sis 2 rue Pierre Labonde, 10 026 TROYES Cedex, représenté par Monsieur Philippe PICHERY, Président du Conseil Départemental de l'Aube,

VU le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le Préfet de l'Aube et le Président du Conseil Départemental de l'Aube le 12 avril 2019,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 8 juin 2020 au 7 juillet 2020 à l'Hôtel de Ville de Troyes et sur son site internet, en application de l'article L. 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

VU la délibération de la Ville de TROYES décidant l'engagement de la phase opérationnelle de l'OPAH-RU en date du XXX,

VU la décision de la Commission Permanente du Conseil Régional Grand Est n°XXX du XXX,

VU la délibération du Conseil départemental de l'Aube décidant l'engagement... en date du XXX,

VU l'avis du Délégué régional de l'Anah en date du XXX,

VU l'avis de la Commission d'Amélioration de l'Habitat en date du XXX,

Il est exposé ce qui suit :

PREAMBULE

Contexte

La Ville de TROYES, commune chef-lieu du département de l'Aube, forte de 60 009 habitants au sein d'une agglomération de plus de 130 000 habitants, présente un centre-ville de 110 hectares riche d'histoire, qui conjugue des enjeux forts au plan urbain, économique, patrimonial, touristique, social et environnemental.

Dès 1964, le centre-ville a fait l'objet de mesures de protection avec la délimitation d'un périmètre de secteur sauvegardé, en application de la loi Malraux. Elargi en 1968, en 1975 et en 2017 afin de l'étendre à l'ensemble du centre historique dénommé « Bouchon de Champagne », le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) a été approuvé le 15 décembre 2017.

Dans ce cadre, la Ville de TROYES a mis en place **depuis de nombreuses années différents dispositifs financiers et techniques** qui ont fait leur preuve, permettant aux propriétaires privés de rénover et adapter leurs logements tout en valorisant le caractère patrimonial des immeubles :

- OPAH Tête du Bouchon 1994-1997 : 250 logements ciblés ;
- OPAH Bouchon de Champagne 1998-2003 : 290 logements ciblés ;
- OPAH-RU Bouchon de Champagne 2004-2009 : 380 logements aidés & 11,3 M€ versés ;
- OPAH-RU Bouchon de Champagne 2012-2017 : 260 logements ciblés & 8,2 M€ alloués ;
 - prolongation 2017-2020 : 103 logements ciblés et 2,362 M€ alloués.

Le contexte du PNRQAD Bouchon de Champagne

L'actuelle OPAH-RU a été motivée par **l'éligibilité du centre ancien troyen au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés** (Convention « PNRQAD Bouchon de Champagne » 2012-2019). Les actions de reconquête retenues en termes d'habitat sont :

- **un volet incitatif consistant à relancer une OPAH-RU** (signée le 10 avril 2012 ; ajout d'un avenant « copropriété » signé le 2 novembre 2015 ; prolongation de 3 ans par avenant signé le 3 avril 2017) pour soutenir les travaux de réhabilitation des logements dans le parc ancien par des aides financières tant en direction des propriétaires occupants que des propriétaires bailleurs ;
- **un volet coercitif à travers une Opération de restauration Immobilière**, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n°2013 073-0009 pris le 14 mars 2013 et prorogée pour 5 ans par arrêté préfectoral n°BCEP2018030-0002. Elle permet d'imposer des programmes globaux de travaux sur 12 immeubles fortement dégradés pour lesquels les dispositifs incitatifs se sont révélés insuffisants.

Le contexte Action Cœur de Ville et l'Opération de Revitalisation Territoriale

La Ville de TROYES fait par ailleurs partie des 24 villes moyennes du Grand Est qui bénéficient du programme « Action Cœur de Ville » (Convention signée le 27 juin 2018 pour une durée de 6 ans ½). Ce dispositif doit permettre aux villes dites moyennes de dynamiser leur territoire et plus particulièrement leur centre-ville autour de cinq axes prédéfinis : le développement économique et commercial, l'accessibilité et les mobilités, la mise en valeur des espaces publics et du patrimoine, l'accès aux équipements et services et la réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville. La Ville de TROYES bénéficie par ailleurs depuis le 23 juillet 2019 d'une Opération de Revitalisation Territoriale ; l'ORT étant la traduction opérationnelle de la convention « Action Cœur de Ville ».

L'axe 1 de la convention portant sur l'habitat conforte l'enjeu que constitue la réhabilitation des immeubles en centre historique et la poursuite des aides à la restauration.

Bilan provisoire de l'OPAH-RU 2012-2020

Le bilan de l'OPAH-RU Bouchon de Champagne figure en annexe. Il se décompose en trois parties : bilan sur la durée initiale de l'opération (2012-2017) réalisé par l'Opérateur URBAM Conseil, bilan sur la durée de prolongation (2017-2020) réalisé par l'opérateur CDHU et bilan cumulé arrêté au 31 décembre 2019.

Les résultats obtenus sont les suivants (Bilan cumulé arrêté au 31 décembre 2019 – tableaux détaillés pages ? & ?) :

- 400 contacts établis avec les propriétaires, les architectes, les syndics et les locataires (718 logements potentiels) ;
- 81 dossiers instruits (310 logements) et 7 dossiers en cours d'instruction (22 logements).

Financièrement, l'OPAH-RU a engendré un montant estimé de **23 060 801 € TTC de travaux** qui ont donné lieu à l'allocation de **4 378 772 € de subventions**. Soit :

- Subvention Anah : **1 887 105 €**
- Subvention FCI Ville de Troyes – Région : **2 414 147 €**
- Autres primes : **77 520 €**

Ainsi depuis son lancement en 2012, **les constats opérationnels sont les suivants** :

- un démarrage d'opération lent : l'effet d'entraînement attendu des précédents dispositifs s'est essouffé compte tenu du délai d'interruption survenu entre la fin de la précédente opération et l'OPAH-RU suivante (3 ans) ; une césure a également été constaté lors du passage de relais entre l'opérateur ayant animé la période 2012-2017 et le nouveau prestataire missionné sur 2017-2020 ;
- un marché immobilier ralenti ;
- un coût moyen de restauration en forte hausse (x 1,7 entre la précédente opération et l'OPAH-RU 2012-2020) : les immeubles les moins dégradés ont été prioritairement réinvestis dans les précédentes opérations et les nouvelles réhabilitations portent sur l'habitat le plus déqualifié. Par ailleurs, le développement des normes et la réglementation énergétique sont à l'origine de surcoûts ;
- un taux d'aide qui ne suit pas la hausse des coûts travaux : si en valeur monétaire, les subventions accordées depuis 2012 sont du même ordre de grandeur que celles de l'OPAH-RU précédente, elles ne suivent pas la forte hausse des coûts travaux pour le pétitionnaire.

(elles couvrent en moyenne 19% du montant des travaux contre 36% sur la période 2004-2009) ;

- des conditions d'accès aux aides moins incitatives : malgré un intérêt certain porté pour l'opération, les propriétaires bailleurs donnent insuffisamment suite principalement du fait d'une inadéquation entre les niveaux de loyers libres pratiqués localement et les loyers conventionnés autorisés (effort à la baisse jugé trop important). Par ailleurs, les plafonds de ressources imposés aux propriétaires occupants ne correspondent pas à leurs profils en centre de Troyes (non éligibles).

PROJET

Bilan Anah & Etat :

	Types Travaux	Objectifs				Réalizations				% avancement			
		Nb de logements		Crédits réservés		Nb de logements		Crédits réservés		Nb de logements		Crédits réservés	
		2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020
PO	Réhabilitation logement indigne ou très dégradé	24	4	435 000 €	50 000 €	1	0	16 006 €	0 €	4%	0%	4%	0%
	Autonomie à la personne	8	3	30 500 €	9 450 €	2	1	4 072 €	1 285 €	25%	33%	13%	14%
	Autres travaux/ Energie	8	15	44 000 €	101 250 €	9	2	57 464 €	11 127 €	112%	13%	131%	11%
	Total Anah	40	22	514 500 €	160 700 €	12	3	77 542 €	12 412 €	30%	14%	15%	8%
	Prime FART/ Habiter mieux/ ASE	/	/	48 000 €	/	9	2	19 095 €	2 225 €	/	/	40%	/

	Types Travaux	Objectifs				Réalizations				% avancement			
		Nb de logements		Crédits réservés		Nb de logements		Crédits réservés		Nb de logements		Crédits réservés	
		2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020
PB	Réhabilitation logement indigne ou très dégradé	170	60	3 710 000 €	1 026 000 €	64	18	1 341 407 €	298 801 €	38%	30%	36%	29%
	Réhabilitation logement moyennement dégradé	36		360 000 €		6		85 236 €		17%		24%	

PB	Types Travaux	Objectifs				Réalizations				% avancement			
		Nb de logements		Crédits réservés		Nb de logements		Crédits réservés		Nb de logements		Crédits réservés	
		2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020	2012-2017	2017-2020
	Travaux suite à procédure RSD ou contrôle de décence	5	60	12 500 €	1 026 000 €	0	18	0 €	298 801 €	0%	30%	0%	29%
	Transformation d'usage	/	/	/	/	7	/	71 707 €	/	/	/	/	/
	Total Anah	211	60	4 082 500 €	1 026 000 €	77	18	1 498 350 €	298 801 €	38%	30%	37%	29%
	Prime FART/ Habiter mieux/ ASE	/	/	/	90 000 €	21	18	35 200 €	21 000 €	/	/	/	23%

Bilan FCI :

	Types Travaux	Objectifs		Réalizations		% avancement	
		Nb de logements	Crédits réservés	Nb de logements	Crédits réservés	Nb de logements	Crédits réservés
PO & PB	Travaux d'intérêt architectural extérieurs	160	1 688 500 €	275	2 004 742 €	172%	119%
	Travaux d'intérêt architectural intérieurs	15	301 500 €	11	14 901 €	73%	5%
	Aide aux copropriétaires	40	390 000 €	63	133 704 €	157%	34%
	Promotion des travaux de rénovation thermique	140	260 000 €	104	187 300	74%	72%
PB	Promotion des grands logements	20	160 000 €	10	73 500 €	50%	46%
TOTAL		/	2 800 000 €	310	2 414 147 €	/	86%

Pour autant, **l'intérêt porté par les pétitionnaires** en particulier pour **les subventions accordées pour réhabiliter des logements très dégradés ou indignes** (87,5% des crédits Anah alloués depuis 2012), ou pour **les travaux d'intérêt architectural** (83% des crédits FCI alloués depuis 2012) démontrent **la pertinence du dispositif sur ces axes d'intervention et la persistance des besoins en financement pour ces typologies de travaux.**

Des problématiques persistantes

Ainsi, la reconquête du parc d'habitat privé ancien demeure un enjeu capital nécessitant une intervention volontariste pour changer l'image et conforter l'attractivité du centre-ville. En effet, plusieurs éléments de **diagnostic** sont à rappeler :

- le taux de vacance : bien qu'en phase de stabilisation, la vacance de logements reste à un niveau élevé. Elle concernerait 17% du parc en centre ancien. Ce constat traduit notamment une inadaptation de l'offre à la demande, dans un contexte de desserrement des ménages et de vieillissement de la population ;
- le parc privé potentiellement indigne : diffus, il est estimé à 15% au sein du Bouchon de Champagne ;
- la précarité énergétique : prépondérance de l'étiquette énergétique G avant travaux ;
- le marché de la construction neuve : l'offre pavillonnaire en périphérie urbaine est importante et compétitive.

Face à ces problématiques, la politique locale de l'habitat constitue un levier essentiel pour faire du centre-ville le secteur privilégié d'une offre de logement diversifiée, en remettant sur le marché des logements anciens de qualité et adaptés aux besoins des populations, et en replaçant ainsi le centre-ville au cœur de la démarche de transformation du territoire, en maîtrisant le risque de décrochage vis-à-vis des secteurs périphériques. Une **poursuite des aides financières à la restauration de l'habitat** s'avère donc indispensable.

Etat d'avancement de l'ORI

L'OPAH-RU **conditionne par ailleurs la réussite de l'Opération de Restauration Immobilière** lancée dans le cadre du PNRQAD troyen. Au terme de 7 ans de mise en œuvre :

- 2 immeubles font l'objet d'engagement de travaux par leurs propriétaires ;
- 5 immeubles et des lots en copropriété ont été acquis à l'amiable par la commune, et sont en cours de reprogrammation ;
- 3 immeubles ont fait l'objet d'une procédure d'expropriation suite à enquête parcellaire et cessibilité ;
- 2 immeubles demeurent en animation dans l'objectif de la mise en œuvre de travaux par leurs propriétaires, ou d'une cession.

La réhabilitation de ces immeubles constitue un enjeu majeur et **la montée en puissance du recyclage requiert des besoins en subventions au-delà du terme du PNRQAD Bouchon de Champagne, enjeu confirmé dans la convention Action cœur de Ville.**

Orientations de l'opération

A l'issue de ce constat, il est reconnu nécessaire de relancer une OPAH-RU dans la continuité des précédentes opérations afin de poursuivre les actions incitatives engagées,

appuyer l'action coercitive de l'ORI et participer à l'Opération de Revitalisation Territoriale de Troyes. **Les objectifs étant les suivants :**

- capitaliser le travail d'incitation aux travaux de rénovation ;
- continuer l'animation auprès des propriétaires en maintenant l'accompagnement par un opérateur et la possibilité de bénéficier d'aides publiques pour les programmes de travaux ;
- renouveler et développer les partenariats financiers mis en place depuis 2012 ;
- adapter les actions subventionnées pour améliorer l'attractivité des aides et assurer leur adéquation aux constats opérationnels ;
- articuler les outils opérationnels de la politique d'amélioration de l'habitat (OPAH, ORI, Action Cœur de Ville) ;
- poursuivre la lutte contre l'habitat indigne, vacant et énergivore et les copropriétés dégradées.

Il est donc convenu ce qui suit :

Article 1 - Périmètre d'application et dénomination de l'opération

Le périmètre d'application de la présente convention concerne le centre historique de la Ville de TROYES (cartographie jointe en annexe de la présente convention).

Ce centre revêt une forme urbaine particulière dénommée « Le Bouchon de Champagne », ceinturé par les boulevards : 14 juillet, Victor Hugo, Carnot, Gambetta, Danton, Cours Jacquin, Barbusse et Quai Saint Dominique.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain de la Ville de TROYES est dénommée :

«O.P.A.H. - R.U. du Bouchon de Champagne»

Article 2 - Les enjeux de l'opération

Les enjeux auxquels la convention d'opération répond sont les suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne et non décent,
- Reconquérir le parc de logements vacants,
- Concourir à la rénovation des logements faisant l'objet d'une injonction de travaux,
- Diversifier la structure du parc d'habitat privé et améliorer la qualité résidentielle,
- Développer l'offre locative en maîtrisant les loyers et les charges,
- Favoriser la réalisation de travaux sur parties communes et privatives au sein des copropriétés dégradées ou en voie de dégradation,
- Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural.

Article 3 - Les objectifs qualitatifs

3.1. Objectifs qualitatifs

L'OPAH-RU vise à atteindre les objectifs qualitatifs suivants :

- **Un objectif social de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique :**
 - Lutter contre le mal logement par le biais de mesures incitatives et coercitives,
 - Inciter les propriétaires à mettre leur logement aux normes de salubrité et de sécurité,
 - Améliorer la qualité résidentielle,
 - Soutenir le maintien des propriétaires occupants et des ménages modestes,
 - Mettre en place les partenariats pour repérer et traiter les situations de mal logement,
 - Encourager les travaux d'économie d'énergie et de charges,
 - Favoriser l'utilisation d'éco-matériaux et des énergies renouvelables.

▪ **Un objectif immobilier de reconquête, de résorption de la vacance et de diversification de la structure du parc d'habitat privé :**

- Résorber la vacance et favoriser la remise sur le marché de logements inoccupés et dégradés,
- Produire une offre de logements à loyers maîtrisés (conventionnés et intermédiaires) pour favoriser le maintien des populations en place et accueillir de nouveaux résidents,
- Développer les typologies différentes de logements locatifs,
- Favoriser les transformations d'usages pour créer de nouveaux logements,
- Encourager le développement de l'accessibilité de tous les logements (adaptation au handicap ou à la dépendance),
- Appuyer les opérations de recyclage immobilier portées par la Ville de TROYES dans le cadre de l'ORI.

▪ **Un objectif d'appui spécifique aux copropriétés dégradées et en voie de dégradation :**

- Inciter à réaliser des travaux en parties communes et en parties privatives,
- Enrayer le processus de dégradation et rattraper le retard accumulé sur le gros entretien, en particulier sur les parties communes et les équipements collectifs,
- Lever les blocages inhérents aux copropriétés en difficulté,
- Accompagner la copropriété dans l'élaboration d'une stratégie patrimoniale en vue d'un retour à un fonctionnement normal pérenne.

▪ **Un objectif patrimonial :**

- Encourager la qualité des projets en incitant les propriétaires à engager une démarche de réhabilitation globale,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural.

3.2. Volets d'actions

L'OPAH-RU est coordonnée aux procédures visant la requalification urbaine de la Ville de TROYES, notamment :

- Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole,
- Programme de Rénovation Urbaine de Troyes Champagne Métropole,
- Plan Local de l'Urbanisme de Troyes,
- Sites Patrimoniaux Remarquables de Troyes (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur & Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager),
- Opération de Restauration Immobilière de Troyes,
- Programme Action Cœur de Ville et Opération de Revitalisation Territoriale de Troyes
- Plan de Déplacement Urbain de Troyes Champagne Métropole,
- Schéma de COhérence Territoriale des Territoires de l'Aube.

3.2.1. Résorption de l'habitat indigne et très dégradé

L'éradication de l'habitat indigne et très dégradé constitue une priorité de l'action publique eut égard aux enjeux de santé publique et de lutte contre les exclusions. Les logements à traiter en priorité sont les suivants :

- les situations d'insalubrité, c'est-à-dire d'inconfort associé à des risques présentés par l'état physique et/ou sanitaires des immeubles,
- les immeubles menaçant ruine (en situation de péril),
- l'habitat précaire,

- les immeubles présentant des risques sanitaires (peinture et canalisations au plomb).

Des actions coercitives sont et pourront être mises en œuvre en complément de l'incitation de l'OPAH-RU si le propriétaire ne souhaite pas réaliser de travaux : injonctions de travaux résultant de procédures de droits communs et Opération de Restauration Immobilière dont les avantages juridiques et fiscaux se cumuleront avec ceux de l'OPAH-RU pour bénéficier d'équilibres opérationnels optimaux et débloquent ainsi les situations les plus difficiles.

3.2.2. Reconquête du parc privé vacant ou en déshérence

L'opération cible également la remise sur le marché de logements vacants par la réalisation de travaux. Un dispositif d'accompagnement permet de sécuriser les propriétaires bailleurs sur la sortie de vacance (scénarios de travaux en cohérence avec les ressources, plans de financement et de retour sur investissement...).

Dans ce même objectif de reconquête et de diversification de l'offre en logements, l'OPAH-RU vient en appui des opérations de recyclage immobilier portées par la Ville de TROYES dans le cadre de l'ORI et participe à l'action régionale de lutte contre la vacance.

3.2.3. Lutte contre la précarité énergétique

Dans le cadre des investissements d'avenir, l'Etat a créé un programme d'aide à la rénovation thermique des logements. L'OPAH-RU bénéficie de ce fond qui est par ailleurs abondé par le FCI. Il s'agit d'encourager la réalisation de travaux de rénovation thermique pour diminuer de façon significative les déperditions d'énergie des logements.

3.2.4. Réhabilitation des copropriétés dégradées

Le volet "Copropriétés dégradées" vise à parvenir à la requalification tant des bâtiments (parties communes) que des logements (parties privatives), que les copropriétaires soient occupants ou bailleurs. L'action vise à :

- réhabiliter de façon durable l'ensemble des parties communes des copropriétés éligibles aux aides financières de l'opération,
- enrayer le processus de dégradation et rattraper le retard accumulé sur le gros entretien des immeubles, en particulier sur les parties communes et les équipements collectifs,
- inciter les propriétaires à réaliser des travaux sur les parties privatives et notamment les travaux d'économie d'énergie,
- accompagner la copropriété dans l'élaboration d'une stratégie patrimoniale en vue d'un retour à un fonctionnement normal pérenne de copropriété.

3.2.5. Mise en valeur du patrimoine

La situation de l'OPAH-RU comprenant le centre historique de la Ville de TROYES en site patrimonial remarquable impose de fait une dimension patrimoniale très spécifique à l'opération. Les réhabilitations doivent en conséquence respecter des principes réglementaires et techniques très stricts relevant de la responsabilité des Services du Secteur sauvegardé et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les échanges entre la CLAH et le secteur sauvegardé sont étroits afin d'assurer la cohérence des mesures à faire appliquer, notamment :

- les prescriptions architecturales applicables aux travaux subventionnés qui sont celles prescrites par la Commission inter services Secteur sauvegardé et par l'Architecte des Bâtiments de France ;
- les autorisations d'urbanisme prévues au code de l'Urbanisme selon la nature des travaux projetés (aucun dossier ne peut être subventionné s'il n'a pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme explicite). Le paiement du solde de la subvention de l'Anah est soumis à un contrôle conjoint de la conformité des travaux par l'Anah, le service Secteur sauvegardé de la Ville de Troyes et l'Architecte des Bâtiments de France ;
- les cas de non-recevabilité : certains projets (restructuration lourde d'un bâtiment ou travaux d'aménagement intérieurs) n'envisagent pas de mener parallèlement une restauration des façades. La CLAH se réserve le droit, après examen par la Commission Inter Services Secteur Sauvegardé et par l'Architecte des Bâtiments de France, de conditionner ces opérations à la réalisation de travaux concomitants sur les extérieurs en cohérence avec les exigences de sauvegarde du patrimoine local. En cas de refus du maître d'ouvrage à satisfaire ces exigences, la CLAH appréciera sur présentation d'un rapport écrit ou oral du secteur sauvegardé, la recevabilité de ce dossier pour une subvention Anah. Par ailleurs, pour les dossiers concernant seulement un ravalement de façade, l'octroi de la subvention sera conditionné à la présentation préalable d'un projet de restructuration d'ensemble des bâtiments et espaces libres de l'unité foncière. La réalisation des travaux pourra ensuite être exécutée et subventionnée en plusieurs tranches sur la base d'un plan de financement global préétabli en accord avec les services.

3.2.6. Aménagement & requalification urbaine

L'OPAH-RU s'intègre dans la stratégie du renouvellement urbain de Troyes Champagne Métropole et de la Ville de Troyes, et notamment dans le programme Action Cœur de Ville et l'Opération de Revitalisation Territoriale.

3.2.7. Volet économique & social

En lien avec l'OPAH-RU, des actions de sensibilisation et d'information vis-à-vis des professionnels locaux du bâtiment (architectes, maîtres d'œuvre, artisans...) directement intéressés par les travaux seront initiées afin de favoriser leur implication.

Il sera par ailleurs pris toutes mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents, dans le respect de leur droit d'occupation.

Article 4 - Les objectifs quantitatifs

4.1. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Seront subventionnés les réhabilitations de logements répondant aux critères de priorité inscrits dans la présente convention.

L'objectif quantitatif sur 5 ans consiste en **la réhabilitation de 115 logements** ventilés comme suit :

- **75 logements de propriétaires bailleurs,**
- **20 logements de propriétaires occupants,**

- **20 logements concernés par la prime aux Syndicats de copropriétaires ;**
- **dont 90 logements éligibles à la prime Habiter Mieux.**

4.2. Objectifs du volet "copropriétés dégradées"

En terme quantitatif, le volet "copropriétés dégradées" se donne pour ambition la réhabilitation de 4 copropriétés pour un objectif total d'environ 20 logements (objectif comptabilisé dans l'article 4.1).

Seront ciblées les copropriétés faisant l'objet d'une injonction de travaux résultant de procédures de droits communs, celles visées par l'Opération de Restauration Immobilière ou repérées en suivi-animation.

Article 5 - Financement des aides à l'habitat

La Ville de Troyes, l'Etat, l'Anah, la Région Grand Est et le Département de l'Aube décident de co-financer un certain nombre d'actions qui permettront de revaloriser l'habitat, le patrimoine et la qualité de vie du centre-ville.

Un tableau de synthèse en annexe récapitule les différentes aides.

5.1. Financements de l'Anah

L'Anah s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles, à accorder prioritairement ses aides aux opérations :

- inscrites dans le périmètre de l'OPAH-RU,
- répondant aux objectifs qualitatifs prioritaires,
- répondant aux conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi qu'aux modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlant de la réglementation de l'Anah – c'est-à-dire du Code de la Construction et de l'Habitation, du Règlement Général de l'Anah, du contenu des programmes d'actions territoriaux et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence – en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah ou de la collectivité délégataire.

5.1.1. Dotation

L'Anah s'engage sur les cinq années de l'OPAH-RU à :

- réserver une enveloppe maximale de 201 900 € sur la durée de l'opération pour financer les dossiers des propriétaires occupants.
- réserver une enveloppe maximale de 1 785 000 € sur la durée de l'opération pour financer les dossiers des propriétaires bailleurs.
- réserver une enveloppe maximale de 300 000 € sur la durée de l'opération pour financer les aides aux syndicats de copropriétaires.
- réserver une enveloppe maximale de 180 000 € sur la durée de l'opération pour financer le versement des primes Habiter Mieux.

La dotation globale maximum de l'Anah pour les aides aux propriétaires est donc de **2 466 900 € sur 5 ans (hors ingénierie)**. Le financement du volet "copropriété dégradées" est assuré sur cette dotation.

5.1.2. Conditions d'attribution des subventions Anah

Les subventions seront attribuées selon les modalités générales en vigueur (taux de subvention et plafonds de travaux) lors du dépôt des dossiers et selon les modalités particulières acceptées localement par la CLAH (Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat).

Les conditions données ci-dessus, applicables au jour de la signature de l'avenant, sont susceptibles de modification, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

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

5.1.3. Conditions d'attribution des subventions volet "copropriétés dégradées"

Les travaux réalisés sur des immeubles situés dans le périmètre de l'OPAH du Bouchon de Champagne avec un volet "copropriétés dégradées" pourront bénéficier des financements de l'Anah via l'aide au syndicat des copropriétaires, dans les conditions générales d'octroi fixées par la délibération de l'agence n°2013-12 du 13 mars 2013.

- **Pour les parties communes :** Les aides publiques seront attribuées de manière collective au syndicat de copropriété dûment mandaté. La subvention d'aide au syndicat des copropriétaires est sans contrepartie d'engagements pour les copropriétaires bailleurs et sans conditions de ressources pour les copropriétaires occupants. Les copropriétaires sont dispensés des obligations relatives à l'occupation des locaux résultant de la réglementation nationales de l'Anah en vigueur. La subvention bénéficie à tous les copropriétaires quelle que soit l'affectation de leur lot de copropriété. Une fois l'aide versée au syndicat, le syndic la répartit au prorata des tantièmes, quel que soit le statut du copropriétaire.
- **Pour les parties privatives :** Les aides publiques octroyées personnellement aux copropriétaires éligibles, dans le cadre du régime d'aides « propriétaires occupants » ou « propriétaires bailleurs » seront accordées selon les réglementations en vigueur de l'Anah et du Fonds Commun d'Intervention (FCI).

5.1.4. Conditions d'attribution des subventions en opération de restauration immobilière

L'Anah s'engage à subventionner chaque dossier inscrit en opération de restauration immobilière au taux maximal prévu par le règlement national en vigueur au jour du dépôt des dits-dossiers.

Par ailleurs dans le cadre spécifique de l'opération de restauration immobilière et par dérogation validée en CLAH, les financements de l'Anah pourront bénéficier aux organismes publics et organismes HLM, ainsi qu'aux sociétés d'économie mixte qui seraient amenés à participer au recyclage des immeubles.

De même pourront être autorisées les demandes de subventions pour des biens inscrits en opération de restauration immobilière qui auront pu faire l'objet de travaux préparatoires par la Ville de Troyes avant cession.

5.2. Engagement des collectivités Ville de Troyes & Région Grand Est associées

Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire et conformément aux prescriptions du SRADDET adopté le 22 novembre 2019, la REGION Grand Est apporte son appui à la mise en place, à la conduite et au financement des travaux réalisés lors d'opérations collectives de rénovation de l'habitat, sur les priorités suivantes :

- lutte contre la vacance dans le périmètre prioritaire défini dans la stratégie de revitalisation des 181 centralités (centres villes / bourgs) qu'elle a identifiées ;
- réhabilitation des logements les plus énergivores (classe E, F et G du DPE) des propriétaires occupants, dans une démarche BBC compatible.

Par ce dispositif, la Région soutient la Ville de TROYES.

5.2.1. Le Fonds Commun Ville/Région (FC n°1)

La Ville de TROYES et la REGION agiront ensemble dans le cadre d'un fonds commun qui sera utilisé pour financer les aides destinées aux propriétaires. Le FC n°1 est créé par la Ville de TROYES, la REGION l'alimentant par le biais d'une subvention.

La répartition des financements est la suivante :

- la REGION s'engage à réserver une enveloppe maximale de 100 000 € par an soit 500 000 € sur la durée de l'opération ;
- la Ville de Troyes s'engage à réserver une enveloppe maximale de 500 000 € sur la durée de l'opération. La participation de la Ville de TROYES sera ainsi identique au montant de l'aide régionale.

La dotation globale maximum du FC n°1 pour les aides aux propriétaires est donc de **1 000 000 € sur 5 ans.**

Sur la base du plan de financement prévisionnel détaillé présenté par l'organisme chargé du suivi-animation de l'opération, l'aide apportée par le fonds commun pourra être écartée par le comité technique chargé de l'attribution des aides afin de s'ajuster si besoin au plafond maximum de financement public autorisé.

Les engagements financiers réciproques au titre du FC n°1 sont précisés dans une convention spécifique à signer entre la Ville de TROYES et la REGION qui précisera notamment :

- les conditions d'inscription budgétaire de la REGION pour cette opération ;
- les modalités de versement de l'aide de la REGION à la Ville de TROYES pour la constitution du fonds commun ;
- les dispositifs administratifs à mettre en place pour la notification, la prise des arrêtés et le paiement des aides aux propriétaires financés au titre du fonds commun ;
- les critères d'attribution des différentes aides retenues, sous forme de fiches annexes, qui pourront faire l'objet de modification au cours de l'opération pour leur permettre de s'adapter aux besoins révélés lors du montage des dossiers ou pour tenir compte des dispositifs d'intervention de la REGION. Ces adaptations seront effectuées entre la Ville de TROYES et la REGION et validées en comité technique sans remettre en cause la présente convention.

5.2.2. Les actions retenues pour l'attribution des subventions complémentaires

Le Fonds Commun n°1 permettra de financer un certain nombre d'actions souhaitées par la Ville de TROYES et la REGION pour compléter les aides apportées par l'Anah.

Les travaux subventionnés par le FC n°1 et les conditions d'octroi des aides sont détaillés au sein de fiches-actions annexées à la convention de gestion du FC n°1 passée entre la Ville de TROYES et la REGION. Ces fiches-actions pourront être modifiées tout au long de l'OPAH-RU afin d'être adaptées aux objectifs de l'opération et aux besoins révélés par les montages de dossiers.

Ces adaptations seront effectuées entre la Ville de TROYES et la REGION sans remettre en cause la présente convention. Elles ne modifieront en aucune manière la participation globale des deux collectivités.

5.2.3. Les modalités d'éligibilité techniques et administratives

Les subventions octroyées dans le cadre du FC n°1 seront accordées dans la limite des crédits disponibles. Les immeubles classés en Opérations de Restauration Immobilière seront priorisés.

Les subventions seront attribuées sous réserve notamment :

- que les travaux soient éligibles au titre des fiches-actions du FC n°1
- que les travaux soient conformes aux dispositions particulières applicables dans le cadre du PSMV
- que le demandeur ait obtenu les autorisations légales préalables exigibles au titre des autorisations de travaux et délivrées par le service du Secteur sauvegardé et l'Architecte des Bâtiments de France
- que le dossier présenté soit un projet global à l'échelle du logement ou de l'immeuble
- que la réalisation des travaux soient garantis par un architecte ou un maître d'œuvre agréé, et que la fourniture et la mise en œuvre des matériaux soit confiée à des professionnels du bâtiment inscrits au répertoire des métiers et détenteurs d'une assurance de garantie décennale
- que l'octroi de l'aide ait été validé par la Commission municipale de l'urbanisme et est fait l'objet d'une décision du Conseil Municipal.

Toute dérogation devra recevoir préalablement l'accord de la Commission urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le versement des subventions interviendra :

- après accord du Service municipal Secteur Sauvegardé et de l'Architecte des Bâtiments de France qui vérifieront le respect des prescriptions et des autorisations délivrées ainsi que la qualité d'exécution des travaux
- sur présentation des factures détaillées par poste de travail et portant la mention « acquittée le » apposée par l'entreprise, ainsi que sa signature et son cachet
- sur présentation également d'une photographie couleur après travaux en format papier de l'immeuble restauré
- après la décision de paiement de l'Anah le cas échéant

5.3. Engagement des collectivités Ville de Troyes et Département de l'Aube associés

Dans le cadre de sa politique..., le DEPARTEMENT apporte un appui à la mise en place, à la conduite et au financement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain initiée par la Ville de TROYES. De ce fait, le DEPARTEMENT décide :

- d'accompagner la Ville dans la lutte contre les logements énergivores, afin d'améliorer la qualité de vie des occupants, de réduire les consommations d'énergie, d'améliorer la rentabilité économique des projets et de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Dans ce cadre, le DEPARTEMENT et la Ville de TROYES interviennent en commun.

5.3.1. Le Fonds Commun Ville/Département (FC n°2)

La Ville de TROYES et le DEPARTEMENT agiront ensemble dans le cadre d'un fonds commun qui sera utilisé pour financer les aides destinées aux propriétaires. Le FC n°2 est créé par la Ville de TROYES, le DEPARTEMENT l'alimentant par le biais d'une subvention.

La répartition des financements est la suivante :

- la Ville de Troyes s'engage à réserver une enveloppe maximale de ? € sur la durée de l'opération ;
- le DEPARTEMENT s'engage à réserver une enveloppe maximale de ? € sur la durée de l'opération / ? € par an soit ? € sur la durée de l'opération.

La dotation globale maximum du FC n°2 pour les aides aux propriétaires est donc de **XXX € sur 5 ans**.

Les modalités de gestion du FC n°2 sont définies par un protocole spécifique passé entre la Ville de TROYES et le DEPARTEMENT. Le protocole précisera notamment :

- les modalités de versement de l'aide du DEPARTEMENT à la Ville de TROYES pour constitution du FC n°2 ;
- les critères d'attribution des aides retenues, sous forme d'une fiche annexe qui pourra faire l'objet de modification au cours de l'opération sans remettre en cause la présente convention.

5.3.2. L'action retenue pour l'attribution des subventions complémentaires

Le Fonds Commun n°2 permettra de financer les travaux de rénovation thermique pour compléter les aides apportées par l'Anah.

Les travaux subventionnés par le FC n°2 et les conditions d'octroi des aides sont détaillés au sein d'une fiche-action annexée à la convention de gestion du FC n°2 passée entre la Ville de TROYES et le DEPARTEMENT. Cette fiche-action pourra être modifiée tout au long de l'OPAH-RU afin d'être adaptée aux objectifs de l'opération et aux besoins révélés par les montages de dossiers.

Ces adaptations seront effectuées entre la Ville de TROYES et le DEPARTEMENT sans remettre en cause la présente convention. Elles ne modifieront en aucune manière la participation globale des deux collectivités.

5.3.3. Les modalités d'éligibilité techniques et administratives

Les subventions octroyées dans le cadre du FC n°2 seront accordées dans la limite des crédits disponibles. Les immeubles classés en Opérations de Restauration Immobilière seront priorités.

Les subventions seront attribuées sous réserve notamment :

- que les travaux soient éligibles au titre des fiches-actions du FC n°2
- que les travaux soient conformes aux dispositions particulières applicables dans le cadre du PSMV
- que le demandeur ait obtenu les autorisations légales préalables exigibles au titre des autorisations de travaux et délivrées par le service du Secteur sauvegardé et l'Architecte des Bâtiments de France
- que le dossier présenté soit un projet global à l'échelle du logement ou de l'immeuble
- que la réalisation des travaux soient garantis par un architecte ou un maître d'œuvre agréé, et que la fourniture et la mise en œuvre des matériaux soit confiée à des professionnels du bâtiment inscrits au répertoire des métiers et détenteurs d'une assurance de garantie décennale
- que l'octroi de l'aide ait été validé par la Commission municipale de l'urbanisme et est fait l'objet d'une décision du Conseil Municipal.

Toute dérogation devra recevoir préalablement l'accord de la Commission urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le versement des subventions interviendra :

- après accord du Service municipal Secteur Sauvegardé et de l'Architecte des Bâtiment de France qui vérifieront le respect des prescriptions et des autorisations délivrées ainsi que la qualité d'exécution des travaux.
- sur présentation des factures détaillées par poste de travail et portant la mention « acquittée le » apposée par l'entreprise, ainsi que sa signature et son cachet
- sur présentation également d'une photographie couleur après travaux en format papier de l'immeuble restauré
- après la décision de paiement de l'Anah le cas échéant

5.4. Engagement de la Ville de Troyes

En complément des dotations de la Ville de TROYES pour financer les fonds communs n°1 et n°2, la Ville de TROYES s'engage à allouer **XXX €** sur la durée de l'opération pour financer les aides destinées aux propriétaires.

5.4.1. Les actions retenues pour l'attribution des subventions complémentaires

Les travaux subventionnés par la Ville de TROYES en complément des aides octroyées dans le cadre des fonds communs et les conditions d'octroi sont détaillés au sein de fiches-actions annexées à la présente convention.

Celles-ci pourront être modifiées tout au long de l'OPAH-RU afin d'être adaptées aux objectifs de l'opération et aux besoins révélés par les montages de dossiers. Ces adaptations seront effectuées par la Ville de TROYES sans remettre en cause la présente convention. Elles ne modifieront en aucune manière la participation de la collectivité.

5.4.2. Les modalités d'éligibilité techniques et administratives

Les subventions octroyées par la Ville de TROYES seule seront accordées dans la limite des crédits disponibles. Les immeubles classés en Opérations de Restauration Immobilière seront priorités.

Les subventions seront attribuées sous réserve notamment :

- que les travaux soient éligibles au titre des fiches-actions
- que les travaux soient conformes aux dispositions particulières applicables dans le cadre du PSMV
- que le demandeur ait obtenu les autorisations légales préalables exigibles au titre des autorisations de travaux et délivrées par le service du Secteur sauvegardé et l'Architecte des Bâtiments de France
- que le dossier présenté soit un projet global à l'échelle du logement ou de l'immeuble
- que la réalisation des travaux soient garantis par un architecte ou un maître d'œuvre agréé, et que la fourniture et la mise en œuvre des matériaux soit confiée à des professionnels du bâtiment inscrits au répertoire des métiers et détenteurs d'une assurance de garantie décennale
- que l'octroi de l'aide ait été validé par la Commission municipale de l'urbanisme et est fait l'objet d'une décision du Conseil Municipal.

Toute dérogation devra recevoir préalablement l'accord de la Commission urbanisme et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le versement des subventions interviendra :

- après accord du Service municipal Secteur Sauvegardé et de l'Architecte des Bâtiment de France qui vérifieront le respect des prescriptions et des autorisations délivrées ainsi que la qualité d'exécution des travaux.
- sur présentation des factures détaillées par poste de travail et portant la mention « acquittée le » apposée par l'entreprise, ainsi que sa signature et son cachet
- sur présentation également d'une photographie couleur après travaux en format papier de l'immeuble restauré
- après la décision de paiement de l'Anah le cas échéant

Article 6 – Animation et suivi de l’OPAH-RU

La mission de suivi-animation de l’OPAH-RU sera conforme au Guide méthodologique de l’Anah « Ingénierie des opérations programmées » de juillet 2011.

6. 1. Les moyens opérationnels et financiers d’animation

6.1.1. Les moyens opérationnels d’animation

L’équipe d’animation est chargée d’assurer l’information, l’animation et le suivi de l’opération à partir des missions suivantes :

- Animation générale de l’opération et coordination des principaux intervenants
- Actions d’information auprès du public (propriétaires, locataires et opérateurs du logement) et de mobilisation des milieux professionnels par la tenue régulière de permanences, la participation aux manifestations diverses (exposition, réunions organisées pour la promotion et le suivi de l’opération), l’établissement de contacts avec les moyens locaux d’informations (presse, radio, bulletins, ...),
- Conduite d’une démarche de prospection pour notamment sensibiliser les propriétaires indécis, faire émerger les situations difficiles et convaincre les propriétaires de l’importance des enjeux tels que la lutte contre l’insalubrité et la précarité énergétique.
- Assistance de la Ville :
 - Dans la qualité des prestations :
 - Lors du montage des dossiers, l’équipe d’animation vérifiera leur qualité :
 - Architecturale, tant extérieure qu’intérieure (bonne fonctionnalité),
 - Patrimoniale tant extérieure qu’intérieure
 - Sociale (confort intérieur et spatial, qualité des matériaux, des techniques de chauffage, de l’installation thermique et acoustique...).
 - Avant le versement des subventions, elle vérifiera la qualité d’exécution des travaux réalisés et le respect des exigences imposées, en concertation avec les responsables concernés.
 - Dans l’analyse des indicateurs de résultats et l’information du Comité de pilotage sur l’état d’avancement de l’opération
- Conseils et assistance aux propriétaires bailleurs-propriétaires occupants et locataires concernés, ces prestations sont gratuites et concernent l’accompagnement administratif, social, technique, financier et architectural, dans la construction des dossiers de demande de subventions (Anah, fonds commun, ...), de même que pour le suivi de ces dossiers. Il se traduit par :
 - la réalisation d’une étude de pré-faisabilité comprenant :
 - le diagnostic de l’immeuble,
 - une évaluation énergétique avant travaux,
 - un programme indicatif de travaux avec descriptif et chiffrages sommaires,
 - estimation des subventions possibles (Anah, fonds commun, ...),
 - détermination des loyers de conventionnement,
 - in fine, le montage et le dépôt des demandes d’aide, et accompagnement jusqu’au paiement.

- le conseil en matière de contraintes architecturales afin de sauvegarder le patrimoine du secteur et de respecter les prescriptions architecturales,
 - le montage spécifique des dossiers de réhabilitation représentant des travaux d'intérêt architectural ou patrimonial pour la résorption de la vacance commerciale (restitution des accès aux étages, ...), le traitement de l'habitat insalubre, les copropriétés dégradées, ou ceux faisant l'objet de procédures de péril, RHI, THIRORI...,
 - la mobilisation des financements complémentaires pour les propriétaires occupants (notamment la caisse d'avance et le prêt mission sociale de la SACICAP),
 - l'assistance pour rassembler les partenaires financiers (copropriétaires, investisseurs, bailleurs publics),
 - l'assistance pour trouver un relogement en cas de problèmes pour la réalisation des travaux,
 - la mise en œuvre d'un volet spécifique et complémentaire de repérage et de traitement des situations d'habitat indigne et de précarité énergétique,
 - la promotion des travaux d'économie d'énergie et de charges, des énergies renouvelables, la réalisation des évaluations énergétiques,
 - l'assistance à la réalisation des travaux et le suivi après travaux
- NOTA : il est précisé que cette assistance gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites. Le maître d'ouvrage garde la faculté d'en confier l'exécution à tout homme de l'art ou organisme de son choix, étant précisé que l'animateur ne pourra lui-même exercer des missions relevant de la maîtrise d'œuvre.

6.1.2. Les moyens financiers d'animation

Le marché de l'équipe d'animation est estimé à 605 000 € sur 5 ans qui sera financé de la manière suivante:

- **La Ville de TROYES** s'engage à mettre en place une équipe d'animation dont les missions sont décrites ci-dessus et à financer, avec l'ensemble des partenaires, le coût de financement de l'équipe d'animation pendant la durée de l'OPAH-RU.

Par ailleurs et afin que les projets répondent aux critères d'éligibilité de la REGION, le maître d'ouvrage devra s'assurer que l'organisme en charge du suivi animation :

- travaille en articulation avec le réseau des conseillers de la rénovation énergétique (Espace info Energie, et la plateforme de rénovation territoriale si elle existe) ;
- prévoit bien dans l'analyse thermique initiale, la solution technique de référence choisie pour atteindre le niveau BBC et les travaux à envisager pour atteindre ce niveau, avec chiffrage global. En cas de rénovation par étape il devra préciser les travaux retenus dans cette première étape et les dérogations éventuelles applicables à la solution technique de référence (STR) retenue.

Le financement Ville est estimé à un montant plafond de 290 000 € pour les 5 années de l'opération, soit 58 000 € maximum par année opérationnelle.

- **L'Anah** s'engage à subventionner la Ville de TROYES à hauteur de 50% minimum du montant HT du coût de l'animation, avec un montant maximal de subvention de 250 000 € par an.

A ce montant pourra s'ajouter le versement de primes à l'accompagnement des propriétaires, estimé à 74 300 € sur la durée de l'opération :

Prime à l'accompagnement des propriétaires (i du a) du 3.2 du II de la délibération n°2017-35 du 29 novembre 2017)	
Travaux lourds (PO/PB)	840 €/logement
Travaux d'amélioration 5PO/PB) avec octroi d'une prime Habiter Mieux	560 €/logement
Travaux « petite LHI » (PO/PB) Travaux d'autonomie (PO/PB) Réhabilitation d'un logement « moyennement dégradé » (PB)	300 €/logement

- **La REGION** s'engage à participer au financement du suivi-animation, au prorata du prévisionnel des dossiers concernant uniquement les cibles régionales (vacance concernant la Ville de TROYES et logements énergivores), sur demande annuelle du maître d'ouvrage et sous réserve du vote du dispositif au budget primitif de l'année concernée.

6.1.3. Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé

Dans le cadre de sa mission d'animation de l'OPAH-RU, le prestataire pourra accorder une attention particulière aux conditions d'habitation et éventuellement de relogement, temporaire ou définitif, des occupants des logements réhabilités, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants.

Aucun appui de ce type n'est aujourd'hui anticipé mais ce type de subvention pourra être déclenché le cas échéant par fongibilité des crédits.

6.2. Comité de Pilotage

Un comité de pilotage, présidé par Monsieur le Maire de la Ville de TROYES ou son représentant, est constitué. Il rassemble des représentants de la Ville de Troyes, de la délégation locale de l'Anah, de l'Etat (DDT, DCS), de la Région et, selon les objectifs de chacune des réunions, de toutes personnes que les signataires jugeraient nécessaires par leur compétence ou leur responsabilité pour les aider dans la mise en œuvre de leur mission.

Le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an, pour examiner les rapports trimestriels, le rapport annuel ou le rapport final sur le déroulement de l'OPAH-RU, mais également pour traiter des difficultés ou de nouvelles orientations par rapport à la démarche mise en œuvre.

Si nécessaire, le comité de pilotage proposera au cours de l'OPAH-RU les actions à programmer pour réajuster ou modifier les objectifs, ainsi que les moyens à mobiliser. Dans ce dernier cas, il conviendra d'effectuer un avenant à la Convention.

L'équipe opérationnelle sera membre du comité de pilotage de l'OPAH-RU et en établira les comptes-rendus.

6.3. Comité technique

Instance plus restreinte que la précédente, présidée par le maire adjoint chargé de l'Urbanisme et du Secteur Sauvegardé, la commission technique exerce une mission de contrôle et de suivi de l'opération. Elle est constituée des membres suivants ou de leurs représentants :

- le Maire Adjoint, chargé de l'Urbanisme et du Secteur sauvegardé, et ses services,

- le Directeur Départemental des Territoires, ou son représentant,
- le Délégué Local de l'Anah, ou son représentant,
- le Président de la Région, ou son représentant,
- le Chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (ABF),
- l'Equipe d'animation.

Le comité technique exerce une mission de contrôle, de suivi et d'évaluation de l'opération. Il sera chargé d'agréer les dossiers sur le financement par le fonds d'intervention commun.

Le comité technique se réunira au moins une fois par trimestre, par convocation du président. L'équipe d'animation apportera toute information utile au bon fonctionnement de l'opération.

6.4. Groupe de travail « repérage et lutte contre le mal logement et la précarité énergétique »

6.4.1. La mise en place d'un groupe de travail « repérage et lutte contre le mal logement et la précarité énergétique »

Ce groupe a pour objectif de repérer et de traiter de manière volontariste les situations de non décence, d'insalubrité, d'habitat dégradé ou de péril tant dans le parc locatif que chez les propriétaires occupants ou sur les logements vacants.

Le repérage des situations à traiter passe nécessairement par un travail en étroite collaboration avec l'ensemble des acteurs susceptibles de localiser les cas à traiter et dans lequel l'équipe d'animation, missionnée par la Ville de TROYES, prendra en charge l'aspect technique des réhabilitations et l'animation du groupe de travail rassemblant la CAF, le CMAS, les travailleurs sociaux, le SCHS de TROYES, les bailleurs publics, l'ARS, la DDT, la CARSAT, la SACICAP, les associations pouvant avoir connaissance de situations de logement délicates.

À l'initiative de la Ville de TROYES, ce groupe de travail se réunira tous les deux ou trois mois et pourra être élargi en fonction des besoins à d'autres membres, élus ou techniciens.

Le groupe de travail consistera à :

- Mettre en commun les situations identifiées et repérées par les partenaires.
- Examiner au cas par cas les nouvelles situations identifiées par chacun des partenaires.
- Décider collectivement des interventions à mener.
- Répartir ces interventions selon les compétences de chacun.
- Faire le point sur les dossiers en cours.
- Présenter les programmes d'intervention prévus par chacun des partenaires pour traiter tel ou tel cas.
- Valider les programmes d'intervention établis par l'équipe d'animation sur la base de ses diagnostics techniques.

L'équipe d'animation sera chargée de :

- Animer le groupe de travail,
- Centraliser le repérage des situations à traiter,

- Réaliser les visites techniques des logements et en rédiger des rapport (programme de travaux, préconisation d'intervention des partenaires, conseils...).
- Recueillir l'avancement de chacun sur les situations traitées,
- Présenter l'état d'avancement des situations d'une réunion à l'autre,

6.4.2. Le traitement des situations de « Mal logement » et de précarité énergétique

En dehors des prérogatives propres à chacun des partenaires associés au groupe de travail et des programmes d'intervention qu'ils proposeront, il s'agira pour l'équipe d'animation de réaliser :

- Un diagnostic technique, social, juridique et financier partagé pour chacune des situations identifiées, qui servira de base à l'élaboration du programme d'intervention.
- Un programme d'intervention partagé par l'ensemble des acteurs qui présentera notamment un descriptif des travaux, un coût estimatif du programme, une proposition d'actions juridiques associées, un montage financier et des solutions de relogements éventuelles.

6.5. Indicateurs de résultats

L'atteinte des objectifs définis dans la présente convention sera régulièrement évaluée.

L'équipe d'animation rendra compte de l'impact de l'OPAH-RU à travers des indicateurs de résultat et sous la forme d'une grille synthétique.

Des tableaux de bords actualisés présenteront un état régulier des communications, informations, contacts réalisés et évolutions des dossiers en cours d'élaboration ou engagés. Il sera précisé les objectifs de départ et les réalisations effectives.

Tout élément et analyse utiles à l'évaluation de l'OPAH-RU devront être produits afin de permettre une appréciation des effets de l'OPAH-RU des points de vue de l'occupation sociale, du marché immobilier et foncier, ainsi que de la qualité architecturale des opérations.

L'équipe d'animation fournira aux membres du Comité de Pilotage l'ensemble des documents nécessaires à chaque étape de l'opération et réalisera les différents documents qu'il jugera utiles pour une bonne animation.

Ils pourront porter sur les aspects suivants :

- détails des financements accordés par l'Anah (nombre, taux de subvention, conventionnement, améliorations énergétiques...),
- détail des autres types de financement (avances de caisse, prêts missions sociales, fonds commun, ...),
- le bilan nominatif détaillé,
- le montant global des travaux effectués (répartition par corps d'état),
- le détail des actions d'accompagnement,
- la typologie des logements financés,
- l'évolution de l'insalubrité,
- la qualité thermique des opérations,
- la variation des loyers avant et après travaux en €/m²,
- le suivi social de l'OPAH-RU (relogement provisoire ou définitif),
- l'évolution de l'occupation des logements (catégories socio-professionnelles des nouveaux arrivants),

- le suivi des logements vacants (population-typologie, ...).

Des ratios les plus significatifs devront être élaborés en concertation avec les partenaires.

6.6. Rapports d'avancement et rapport final

L'équipe d'animation sera tenue de rendre trimestriellement un rapport détaillé tenant lieu de compte rendu du travail réalisé. Ces rapports feront le point sur l'activité des différentes équipes, mettront en évidence la cohérence et les interactions et permettront si nécessaire au comité de pilotage d'apporter les correctifs aux actions portées dans le cadre de l'OPAH-RU et dans la limite des moyens financiers prévus.

L'équipe d'animation établira les rapports annuels d'avancement de l'OPAH-RU et le rapport retraçant le bilan final de l'opération, adressés au Maire, le Préfet, le délégué local de l'Anah qui les portera à la connaissance de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat et du délégué régional.

Le bilan final sera dressé après le terme de la mission de suivi-animation, à savoir après le dernier paiement de subventions par l'Anah et le FCI.

Article 7 - Communication et valorisation de l'OPAH-RU

7.1 - Communication et charte graphique

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'Anah sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU. Les logos des autres partenaires financeurs seront également intégrés.

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 dans la 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.

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. Les logos des autres partenaires financeurs seront également intégrés.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci. D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux... 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...

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

L'opérateur aura la même attention dans le cadre du programme « Habiter mieux » en termes de communication et d'information, en utilisant le logo et la charte graphique du programme.

7.2. Sensibilisation au patrimoine

Un budget de communication sera réservé par la Ville de Troyes à l'attention du public et des professionnels. Ce budget servira à mettre en œuvre une campagne d'information élaborée conformément aux dispositions précédentes.

Les bulletins municipaux seront ainsi l'occasion d'une parution régulière d'informations relatives à l'OPAH-RU. Outre une plaquette d'information sur le dispositif d'ensemble, des documentations pratiques sur les modalités de financement seront réalisées pour les différents publics.

Par ailleurs, la Ville, en partenariat avec le Service Départemental de l'Architecture et les organisations professionnelles, envisage de mener des actions d'information sur le traitement du patrimoine architectural par l'édition de fiches « patrimoine ».

Article 8 - Durée, validité et révision de l'opération

La présente convention est prévue pour une durée de cinq années.

Elle prend effet à compter de la signature de la convention par toutes les parties.

Au-delà de la date d'expiration de la convention, les demandes de subvention auprès de l'Anah seront instruites par l'Anah selon leur réglementation générale et les subventions des collectivités locales ne seront plus attribuées.

Seuls les dossiers déposés avant le terme de la présente convention d'opération à l'Anah seront instruits dans le cadre de l'OPAH-RU par l'Anah, dans le respect de la réglementation en vigueur, puis par les collectivités selon les termes fixés dans la présente Convention et ses éventuels avenants.

Les missions de suivi des réalisations incombant à l'équipe d'animation seront maintenues jusqu'à expiration des derniers dossiers engagés, selon les modalités décrites dans le marché de suivi-animation entre le maître d'ouvrage et l'équipe d'animation.

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

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

Article 9 – Révision ou Résiliation de la convention

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

Par ailleurs, 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.

A TROYES

Le

Le Préfet du Département de l'Aube, délégué territorial de l'Anah dans l'Aube
Monsieur Stéphane ROUVÉ,

Pour la Ville de TROYES,
Le Ministre-Maire, Monsieur François BAROIN,

Pour la Région Grand Est,
Le Président, Monsieur Jean ROTTNER,

Pour le Département de l'Aube,
Le Président, Monsieur Philippe PICHERY,

ANNEXES

Périmètre de l'OPAH-RU Bouchon de Champagne

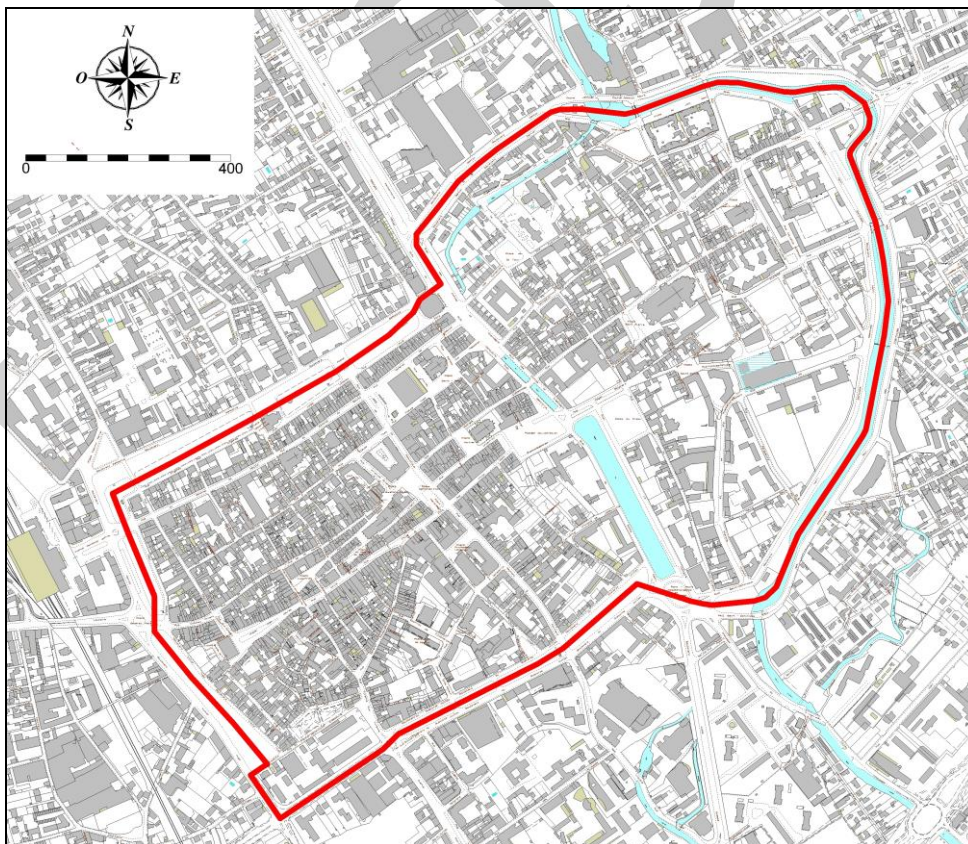
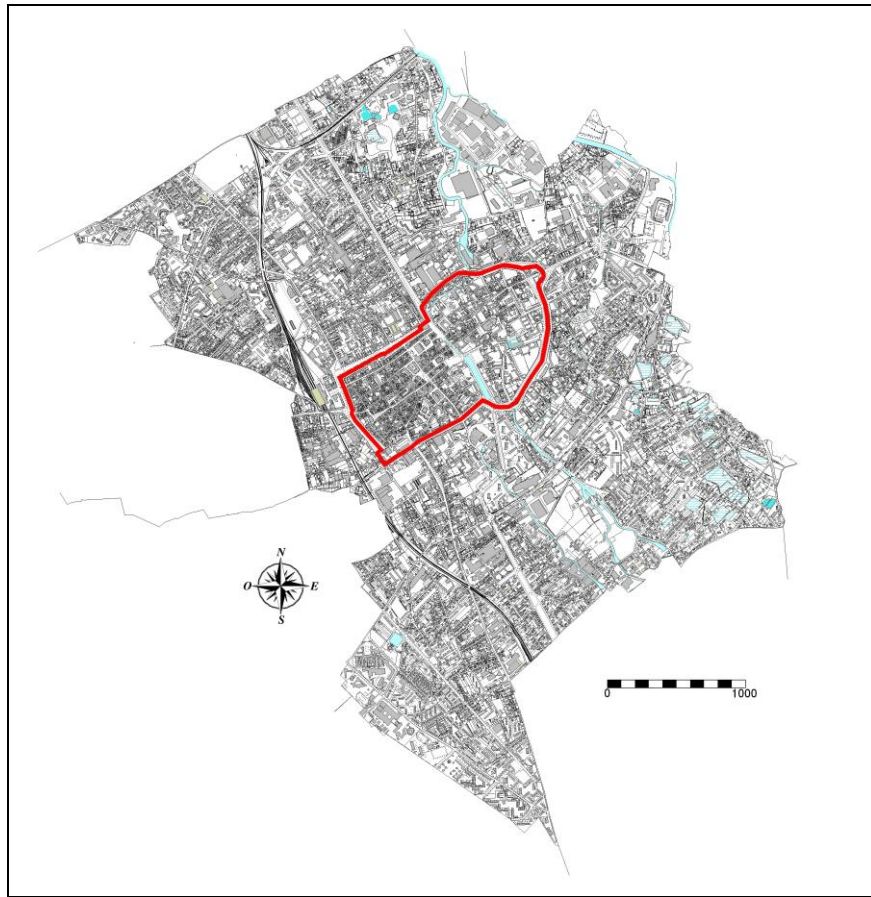
Tableau récapitulatif des aides apportées par l'Anah

Tableau récapitulatif des aides apportées par l'ensemble des financeurs

Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Fiches actions du Fond Commun d'Intervention

**PERIMETRE
DU BOUCHON
DE CHAMPAGNE**



**TABLEAU RÉCAPITULATIF
DES AIDES APPORTÉES
PAR L'ANAH**

Financements Anah OPAH-RU 2020 - 2025

	Coût moyen HT des travaux par logement	Objectifs quantitatifs						Financement travaux Anah					Dépense ingénierie Ville de Troyes sur 5 ans	Financement ingénierie Anah			
		année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	sur 5 ans	Anah		Prime Habiter Mieux		TOTAL Travaux		Anah			TOTAL Ingénierie
								Taux	Total Anah	Montant unitaire	Total HM			part fixe 50 %	part variable Montant unitaire	part variable Montant total	
A	B	C	D = A x B x C	E	F = B x E	G = D + F	H	I = H x 0,5	J	K = B x J	L = J + K						
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO)		4	4	4	3	4	20		201 900 €		30 000 €	231 900 €				11 300 €	
dont TRAVAUX LOURDS / LHI	très modestes	1	0	1	0	1	3	50 %	75 000 €	4 000 €	12 000 €	87 000 €			840 €	2 520 €	
	modestes	0	1	0	1	0	2	50 %	50 000 €	2 000 €	4 000 €	54 000 €			840 €	1 680 €	
dont ÉNERGIE	très modestes	1	2	1	2	1	7	50 %	49 000 €	1 400 €	9 800 €	58 800 €			560 €	3 920 €	
	modestes	1	0	1	0	1	3	35 %	14 700 €	1 400 €	4 200 €	18 900 €			560 €	1 680 €	
dont AUTONOMIE	très modestes	1	0	1	0	1	3	50 %	9 000 €			9 000 €			300 €	900 €	
	modestes	0	1	0	1	0	2	35 %	4 200 €			4 200 €			300 €	600 €	
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB)	68 000 €	15	15	15	15	15	75	35 %	1 785 000 €	2 000 €	150 000 €	1 935 000 €			840 €	63 000 €	
SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES (SDC)	30 000 €	4	4	4	4	4	20	50 %	300 000 €			300 000 €					
TOTAL PO + PB + SDC		23	23	23	22	23	115		2 286 900 €		180 000 €	2 466 900 €	605 000 €	302 500 €		74 300 €	376 800 €

PROJET

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES AIDES APPORTÉES PAR L'ENSEMBLE DES FINANCEURS

Financier	Montant total du financement	Dont ingénierie	Ventilation du financement par année				
			Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
ANAH	2 843 700 €	376 800 €	568 740 €	568 740 €	568 740 €	568 740 €	568 740 €
VILLE DE TROYES	1 783 200 €	183 200 €	356 640 €	356 640 €	356 640 €	356 640 €	356 640 €
REGION	545 000 €	45 000 €	109 000 €	109 000 €	109 000 €	109 000 €	109 000 €
DEPARTEMENT	En attente de définition des modalités de financement						

TABLEAU DE SUIVI DES OBJECTIFS ET INDICATEURS DE LA CONVENTION

Objectifs	Années					Total
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	
TOTAL PO						
- PO LHI et LTD						
- PO ENERGIE						
- PO AUTONOMIE						
TOTAL PB						
TOTAL SDC						
TOTAL HABITER MIEUX						
- PO HABITER MIEUX						
- PB HABITER MIEUX						
- SDC HABITER MIEUX						

**FICHES ACTIONS
VILLE DE TROYES**

ACTION 1	TRAVAUX D'INTERÊT ARCHITECTURAL RELATIFS A LA RESTAURATION DES FACADES, DES TOITURES, DES MENUISERIES ET DES COURS INTERIEURES & MAITRISE D'ŒUVRE DE SUIVI DE CHANTIER
DISPOSITIF OPERATIONNEL	Subventionnement des travaux extérieurs de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural
FINANCEURS	Ville de TROYES
OBJECTIFS	<i>en cours de définition</i>
CREDITS RESERVES	<i>en cours de définition</i>
BENEFICIAIRES	Tous propriétaires bailleurs ou occupants
CONDITIONS D'OCTROI	<p>Ouvrent droit à l'attribution de la prime, les travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de restauration des façades ou pignons, des toitures, des menuiseries extérieures et des cours intérieures (visibles depuis le domaine public ou accessibles au public) qui présentent un intérêt architectural et/ou patrimonial ▪ conformes aux prescriptions architecturales et aux dispositions particulières applicables dans le cadre du PSMV ▪ portant sur l'ensemble de l'unité foncière, sauf si le demandeur n'en est pas intégralement propriétaire ou si l'état général du bâtiment ne le justifie pas (dérogations nécessitant accord de l'Architecte des Bâtiment de France) ▪ réalisés par des professionnels du bâtiment ▪ les honoraires de maîtrise d'œuvre de suivi de chantier <p>Avis & pièces requis pour le versement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France qui appréciera la qualité et la conformité des travaux réalisés ▪ Fourniture des factures acquittées portant signature et cachet des entreprises ▪ Fourniture le cas échéant du contrat de maîtrise d'œuvre précisant le % d'honoraire pour le suivi de chantier (<i>le maître d'œuvre devant être celui missionné pour les études de projet</i>) ▪ Photographies couleur après travaux des façades et éléments rénovés du bâtiment ▪ Relevé d'identité bancaire
TAUX DE L'AIDE	<p>Taux de l'aide financée par la Ville :</p> <p><i>en cours de définition</i></p>

ACTION 2	TRAVAUX D'INTERÊT ARCHITECTURAL RELATIFS A LA RESTAURATION INTERIEURES DES IMMEUBLES
DISPOSITIF OPERATIONNEL	Subventionnement des travaux intérieurs concourants à la mise en valeur du patrimoine (hors maîtrise d'œuvre)
FINANCEUR	Ville de TROYES
OBJECTIFS	<i>en cours de définition</i>
CREDITS RESERVES	<i>en cours de définition</i>
BENEFICIAIRES	Tous propriétaires bailleurs ou occupants recevant par ailleurs une aide de l'Anah.
CONDITIONS D'OCTROI	<p>Ouvrent droit à l'attribution de la prime, les travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de restauration des charpentes intérieures, des structures intérieures, des planchers, des caves, des cheminées, des escaliers et des décors intérieurs (lambris notamment), sous réserve que ces travaux portent sur des éléments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial reconnu par l'Architecte des Bâtiments de France (avis nécessaire) ▪ conformes aux prescriptions architecturales et aux dispositions particulières applicables dans le cadre du PSMV ▪ réalisés par des professionnels du bâtiment ▪ relatifs à des logements subventionnés par l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU Bouchon de Champagne. <p>Avis & pièces requis pour le versement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France qui appréciera la qualité et la conformité des travaux réalisés ▪ Fourniture des factures acquittées portant signature et cachet des entreprises ▪ La décision de paiement de l'Anah ▪ Photographies couleur après travaux des façades et éléments rénovés du bâtiment ▪ Relevé d'identité bancaire
TAUX DE L'AIDE	<p>-Subvention à hauteur de 10 % du montant des travaux subventionnables, hors accès indépendants, plafonnée à 9000 €uros/logement</p> <p>-en comité technique, un déplafonnement pourra exceptionnellement être accordées dans le cadre d'une opération de restauration immobilière</p>

ACTION 3	AIDE AUX PROPRIETAIRES EN COPROPRIETE
DISPOSITIF OPERATIONNEL	Abondement accordé, sans condition de ressources, aux propriétaires occupants ou bailleurs qui engagent, dans une copropriété, des travaux de rénovation dans les parties communes.
FINANCEUR	Ville de TROYES
OBJECTIFS	<i>en cours de définition</i>
CREDITS RESERVES	<i>en cours de définition</i>
BENEFICIAIRES	<p>Tous propriétaires bailleurs ou occupants au sein d'une copropriété éligible, obligatoirement représenté par un syndic ou un représentant dûment mandaté qui est seul habilité à faire la demande de prime et aura la charge de répartir la somme au prorata des millièmes de chaque copropriétaire.</p> <p>Et recevant par ailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit une aide au titre de la fiche 1 « Travaux d'intérêt architectural relatifs à la restauration des façades, des toitures, des menuiseries et des cours intérieures » ▪ soit une aide de l'Anah si aucune restauration extérieure n'est nécessaire
CONDITIONS D'OCTROI	<p>Ouvrent droit à l'attribution de la prime :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les travaux de rénovation sur une part significative des parties communes et les honoraires d'études de maîtrise d'œuvre qui en découlent, dans tout immeuble à vocation principale d'habitat, à l'exclusion des travaux relevant de l'entretien courant, qu'ils soient subventionnés ou non par l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU Bouchon de Champagne ▪ relatifs à une copropriété, à l'exclusion des copropriétés sous statuts ASL, AFUL & VIR (ou équivalents) qui ne sont pas éligibles ▪ conformes aux prescriptions architecturales et aux dispositions particulières applicables dans le cadre du PSMV ▪ validés par la Commission interservice de Secteur Sauvegardé ▪ portant sur l'ensemble de l'unité foncière, sauf si la copropriété n'en est pas intégralement propriétaire ou si l'état général du bâtiment ne le justifie pas (dérogations nécessitant accord de l'Architecte des Bâtiments de France) <p>Avis & pièces requis pour le versement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Statuts et règlement de la copropriété et répartition des lots par copropriétaires ▪ Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires votant les travaux et le cas échéant l'engagement d'un maître d'œuvre ▪ Avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France qui appréciera la qualité et la conformité des travaux réalisés ▪ Factures acquittées des travaux portant signature et cachet des entreprises ▪ Facture acquittée du maître d'œuvre

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Photographies couleur après travaux des parties communes rénovées du bâtiment ▪ Relevé d'identité bancaire
TAUX DE L'AIDE	<ul style="list-style-type: none"> - Subvention à hauteur de 15 % du montant des travaux subventionnables, plafonnée à 10 000,00 €uros/logement <i>En comité technique, un déplafonnement pourra exceptionnellement être accordé dans le cadre d'une opération de restauration immobilière</i> - Subvention à 30 % des prestations d'études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux subventionnables ou subvention à 100% sous réserve de l'exécution des dits-travaux (relevés, études préliminaires, avant-projet sommaire uniquement).

ACTION 4	PROMOUVOIR LA CONSERVATION OU LA CREATION DE GRANDS LOGEMENTS (≥ 75 m²)
DISPOSITIF OPERATIONNEL	Abondement apporté aux aides de l'Anah pour motiver les propriétaires bailleurs à créer ou réhabiliter de grands logements
FINANCEUR	Ville de TROYES
OBJECTIFS	<i>en cours de définition</i>
CREDITS RESERVES	<i>en cours de définition</i>
BENEFICIAIRES	Propriétaires bailleurs recevant par ailleurs une aide de l'Anah
CONDITIONS D'OCTROI	<p>Ouvrent droit à l'attribution de la prime :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les logements subventionnés par l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU Bouchon de Champagne ▪ Les logements dont la surface habitable est égale ou supérieure à 75 m² carrez (ou dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, les logements dont la surface habitable est égale ou supérieure à 70 m² carrez) ▪ Les seuls travaux réalisés par des professionnels du bâtiment <p>Pièces requises pour le versement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La décision de paiement de l'Anah ▪ Un justificatif de surface m² carrez du logement ▪ Un relevé d'identité bancaire
MONTANT DE L'AIDE	Prime forfaitaire de 8 000,00 €uros par logement

ACTION 5	PROMOUVOIR LES TRAVAUX DE RENOVATION THERMIQUE
DISPOSITIF OPERATIONNEL	Subventionnement des travaux concourant à l'amélioration des performances énergétiques des logements
FINANCEURS	Ville de TROYES Département de l'AUBE
OBJECTIFS	<i>en cours de définition</i>
CREDITS RESERVES	<i>en cours de définition</i>
BENEFICIAIRES	Propriétaires bailleurs ou occupants, recevant par ailleurs : <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit une aide au titre de la fiche 1 « Travaux d'intérêt architectural relatifs à la restauration des façades, des toitures, des menuiseries et des cours intérieures » ▪ soit une aide de l'Anah si aucune restauration extérieure n'est nécessaire
CONDITIONS D'OCTROI	<p>Ouvrent droit à l'attribution de la prime financée par la Ville, les travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ concourant à une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 25% pour les propriétaires occupants, d'au moins 35% pour les propriétaires bailleurs et copropriétés dégradées, ou à l'atteinte de l'étiquette énergétique D (évaluation énergétique préalable du logement) ▪ incluant la pose de menuiseries isolantes, sauf exception liées aux prescriptions patrimoniales du PSMV (dérogations nécessitant accord de l'Architecte des Bâtiment de France) ▪ faisant si possible emploi du béton de chanvre en matériaux de remplissage si la restauration le nécessite ▪ réalisés par des professionnels du bâtiment <p>Pièces à fournir pour le versement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ communes à la fiche 1 ▪ ou la décision de paiement de l'Anah de la prime « Habiter mieux » <p>-----</p> <p>Ouvrent droit à l'attribution de la prime financée par le Département, les travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>en cours de définition</i> <p>Pièces à fournir pour le versement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>en cours de définition</i>
MONTANT DE L'AIDE	<p>Primes forfaitaires financées par la Ville (prime cumulable avec la prime départementale – non cumulable avec la prime régionale cofinancée par la Ville) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - propriétaire occupant : 1000,00 € par logement si le demandeur bénéficie des aides du programme « Habiter mieux » et que le gain énergétique après

	<p>travaux est d'au moins 25% mais inférieur à 35%</p> <ul style="list-style-type: none"> - propriétaire occupant : 1500,00 € par logement si le demandeur bénéficie des aides du programme « Habiter mieux » et que le gain énergétique est égal ou supérieur à 35% - propriétaire bailleur : 1000,00 € par logement si le demandeur bénéficie des aides du programme « Habiter mieux » et que le gain énergétique après travaux est d'au moins 35% mais inférieur à 45% - propriétaire bailleur : 1500,00 € par logement si le demandeur bénéficie des aides du programme « Habiter mieux » et que le gain énergétique après travaux est égal ou supérieur à 45% - 500,00 € par logement si le demandeur n'est pas éligible aux aides du programme « Habiter mieux » <p><i>Sur présentation du plan de financement prévisionnel, l'aide pourra être réduite ou non attribuée pour conserver un reste à charge minimum de 10% du montant des travaux subventionnables.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'emploi du béton de chanvre en matériaux de remplissage : subvention du montant fourniture et pose à hauteur de 5 % <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>Primes forfaitaires financées par le Département (prime cumulable avec la prime communale ou avec la prime cofinancée par la Ville et la Région) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>en cours de définition</i>
--	--