



Envoyé en préfecture le 05/10/2023  
Reçu en préfecture le 05/10/2023  
Publié le  
ID : 059-215901224-20230928-14\_28092023-DE

République Française  
Département du Nord

Arrondissement  
de CAMBRAI

## EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2023

**OBJET : N° 14**

**RAPPORTEUR : Madame GAILLARD**

**INTITULÉ : AUTORISATION DE MONSIEUR LE MAIRE A SIGNER LA CONVENTION  
OPAH-RU**

**Le Conseil Municipal de la Ville de CAMBRAI, régulièrement convoqué le 22 Septembre 2023 s'est réuni en Salle du Conseil de l'Hôtel de Ville de Cambrai, sous la présidence de Monsieur François-Xavier VILLAIN, Maire.**

**MEMBRES EN EXERCICE : 39**

**MEMBRES PRÉSENTS :**

M. François-Xavier VILLAIN Maire de CAMBRAI ;  
Mme DELEVALLÉE Maire-Adjointe ;  
M. F. WIART ; Mme GAILLARD ; M. P.A VILLAIN ; Mme DROBINOHA  
M. L. WIART ; Mme WIART ; M. SIMÉON Adjoints au Maire ;  
M. BAVENCOFFE ; Mme BILBAUT ; Mme POMBAL ; Mme CARDON ;  
M. BARTKOWIAK ; Mme CAFÈDE ; M. FLAMEIN ;  
M. LAURENT ; M. TRANOY ; Mme BRIQUET ; Mme CHATELAIN ;  
M. VAILLANT ; Mme DESMOULIN ; M. MAURICE  
Mme BURLET ; M. PHILIPPE ; Mme DESSERT

**MEMBRES ABSENTS EXCUSÉS :**

Mme LIÉNARD qui a donné procuration à Mme CARDON  
Mme LABADENS qui a donné procuration à Mme GAILLARD  
Mme DEMONFAUCON qui a donné procuration à M. LE MAIRE  
M. DEVILLERS qui a donné procuration à Mme BILBAUT  
M. DOBREMETS qui a donné procuration à Mme DELEVALLÉE  
M. SIEGLER qui a donné procuration à M. F. WIART  
Mme BERTELOOT qui a donné procuration à M. FLAMEIN  
M. MOAMMIN qui a donné procuration à M. P.A VILLAIN  
M. LEROUGE qui a donné procuration à Mme BURLET  
M. DERASSE qui a donné procuration à M. MAURICE  
Mme CHARPENET  
M. SIMPÈRE  
Mme SAYDON

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :**

M. Benoit VAILLANT

Mesdames, Messieurs,

La Communauté d'Agglomération de Cambrai et la Ville de Cambrai ont manifesté leur volonté d'intervenir sur le parc d'habitat privé ancien du centre-ville historique de Cambrai.

Une étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a donc été lancée.

Celle-ci a permis de déterminer un périmètre d'intervention prioritaire et a ciblé les actions à mettre en œuvre pour que cette opération agisse efficacement sur le bâti dégradé et la vacance des logements.

Elle visait également à objectiver les besoins et les enjeux à mobiliser afin de déployer les outils nécessaires et adaptés au traitement de l'habitat privé ancien du centre-ville de Cambrai.

Sur la base de cette étude, les objectifs quantitatifs globaux de réhabilitation sont évalués à 139 immeubles minimum comprenant 180 logements.

Les différents partenaires de l'OPAH-RU vont mobiliser des enveloppes estimatives à hauteur de :

DISPOSITIF OPAH-RU	Anah	CAC	Ville de Cambrai	Banque des Territoires	TOTAL
Enveloppe réservée à l'ingénierie	360 900 €	132 625 €	132 625 €	60 000 €	686 150 €
Enveloppe réservée aux travaux	2 147 700 €	418 250 €	474 250 €	0 €	3 040 200 €
Au total sur les 5 ans	2 508 600 €	550 875 €	606 875 €	60 000 €	3 726 350 €
Coût annuel	501 720 €	110 175 €	121 375 €	12 000 €	745 270 €

Le budget estimatif global alloué à l'opération sur les 5 années est de l'ordre de 3.726.350 €.

Le 6 juillet 2023, le Conseil Communautaire a, à l'unanimité, décidé :

- d'approuver la mise en œuvre d'une OPAH-RU au profit du cœur historique de Cambrai pour une durée de 5 ans et sur le périmètre identifié,
- de valider les orientations, les objectifs ainsi que les engagements financiers de la convention annexée à la présente délibération,
- d'autoriser le Président ou son représentant délégué à signer ladite convention ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés,
- de déléguer au Président ou son représentant délégué le soin de signer tous les actes s'attachant à l'exécution de cette décision.

La Ville de Cambrai est engagée depuis 2018 au titre de l'Action Cœur de Ville. Portée par cette ambition, elle a décidé de valider la proposition de convention et les modalités partenariales et financières avec l'ANAH, la CAC, la Banque des Territoires et, dans le cadre de l'Action Cœur de Ville, Action Logement.

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le

ID : 059-215901224-20230928-14\_28092023-DE



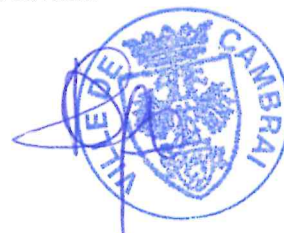
Aussi, il vous est demandé de bien vouloir valider le projet de convention et d'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés.

Adopté à l'unanimité.

Suivent les signatures  
Pour extrait conforme  
Le Maire de Cambrai,

Le secrétaire de séance  
M. Benoit VAILLANT

Pour le Maire,  
Mme Dominique GAILLARD  
Adjointe au Maire déléguée au  
Cadre de Vie, à l'Environnement  
et aux Travaux



Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le

ID : 059-215901224-20230928-14\_28092023-DE



*Publié le* : 11 Octobre 2023 à 11:26

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le

ID : 059-215901224-20230928-14\_28092023-DE

S<sup>2</sup>LOW



## Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Renouvellement Urbain

**Communauté d'Agglomération de Cambrai**

OPAH-RU cœur historique de Cambrai

Période 2024-2028

**CONVENTION**

La présente convention est établie :

**Entre la Communauté d'Agglomération de Cambrai**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Nicolas Siegler, président,

La Commune de Cambrai, représentée par Monsieur François-Xavier Villain, Maire,

**l'État**, représenté par M. le préfet du département du Nord Georges-François Leclerc,

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

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), 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 et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté en date du 19 décembre 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Cambrai, adopté en date du 17 juin 2019,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté en date du 17 mai 2021,

Vu la convention-cadre « Action Cœur de Ville » signée le 28 septembre 2018 par la Ville de Cambrai, la Communauté d'Agglomération de Cambrai et leurs partenaires,

Vu l'avenant à la convention-cadre « Action Cœur de Ville » signé en 2020, ayant permis l'homologation de la convention-cadre Action Cœur de Ville en convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, **en date du ..., 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 ...**

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

**Il a été exposé ce qui suit :**

## **Table des matières**

<b><u>Préambule</u></b> .....	<b>5</b>
<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.</b> .....	<b>6</b>
<b><u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</u></b> .....	<b>7</b>
1.1. Dénomination de l'opération .....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	7
<b>Chapitre II – Enjeux de l'opération.</b> .....	<b>8</b>
<b><u>Article 2 – Enjeux</u></b> .....	<b>8</b>
Enjeu 1 : la lutte contre l'habitat indigne et dégradé en articulation avec les projets de renouvellement urbain.....	8
Enjeu 2 : la résorption de la vacance .....	9
Enjeu 3 : l'amélioration des performances thermiques globales des logements.....	9
Enjeu 4 : l'amélioration du fonctionnement des copropriétés .....	9
Enjeu 5 : le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.....	9
Enjeu 6 : enjeu de valorisation du patrimoine.....	9
<b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.</b> .....	<b>11</b>
<b><u>Article 3 – Volets d'action.</u></b> .....	<b>12</b>
3.1. Volet urbain .....	12
3.2. Volet foncier .....	13
3.3. Volet immobilier .....	14
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	15
3.5. Volet copropriété en difficulté .....	17
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	17
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	21
3.8. Volet social .....	22
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	23
<b><u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</u></b> .....	<b>25</b>
<b>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.</b> .....	<b>27</b>
<b><u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</u></b> .....	<b>27</b>
5.1. Financements de l'Anah.....	27
5.2. Financements de l'Etat au titre du programme « MPRS » .....	27
5.2.2. Règles d'application .....	27
5.2.3. Règles d'application .....	28
5.3. Financements de la Communauté d'agglomération de Cambrai, maître d'ouvrage.....	28
5.4. Financements de la Ville de Cambrai .....	31
5.4.3. Montants prévisionnels de la Ville de Cambrai en faveur des propriétaires occupants (détails) .....	32
5.4.4. Montants prévisionnels de la Ville de Cambrai en faveur des propriétaires bailleurs (détails).....	32
5.3.3. Montants prévisionnels de la Ville de Cambrai en faveur des propriétaires occupants et bailleurs (détails).....	33
5.4. Financements de la Banque des Territoires .....	33
<b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.</b> .....	<b>34</b>
<b><u>Article 7 – Conduite de l'opération</u></b> .....	<b>34</b>
7.1. Pilotage de l'opération .....	34
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	34
7.1.2. Instances de pilotage .....	34
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	34
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	34
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	35
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	35

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	35
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	35
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	36
Chapitre VI – Communication. ....	37
<u>Article 8 - Communication</u> .....	37
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. ....	38
<u>Article 9 - Durée de la convention</u> .....	38
<u>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention</u> .....	39
<u>Article 11 – Transmission de la convention</u> .....	39
<u>Annexe 1 – Périmètre de l’opération</u> .....	40
<u>Annexe 2 – Liste des rues concernées par l’opération</u> .....	41
<u>Annexe 3 – Récapitulatif des aides apportés</u> .....	43

PROJET

## **Préambule**

Après des décennies de décroissance démographique, la Communauté d'Agglomération de Cambrai a renoué avec l'attractivité résidentielle et l'augmentation de sa population. Cette attractivité résidentielle s'explique par plusieurs facteurs : un cadre de vie agréable, une desserte en services intéressante notamment pour les jeunes ménages, une offre de logements variée et disponible, des niveaux de prix immobiliers qui restent en dessous de la plupart des agglomérations en région.

La ville centre, Cambrai, a également profité de cette croissance. La ville est chef-lieu et sous-préfecture d'arrondissement. C'est une ville moyenne qui dénombre 33 799 habitants (INSEE 2017). La ville est au centre de l'unité urbaine qui dénombre 47 453 habitants.

Cambrai regroupe une grande partie des équipements structurants tant économiques, médicaux, commerciaux et culturels de la Communauté. Elle est par ailleurs, labellisée Ville d'Art et d'Histoire depuis près de trente ans.

Néanmoins, la ville et en particulier son centre ancien se retrouvent à la croisée de plusieurs réalités qui côtoient et qui se rencontrent sur tout le territoire communautaire : un fort potentiel issu d'une histoire riche, un avenir prometteur (canal seine Nord Europe, E-Valley) et un cumul de difficultés sociales et économiques (repli industriel). Cette dualité se traduit directement dans les différentes situations vécues et constatées dans le parc d'habitat privé.

Locomotive de l'action et de la dynamique territoriale, la Communauté et la Ville travaillent ensemble avec leurs partenaires pour « être au rendez-vous des défis de demain » (Projet de territoire, 2017). C'est en ce sens que la candidature à l'appel à projet cœur de ville a été initiée en 2018.

Cambrai est identifiée comme le pôle majeur du territoire du Cambrésis (ScoT du Cambrésis) ainsi la dynamique engagée vise à conforter la ville-centre pour consolider au mieux l'ensemble du territoire dans la dynamique régionale.

Dans le cadre de sa politique de revitalisation du centre-ville, la ville de Cambrai, la Communauté d'Agglomération de Cambrai et leurs partenaires ont signé le 28 septembre 2018, une convention-cadre pluriannuelle « action Cœur de Ville » (ACV).

L'avenant signé en 2020 a permis l'homologation de la convention-cadre Action Cœur de Ville en convention d'Opération de Revitalisation du territoire et y a inscrit la nécessité de mettre en place un dispositif d'animation de type OPAH-RU afin d'enrayer définitivement le processus de dégradation du centre-ville et du secteur Saint-Géry, notamment en incitant et en accompagnant les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement et en mettant en œuvre si nécessaire des mesures coercitives.

La commune de Cambrai bénéficie de conditions favorables liées à l'ORT (éligible au « Denormandie dans l'ancien », accompagnement d'Action Logement...) et a mis en place un régime d'autorisation préalable de mise en location depuis le 1er mai 2018 avec une extension du périmètre au 1er mai 2020.

La ville de Cambrai, la Communauté d'Agglomération de Cambrai, les services de l'État et les partenaires du programme « Action Cœur de Ville » se sont accordés sur le fait de définir un programme d'interventions sur la requalification du parc privé dégradé dans le centre-ville de Cambrai.

Ce programme vise les objectifs suivants : d'une part la résorption de l'habitat indigne et/ou insalubre, la lutte contre la précarité énergétique et la vacance des logements et des dessus de commerces, et d'autre part renforcer l'attractivité du centre-ville historique par la valorisation et la préservation du patrimoine et de l'architecture.

Cette volonté est issue des constats partagés sur le parc privé du territoire retranscrits dans différents documents-cadre (PLU, PLH, ScoT, convention « Action Cœur de Ville »).

L'étude pré-opérationnelle a permis de préciser les conditions de mise en place du programme opérationnel d'amélioration de l'habitat avec le soutien de l'Agence nationale de l'Habitat. Elle a identifié les problématiques et les besoins d'intervention sur le parc privé du centre ancien de la Ville de Cambrai qui est marqué par une dégradation de ses logements, une vacance structurelle, des logements énergivores ou encore

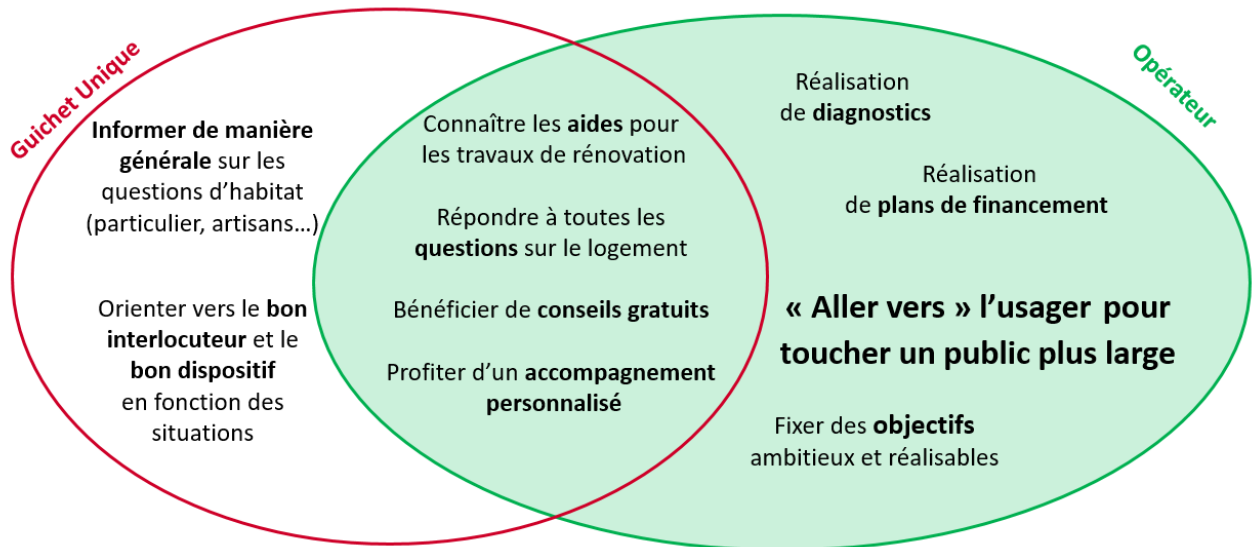


des logements non adaptés à une demande spécifique.

Elle a défini le périmètre et la stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser pour déployer les processus d'interventions sur le bâti ancien et complexe. Les outils opérationnels et financiers adaptés ont été définis.

Des réflexions ont été menées sur le process d'information, de conseil et d'orientation des ménages afin de définir au mieux le parcours usagers, toutes typologies confondues. Les missions du futur opérateur devront s'articuler avec les actions mises en œuvre dans le cadre du guichet du service public de la rénovation de l'habitat France Rénov'.

Les missions du guichet et du futur opérateur seront complémentaires comme le montre le schéma ci-dessous.



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

PRO

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

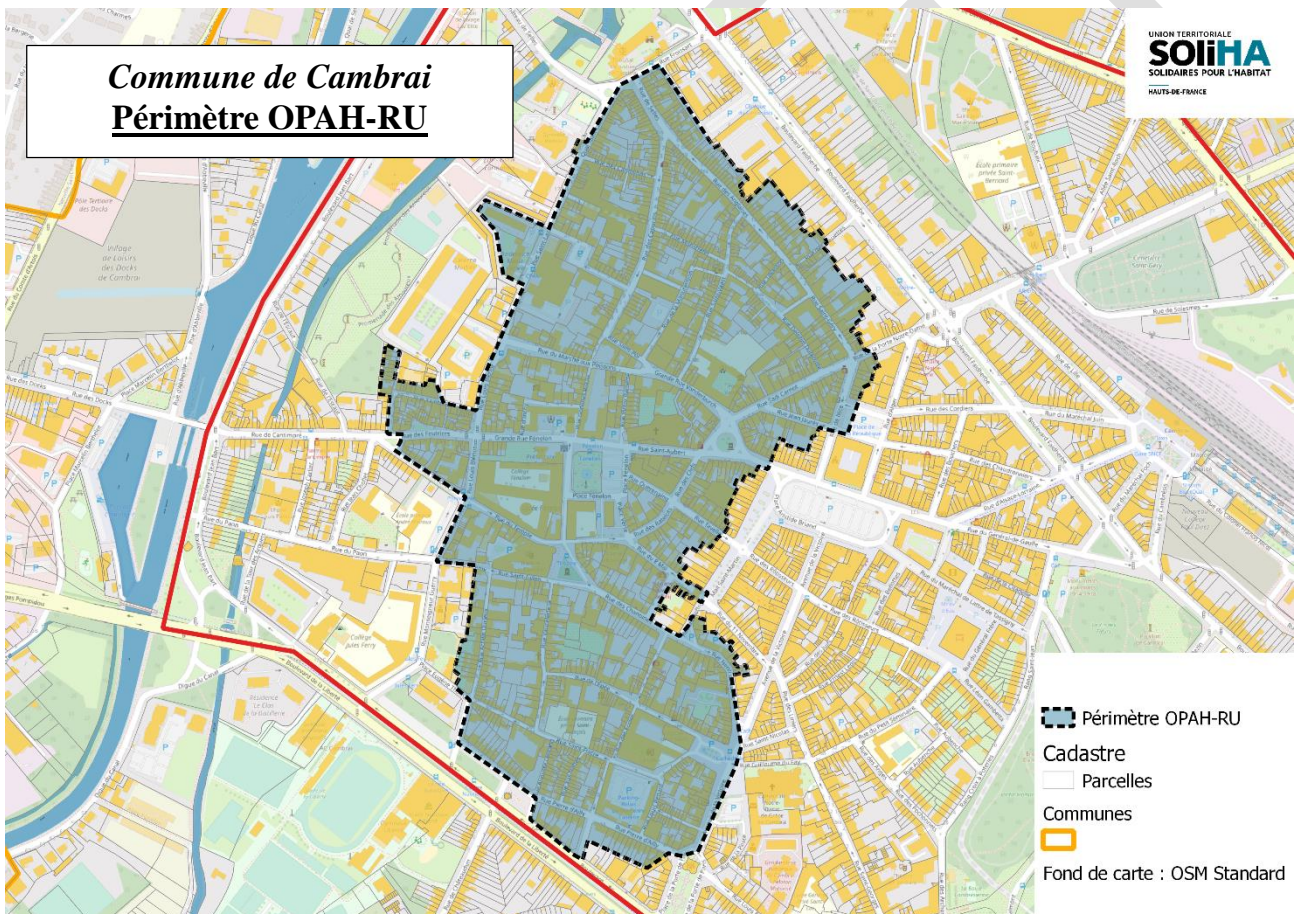
### Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération de Cambrai, la commune de Cambrai, l'État et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui prendra le nom de « **OPAH-RU du Cœur Historique de Cambrai** ».

#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

La présente convention couvre un périmètre de centre-ville. La liste des rues et adresses concernées figure en annexe 1 de la présente convention. Les contours du périmètre de l'OPAH-RU ont été dessinés en concertation avec la CAC et la Ville de Cambrai. Il s'agit d'un périmètre resserré sur le vieux Cambrai où se concentrent des poches d'habitat ancien qui nécessitent une intervention en articulation avec des projets d'aménagements urbains / publics à l'œuvre ou à venir. Le périmètre opérationnel est entièrement couvert par le périmètre étendu de l'APML.



Le périmètre compte 2 293 logements du parc privé ventilés de la façon suivante :

- Propriétaires Occupants : 518
- Propriétaires Bailleurs : 1218
- Nombre de logements vacants : 504
- Autres (logements de fonction...) : 53

L'OPAH-RU prévoit la mise en œuvre d'un panel d'outils allant du préventif au coercitif pour répondre au mieux :

- Aux besoins de traitement de l'habitat indigne / dégradé.
- Aux enjeux d'amélioration énergétique du parc d'habitat privé ancien.
- Aux enjeux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.
- Aux besoins d'accompagnement des copropriétés pour améliorer leur organisation et leur fonctionnement.

Le dispositif s'inscrit pleinement dans les grandes orientations nationales de l'Anah, mais répond précisément à des enjeux et besoins locaux identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle qui nécessitent la mise en œuvre de dispositifs complémentaires ou d'accompagnement portés la collectivité et la commune :

- Besoins de traitement de la vacance structurelle,
- Besoins d'accompagner les propriétaires occupants les plus modestes dans la réalisation de travaux d'ampleur,
- Besoins de valorisation du patrimoine par le soutien aux ravalements de façades.

## **Chapitre II – Enjeux de l'opération.**

### **Article 2 – Enjeux**

La pertinence de l'OPAH-RU a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle. Le diagnostic s'est appuyé sur une analyse statistique des caractéristiques du parc d'habitat privé ancien et de son occupation afin d'identifier les premiers enjeux du territoire. Il a été complété par une analyse qualitative se traduisant par des investigations de terrain et une enquête réalisée auprès des résidents et propriétaires du périmètre d'étude. L'enquête consistait en l'envoi d'un courrier accompagné d'un questionnaire : sur 2106 résidents interrogés, 165 questionnaires ont été retournés soit un taux de retour s'élevant à 7,83%.

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle, plusieurs enjeux ont été identifiés et se déclinent de la manière suivante :

#### **Enjeu 1 : la lutte contre l'habitat indigne et dégradé en articulation avec les projets de renouvellement urbain**

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence d'un parc d'habitat ancien dégradé dans le périmètre opérationnel.

Plus de 7% des immeubles (soit 134 logements) peuvent être qualifiés de dégradés à très dégradés. Par ailleurs, près de 21% des immeubles (soit plus de 625 logements) qui ont fait l'objet d'un relevé général de l'état du bâti sont considérés comme en voie de dégradation. Au total, près de 30% des immeubles nécessiteraient donc une intervention de grande ampleur. Parmi ces immeubles, une cinquantaine pourraient potentiellement faire l'objet de procédures coercitives.

L'OPAH-RU est l'occasion efficace de poursuivre le repérage des situations d'insalubrité et d'accompagner les propriétaires dans des opérations de réhabilitation requalifiante.

Cet enjeu sera traité de façon prioritaire dans le cadre de l'OPAH-RU et fera l'objet d'un suivi spécifique conformément aux dispositions de l'Anah.

Le traitement de la lutte contre l'habitat indigne contribuera au traitement de la vacance structurelle.

Les immeubles dégradés sont répartis de façon hétérogène sur l'ensemble du périmètre mais des poches

d'habitat dégradé se dessinent et font apparaître des îlots à enjeux prioritaires. Une dizaine d'îlots ont été identifiés. Parmi ces îlots, certains présentent la particularité d'associer des immeubles dégradés, détenus par des propriétaires privés mais aussi des propriétaires publiques (EPF...). On peut voir des projets impulsés par la collectivité notamment dans le cadre d'Action Cœur de Ville. Il apparaît ainsi nécessaire d'articuler le traitement et la temporalité des actions menées sur le parc privé avec ces projets publics.

## **Enjeu 2 : la résorption de la vacance**

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence d'un grand nombre de logements vacants dans le cœur historique de Cambrai. Le taux de vacance au sein du périmètre d'étude s'élève à 22,63% selon les données des fichiers fonciers 2020. Ce taux de vacance est élevé, pour comparaison à Cambrai, le taux de vacance s'élève à 10,9% (source fichier LOVAC). Par ailleurs, l'étude a révélé que 45% des logements vacants du périmètre relevaient de la vacance structurelle supérieure à 3 ans.

Face aux enjeux de renouvellement urbain, la reconquête de logement vacants constitue une cible privilégiée d'intervention dans le cadre de l'OPAH-RU. Le développement d'une offre nouvelle de logements pourra s'appuyer sur la production de logements locatifs privés conventionnés, répondant aux caractéristiques de performance énergétique les plus élevées possibles.

L'OPAH-RU vise donc la mise en place d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires privés à rénover et remettre en état leur logement afin de compléter l'offre destinées aux ménages locaux mais aussi l'accession de nouveaux ménages à la propriété.

## **Enjeu 3 : l'amélioration des performances thermiques globales des logements**

L'analyse du parc de logements a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique énergétique. Le diagnostic a montré que 83% des résidents du périmètre d'étude vivait dans des logements construits avant 1975, date de la toute première réglementation thermique en France.

La typologie du parc de logements et l'occupation de ce parc sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements. En effet, le bâti ancien fortement consommateur d'énergie est majoritaire. L'enjeu sera cependant de concilier amélioration énergétique et valorisation du patrimoine ancien en secteur patrimonial. Cet enjeu concerne à la fois des propriétaires occupants et les logements locatifs privés, ces derniers étant l'une des cibles des nouvelles obligations législatives de la loi Climat et Résilience qui interdira progressivement la mise en location des logements qualifiés de passoires thermiques.

## **Enjeu 4 : l'amélioration du fonctionnement des copropriétés**

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence de copropriétés désorganisées dans le périmètre opérationnel.

Dans le cadre d'un volet préventif, l'enjeu est d'accompagner les copropriétés qui dysfonctionnent à l'amélioration de leur fonctionnement (immatriculation au registre national, mise en place d'une organisation légale, élection d'un syndic, vote d'un budget...).

## **Enjeu 5 : le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie**

Le vieillissement de la population est un sujet sur le territoire national qui est particulièrement sur la Ville de Cambrai : près de 30% de sa population a plus de 60 ans en 2020 contre 23% à l'échelle du Département du Nord (Données INSEE 2023).

L'enquête réalisée lors de l'étude pré opérationnelle a permis de constater que sur le périmètre d'étude et parmi les ménages ayant répondu à l'enquête, 42% étaient âgés de plus de 60 ans dont 14% de plus de 75 ans. Les ménages âgés de plus de 60 ans souhaitent vieillir dans leur logement tout en indiquant (1/4 d'entre eux) que leur logement ne leur semblait pas adapté à la perte d'autonomie démontrant ainsi le besoin de réalisation de travaux d'adaptation.

## **Enjeu 6 : enjeu de valorisation du patrimoine**

Tous les immeubles du périmètre d'étude se trouvent dans des périmètres de protection des immeubles protégés au titre des Monuments Historiques. Nous relevons dans le périmètre d'étude la présence de différentes

époques de construction.

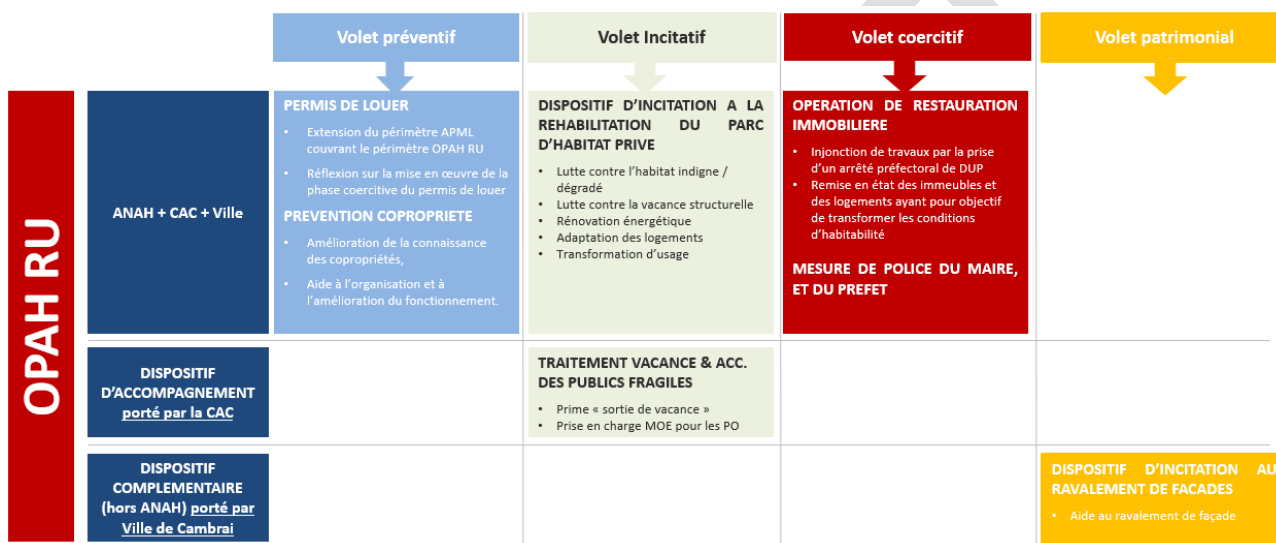
L'intérêt patrimonial constitue un enjeu qui a été pris en compte lors du relevé général de l'état du bâti réalisé dans le cadre de l'étude pré opérationnelle. En effet, plus de 50% des façades seraient à traiter et à valoriser dans l'ensemble du périmètre opérationnel.

PROJET

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

La stratégie d'intervention sur le parc d'habitat privé ancien se décline en fonction de différentes échelles d'intervention, mobilisant des outils ciblés à l'adresse ou à la rue comme des dispositifs plus large à l'échelle du périmètre opérationnel. Elle s'inscrit dans le projet urbain qui prévoit des aménagements d'espaces publics des opérations de requalification d'axes structurants visant à améliorer l'image du centre-ville de Cambrai et renforcer son attractivité. L'intervention sur le parc privé vient accompagner et conforter ces interventions.

L'objectif de l'OPAH-RU est de redonner de l'attractivité à un secteur urbain dégradé. Ce dispositif porte sur l'habitat dégradé de plus de 15 ans. Le dispositif conjugue des mesures préventives (en faveur notamment des copropriétés fragiles), incitatives (aides à l'amélioration de l'habitat) et coercitives (Opération de Restauration Immobilière – DUP travaux). Il est complété par des dispositifs d'accompagnement portés par la CAC et la Ville de Cambrai afin de répondre précisément à des besoins locaux identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle.



L'OPAH-RU doit permettre de réduire à long terme le nombre de logements dégradés / indignes, d'améliorer la performance énergétique des logements et des immeubles mais aussi de réinvestir les logements vacants, le plus souvent du fait de leur caractère dégradé.

Cette opération mobilisera ainsi plusieurs modalités d'intervention :

- **Un volet préventif :**
  - Volet en faveur des copropriétés visant à améliorer le fonctionnement pour les amener progressivement vers une phase opérationnelle.
- **Un volet incitatif :**
  - Un dispositif d'incitation à l'amélioration de l'habitat dans les copropriétés.
  - Un dispositif d'incitation à l'amélioration de l'habitat et d'assistance technique et administrative aux porteurs de projet (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et de logements vacants) en vue de les aider à porter des réhabilitations qualitatives et durables.
  - Un dispositif d'incitation au ravalement de façades, axes prioritaires en accompagnement des projets urbains.
- **Un volet coercitif :**
  - Mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière.
- **Des dispositifs d'accompagnement ou complémentaires portés par la CAC et la ville de Cambrai pour répondre précisément à des enjeux et des besoins locaux identifiés lors de l'étude pré-**

**opérationnelle favorisant :**

- La remise sur le marché de logements vacants de longue durée.
- La valorisation du patrimoine
- L'accompagnement renforcé des ménages les plus modestes (aide à la mobilisation d'un maître d'œuvre pour les rénovations lourdes réalisées par des PO modestes / très modestes).

**Article 3 – Volets d'action****3.1. Volet urbain****3.1.1 Descriptif du dispositif**

L'OPAH-RU s'inscrit dans un projet global de redynamisation du centre-ville de Cambrai, inscrit dans la convention Action Cœur de Ville (ACV), visant à améliorer les conditions de vie de ses habitants et à conforter le rôle de moteur de la ville dans le développement de son territoire.

**Secteurs à enjeux du centre-ville de Cambrai**

- 1 Saint-Géry**  
→ Habiter en centre-ville, réhabiliter le parc ancien
- 2 Bords de l'Escaut**  
→ Amorcer un projet d'ensemble pour le secteur, valoriser le patrimoine naturel
- 3 Hyper-centre**  
→ Pérenniser et diversifier l'activité commerciale en centre-ville, redévelopper une offre de logements attractive
- 4 Secteur Gare**  
→ Produire en centre-ville, augmenter le nombre d'emplois locaux et accompagner les dynamiques entrepreneuriales, requalifier les friches

La convention ACV prévoit les actions suivantes en matière d'aménagement urbain, dont certaines sont déjà abouties :

- Reconquête de la friche TBN, ancienne teinturerie industrielle de 5.000 m<sup>2</sup> située en cœur de ville
- Aménagement de la place Maurice Schumann et du pôle Gare
- Modernisation du marché couvert et aménagement de la place Robert LEROY
- Réhabilitation de l'ancienne école d'infirmières en 11 logements
- Réhabilitation de l'ancien centre Léo Lagrange en logements pour personnes en situation de handicap
- Création d'une maison de la mobilité

- Lancement d'un AMI pour l'ancienne médiathèque (propriété Ville) et le collège des Jésuites (propriété CAC)
- Poursuite de la rénovation du Jardin Public
- Aménagement des bords de l'Escaut et du Canal de St-Quentin (valorisation trame verte et bleue)
- Plantation d'une micro-forêt
- Etude de l'aménagement de la place Aristide Briand, l'Avenue de la Victoire, Place de la République et des rues adjacentes

### 3.1.2 Objectifs

Si l'OPAH-RU est la pierre angulaire du volet « habitat » de la convention d'ORT, toutes les autres actions prévues dans la convention d'ORT vont permettre de renforcer l'attractivité de la Ville de Cambrai et ainsi contribuer au bon fonctionnement de l'OPAH-RU.

#### Indicateurs de suivi et de résultat :

- Nombre d'actions identifiées dans la convention d'ORT et ses 2 avenants effectivement réalisées

## 3.2. Volet foncier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

De nombreux constats ont été dressés sur les limites d'un volet incitatif d'OPAH-RU pour le traitement des immeubles les plus dégradés, conduisant ainsi les collectivités à se doter de moyens opérationnels complémentaires, notamment coercitifs, dont la mise en œuvre va permettre d'apporter une solution adaptée aux situations et d'intervenir sur les immeubles les plus vétustes.

Le volet foncier de l'OPAH-RU se traduira opérationnellement par la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière qui permettra, par la prise d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique de travaux (DUP travaux) sur certains immeubles dégradés et vacants/occupés ciblés d'utiliser des moyens coercitifs en direction des propriétaires en vue de la réalisation de travaux de rénovation énergétique et/ou de travaux lourds.

La mise en œuvre d'une ORI trouve sa justification par un niveau de dégradation du bâti important sur certains immeubles et doit s'articuler avec les projets urbains.

L'animation se fait en 2 temps : une première phase d'incitation (mobilisation, animation du propriétaire pour l'amener aux travaux), puis une phase coercitive dans le cas où la première phase n'aurait pas connu de succès.

Pour certains propriétaires, la phase d'animation de la DUP suffit à leur faire réaliser les travaux prescrits. Pour d'autres, l'enquête parcellaire (phase coercitive qui préfigure la phase d'expropriation) sera nécessaire et décisive. Le propriétaire qui s'engage dans la réalisation de travaux pourra bénéficier de l'accompagnement et des aides financières mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU, ainsi que de dispositifs de défiscalisation. La collectivité doit envisager d'acquérir, par voie amiable ou par voie judiciaire, certains immeubles dans le cas où certains propriétaires ne réaliseraient pas les travaux. Dans ce cas, la collectivité (en régie ou en concession) assure le portage des immeubles et définit un projet de sortie avant de revendre l'immeuble en l'état ou après des travaux de mise en sécurité voire de gros œuvre avant la revente.

L'animation sera confiée à l'opérateur en charge de l'animation de l'OPAH-RU. Les missions d'animation de l'ORI consistent, à :

- Mobiliser et rencontrer les propriétaires pour expliquer le principe de l'ORI et les exigences de la DUP travaux.
- Animer les propriétaires sous DUP et faire en sorte qu'ils se positionnent sur un projet de travaux.
- Accompagner et conseiller les propriétaires réalisant les travaux (assistance administrative, conseil technique, simulation financière intégrant les aides publiques, les prêts et les aides fiscales, assistance au montage de dossiers de demande de subvention).



- Accompagner socialement les propriétaires (médiation avec les locataires et propriétaires occupants modestes / très modestes : appui à l'hébergement ou relogement, accompagnement social renforcé pour les ménages fragiles).
- Vérifier la conformité des projets et des travaux au regard des prescriptions générales et particulières de la DUP.
- Suivre les immeubles, les stratégies opérationnelles sur les immeubles et les réactions des propriétaires.
- Rendre compte auprès de la maîtrise d'ouvrage du déroulement de l'opération, des intentions des propriétaires.
- Flécher les immeubles sur lesquels l'enquête parcellaire s'avère nécessaire.
- Faciliter les négociations foncières avec les propriétaires vendeurs, suivi des DIA, portage foncier et acquisitions foncières à l'amiable ou à la suite de délaissement ou expropriation.
- Rencontrer des investisseurs souhaitant acquérir un immeuble sous DUP.
- Commercialiser les logements acquis.
- Accompagner la CAC tout au long de la procédure jusqu'à la phase d'expropriation.

### 3.2.2 Objectifs

L'objet est de permettre la mutation foncière ciblée dans l'ORI, soit par une intervention privée, soit par la puissance publique (en cas de délaissement, d'acquisition amiable ou d'expropriation).

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre d'améliorer : **10 immeubles dégradés**.

#### Indicateurs de suivi et de résultat :

- Travaux réalisés sur immeuble par les propriétaires (propriétaires volontaires).
- Travaux réalisés sur immeuble par des investisseurs suite au rachat de l'immeuble.
- Acquisitions publiques (voie amiable ou voie d'expropriation).

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

##### L'accompagnement des copropriétés

Malgré des besoins importants de travaux, certaines copropriétés ont d'abord besoin de se structurer, de s'organiser, de maîtriser les charges et les impayés, avant d'entrer dans une phase plus opérationnelle (travaux). Les besoins d'actions de sensibilisation sur les droits et les devoirs des copropriétaires, l'assistance à l'organisation des instances de gouvernance de la copropriété et le besoin d'aide à la mobilisation des copropriétaires sont donc un préalable à la mise en œuvre d'une phase opérationnelle.

Il s'agit donc dans un premier temps de mettre en place un volet préventif à l'attention des copropriétés sur **une vingtaine d'immeubles** relevant de ce statut :

- Un accompagnement à l'immatriculation.
- Une aide à l'amélioration du fonctionnement (aide à la mise en place d'un syndic, par exemple).

##### La remise sur le marché de logements vacants

L'étude pré-opérationnelle a fait remonter un taux de vacance pouvant dépasser 20% dans le cœur historique de Cambrai, dont une partie relève de la vacance structurelle (vacance de longue durée).

Cette vacance pose problème en termes de dégradation du patrimoine, d'attractivité et d'image du centre-ville. L'objectif est que la vacance revienne à un niveau plus modéré. La Communauté d'agglomération de Cambrai participe activement à cette dynamique par la mise en place d'une prime pour la remise sur le marché de logements vacants de longue durée, dans le cadre d'un dispositif complémentaire à l'OPAH-RU. Une animation renforcée sera demandée au futur opérateur précisément sur cette cible. Elle se traduira par des actions de

mobilisation, de sensibilisation, de conseil en stratégie patrimoniale des propriétaires de logements vacants.

Les propriétaires de logements vacants seront sensibilisés aux avantages fiscaux du dispositif Loc'Avantages qui permettra une offre locative sociale ou intermédiaire dans le périmètre opérationnel.

En parallèle, un travail d'identification et de diagnostic des situations de logements vacants est prévu par la Communauté d'Agglomération de Cambrai. Cette démarche dont les contours restent à définir permettrait, en fonction de la situation identifiée, d'accompagner les propriétaires concernés à la remise sur le marché de leur logement vacant (via notamment la solution numérique Zéro Logement Vacant mise en place par l'Etat) ou de définir la bonne procédure à mettre en œuvre pour débloquer les situations complexes (succession vacante, bien sans maître, bien présumé sans maître...).

### 3.3.2 Objectifs

Sur une période de 5 ans, le dispositif d'OPAH-RU prévoit :

- 20 accompagnements à l'immatriculation de copropriétés.
- 20 primes « sortie de vacance » pour les investisseurs souhaitant remettre sur le marché un logement vacant.
- 6 primes « sortie de vacance » pour les accédant à la propriété.

#### Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de copropriétés accompagnés à l'amélioration de leur fonctionnement.
- Indicateurs liés aux caractéristiques des logements remis sur le marché et regroupés : type de bien, surface habitable, période de construction.
- Indicateurs de résultats : nombre de primes versées.

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

### 3.4.1. Descriptif du dispositif

Ce volet constitue un des axes prioritaires de la convention d'OPAH-RU et l'objectif quantitatif le plus ambitieux.

Les actions initiées par la Communauté d'Agglomération de Cambrai et la Ville de Cambrai en faveur de la lutte contre l'habitat indigne ont permis, au fil des années, à de nombreux acteurs de se saisir de la problématique de l'habitat privé ancien et de renforcer le partenariat autour de cette question.

La mise en place de « l'autorisation préalable de mise en location » APMML a été lancée dès 2017 avec un secteur qui n'a cessé de s'étendre pour couvrir aujourd'hui le périmètre intra-boulevard et qui couvrira entièrement les contours du périmètre d'OPAH RU.

L'analyse des résultats du PIG actuel, déployé sur l'ensemble du Pays du Cambrésis, a permis de constater que ce dispositif n'était pas adapté au traitement des situations des logements les plus dégradés rencontrés dans le centre-ville de Cambrai. Par ailleurs, l'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier des poches d'habitat dégradé mixant parc privé et parc public. L'OPAH RU doit s'inscrire dans un projet global et ainsi accompagner des projets publics / urbains. L'étude a conclu que l'OPAH-RU devra mieux prendre en compte les situations d'habitat dégradé et proposer des moyens financiers pour les traiter.

L'OPAH-RU sera le cadre pour mettre en œuvre des procédures liées à l'éradication de l'habitat indigne combinant des mesures incitatives et coercitives :

- Mobilisation des aides incitatives : incitation financière à la réalisation de travaux de grande ampleur.
- Mise en œuvre de mesures coercitives : infraction au RSD, péril, insalubrité, mise en sécurité des équipements communs, astreintes administratives, travaux d'office, opération de restauration immobilière. L'objectif est d'utiliser l'ensemble de l'arsenal des pouvoirs de police générale et spéciale du Maire et du Préfet.

L'opérateur poursuivra le repérage des situations d'habitat indigne / dégradé, sur la base des diagnostics d'ores et déjà menés, des situations déjà suivies par le SCHS de la Ville de Cambrai et dans le cadre d'une démarche partenariale avec les différents acteurs intervenant dans le champ de la lutte contre l'habitat indigne, avec pour objectif la remise aux normes des logements en utilisant les outils appropriés en fonction des situations. Le cadre de l'OPAH-RU sera l'occasion de mettre à plat les modalités d'organisation partenariale dans la lutte contre l'habitat indigne / dégradé (opérateur, CAC, ville, SCHS, sous-préfecture, partenaires).

Parallèlement au travail de traitement de l'habitat indigne, l'accompagnement de l'opérateur portera également sur les modalités d'hébergement ou de relogement définitif des occupants.

L'opérateur devra identifier les situations de fragilités sociales afin de réorienter les ménages vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et mobiliser les partenaires sociaux compétents.

L'opérateur devra faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif). Il cherchera des solutions, notamment de relogement provisoire, avec les partenaires locaux, lorsque ces relogements ne pourront pas se faire dans la famille.

L'objectif premier étant de maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants.

Les adresses seront identifiées :

- Sur la base de l'inventaire d'immeubles repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.
- Suite aux plaintes des locataires, aux signalements des services sociaux.
- Grâce au travail partenarial qui sera noué avec l'ensemble des acteurs afin de faciliter la remontée d'informations et la connaissance de situations d'indignité :
  - Notamment avec le SCHS de la Ville de Cambrai et le service chargé des visites de logements dans le cadre de l'« Autorisation préalable de mise en location ».
  - Avec les acteurs locaux (travailleurs sociaux des CCAS et du Conseil Départemental) et élargissement des sources possibles d'informations (centres sociaux, CAF, service d'aide à domicile...).

5. Suite au travail de terrain qui sera réalisé dans le cadre de l'OPAH RU.

### 3.4.2 Objectifs

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre de financer **la réhabilitation de 44 logements privés indignes / très dégradés / dégradés dont:**

- 8 logements privés occupés par leur propriétaire modeste / très modeste au titre de la lutte contre l'habitat indigne.
- 5 logements privés occupés par leur propriétaire modeste / très modeste en petite LHI.
- 15 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs au titre de l'ORI.
- 12 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs au titre de la lutte contre l'habitat indigne.
- 4 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs au titre de la lutte contre l'habitat dégradés.

### Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de signalements (et leur origine) / nombre de contacts établis.
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits.
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon.
- Nombre d'hébergements temporaires et de relogements réalisés.
- Indicateurs liés aux ménages : adresse du bien concerné par les travaux, référence cadastrale, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégorie de ménage, besoins en accompagnement social, statut du propriétaire.

- Indicateurs liés aux caractéristiques du logement : type de bien, surface habitable, période de construction, mode de chauffage principal avant et après travaux, consommation énergétique avant et après travaux, gain énergétique avant et après travaux en kWh, étiquette énergétique du logement avant et après travaux.
- Indicateurs de résultat : nombre de logements réhabilités / rénovés, nature des travaux à entreprendre et réalisés, montants de travaux réalisés / subventionnés, coût des réhabilitations au m<sup>2</sup>, typologie des financements mobilisés, niveau des aides attribuées et montant du reste à charge, difficultés rencontrées.

### **3.5. Volet copropriété en difficulté**

#### **3.5.1. Descriptif du dispositif**

Comme évoqué précédemment, l'étude a identifié la présence de copropriétés cumulant des dysfonctionnements en matière d'organisation (copropriétés non immatriculées, absence de syndic), de travaux (retard / absence d'entretien, travaux nécessaires).

Le déploiement du volet « copropriété » est principalement ciblé sur des actions permettant de rétablir le fonctionnement des copropriétés (volet préventif).

En effet, malgré des besoins en travaux importants, les copropriétés ont d'abord besoin de se structurer, de s'organiser, de maîtriser les charges et impayés, avant d'entrer dans une phase plus opérationnelle (travaux). Les besoins d'actions de sensibilisation sur les droits et les devoirs des copropriétaires, l'assistance à l'organisation des instances de gouvernance de la copropriété et le besoin d'aide à la mobilisation des copropriétaires sont donc un préalable à la mise en œuvre d'une phase opérationnelle (travaux).

Le diagnostic a permis d'identifier plus de cent copropriétés dans le périmètre d'étude. Le croisement des fichiers fonciers et du registre national d'immatriculation des copropriétés (RNI) a permis de constater que 60% des copropriétés (principalement de petit gabarit) n'étaient pas immatriculées, contrairement aux obligations légales de la loi ALUR. Cette situation laisse supposer que ces copropriétés sont dépourvues de syndic légalement élu, ou qu'elles dysfonctionnent. Elles peuvent alors être qualifiées de « fragile » et seront la cible prioritaire du volet préventif consistant à améliorer le fonctionnement des copropriétés.

Le déploiement du volet « copropriété » est ainsi organisé autour d'un programme d'actions préventives pour rétablir le fonctionnement des copropriétés.

#### **3.5.2. Objectifs**

Plus de 60 copropriétés pourraient potentiellement bénéficier d'un accompagnement à l'amélioration du fonctionnement.

Pour les 5 années de l'OPAH-RU, l'objectif qualitatif est d'accompagner 20 copropriétés à se structurer, soit 4 copropriétés par an.

#### **Indicateurs de suivi et de résultats :**

- Nombre de copropriétés accompagnées à l'amélioration de leur fonctionnement

### **3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique**

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme « Ma Prime Rénov' Sérénité » (« MPRS ») 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 « MPRS » sont celles définies dans l'instruction du 17 mai 2023 relative aux évolutions du régime des aides de l'ANAH en matière de rénovation énergétique au 1er janvier 2023.

Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

#### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

L'analyse du parc de logements a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique énergétique. Le diagnostic a montré que 83% des résidents du périmètre d'étude vivait dans des logements construits avant 1975, date de la toute première réglementation thermique en France.

Par ailleurs, la notion de précarité énergétique est une préoccupation moderne dont les services publics se saisissent réellement depuis 10 ans. Aujourd'hui et selon la définition nationale donnée, un ménage est en situation de précarité énergétique dès lors qu'il consacre plus de 10% de ses ressources à ses charges d'énergie (chauffage, abonnement...). La hausse de la part des charges dans le budget des ménages est due principalement à 3 facteurs : la hausse du coût de l'énergie et de chauffage, l'ancienneté du parc de logements et un pouvoir d'achat diminuant.

### **Intervention en faveur des propriétaires occupants**

Dans le cadre de l'OPAH-RU, l'opérateur accompagnera les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes dans la réalisation de travaux d'amélioration énergétique de leur logement, leur ouvrant droit à l'aide ANAH « MaPrimeRénov' Sérénité » MPRS abondée des aides locales.

Pour atteindre cet objectif, l'opérateur devra :

- Réaliser une visite sur place et un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation de la situation énergétique avant travaux et l'état du logement).
- Réaliser, s'il dispose de l'agrément RGE (ou de faire réaliser par un bureau d'étude dûment mandaté) un audit énergétique permettant d'établir un état des lieux des caractéristiques du logement afin de préconiser des travaux utiles pour améliorer ses performances énergétiques.
- Établir un programme de travaux comportant plusieurs scénarii de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques (comprenant une évaluation énergétique projetée après travaux), en cohérence avec les ressources du ménage.
- Réaliser une simulation financière de toutes les aides mobilisables, y compris dans le cadre de dispositifs portés par d'autres organismes que les signataires de la présente convention.
- Réaliser une deuxième visite à domicile et apporter des conseils techniques, aider à l'élaboration du projet et du montage des dossiers techniques / de financement.
- Faciliter la recherche d'entreprises et l'analyse des devis.
- Accompagner la réception des travaux et des démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.
- Créer ou actualiser le carnet d'information du logement et élaborer un rapport remis et contre signé par le ménage.

La réussite de cette opération repose, sur :

- Un repérage efficace des ménages éligibles, notamment ceux en situation de précarité énergétique.
- Un accompagnement adapté depuis la conception du projet jusqu'à sa réception, ainsi que son financement.

Concernant le repérage, l'opérateur exploitera plusieurs sources :

- Le retour des enquêtes réalisées dans le cadre de la phase pré-opérationnelle.
- Les relais d'informations locaux et en particulier les acteurs sociaux (CCAS, CAF...) qui pourront lui transmettre des fiches « repérage ».

A l'issue du chantier, l'opérateur devra également apportée aux occupants une information sur le bon usage des logements de façon à optimiser l'impact des travaux sur la consommation énergétique.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, une approche globale des situations est privilégiée. Ainsi, une évaluation énergétique sera réalisée pour toute préconisation de travaux. Dans un objectif de favoriser la réalisation de travaux cohérents, l'opérateur veillera (pour tout projet) à vérifier les possibilités de couplage des différents types de travaux (économie d'énergie / adaptation / travaux lourds ou de mise en conformité).

## Intervention en faveur des propriétaires bailleurs

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence un potentiel d'intervention important sur la thématique de la rénovation énergétique dans le parc locatif privé. La typologie du parc de logements locatifs et son occupation sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements.

En effet, une part importante des logements du territoire a été construite avant 1975. Ce parc est reconnu comme consommateur en énergie (absence d'isolation) et les premières réglementations en matière énergétique apparaissent à cette période. Les ménages locataires sont donc susceptibles d'avoir à supporter des charges de chauffages élevées, en particulier si les logements n'ont pas connu de réhabilitation depuis leur construction. Situation d'autant plus inquiétante que le parc locatif accueille les ménages disposant des ressources les plus faibles.

Les objectifs de l'OPAH-RU consistent à améliorer l'efficacité énergétique des logements locatifs, en :

- Sensibilisant les propriétaires bailleurs à l'efficacité énergétique.
- Encourageant les bailleurs à réaliser des travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique compte tenu de l'attention de plus en plus forte portée par les locataires sur la performance énergétique du logement.
- Sensibilisant les bailleurs aux évolutions législatives (la loi Climat et Résilience notamment), ciblant précisément les passoires thermiques et interdisant leurs mises en location progressives.
- Encourageant les bailleurs à la réalisation de travaux nécessaires à la mise en décence énergétique du logement (travaux à minima pour l'atteinte d'une étiquette D).
- Favorisant l'approche globale (bouquet de travaux) de rénovation énergétique pour une amélioration significative.
- Produisant des logements locatifs de qualité à loyer et charges maîtrisés, notamment par la reconquête de logements vacants.

L'intervention de l'opérateur consistera à sensibiliser les propriétaires bailleurs et à les accompagner dans leur démarche.

Concernant l'accompagnement des propriétaires bailleurs, il devra :

- Réaliser une visite sur place et un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation de la situation énergétique avant travaux et de l'état du logement).
- Établir un programme de travaux comportant plusieurs scénarii de travaux, en ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques (comportant une évaluation énergétique projetée après travaux) en cohérence avec les ressources du ménage.
- Apporter des conseils techniques et financiers (aide à l'élaboration du projet, montage des dossiers techniques / de financement, appui à la recherche des entreprises et à l'analyse des devis, appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités).
- Identifier les aides financières mobilisables, y compris dans le cadre de dispositifs portés par d'autres organismes que les signataires de la présente convention.
- Réaliser des prestations de conseil et d'informations sur le conventionnement Anah (rappel des engagements de location spécifiques du conventionnement, évaluation du bilan financier prévisionnel de l'opération au terme de la période de conventionnement y compris impact de l'avantage fiscal, présentation des dispositifs permettant de sécuriser la location ...).

Les projets énergétiques respecteront les règles d'éligibilité de l'Anah, soit atteindre l'étiquette énergétique D après travaux au minimum et un gain énergétique d'au moins 35% en kWh après travaux au minimum.

Cette action va dans le sens de l'évolution des critères de définition du logement non-décent. En effet, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, un logement sera qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...) estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par mètre carré et par an, sera inférieure à 450 kWhEF/m<sup>2</sup> en France métropolitaine. Les logements les plus énergivores dits « passoires thermiques » ne pourront alors plus être proposés à la location sachant que cette mesure s'applique aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Un travail partenarial devra être entrepris entre l'opérateur et l'espace conseil France Rénov afin de définir les modalités d'information pour faciliter le parcours des usagers et les orienter au mieux vers les différents dispositifs selon les typologies et les demandes. Les ménages non éligibles à l'OPAH RU seront donc accompagnés notamment dans la recherche d'aides optimales à la rénovation énergétique qui permet aujourd'hui le cumul des aides MaPrimeRénov' avec les aides versées au titre des Certificats d'économie d'énergie (CEE) pour les travaux qui bénéficient par ailleurs du taux de à 5,5%.

Les passoires thermiques dans le parc locatif privé pourront être identifiées suite aux évolutions législatives de la Loi Climat et Résilience, ciblant précisément les logements énergivores. En effet, cette évolution devrait voir augmenter les réflexions menées par les bailleurs sur l'entretien de leur patrimoine et ainsi faire évoluer les demandes d'aides en matière de rénovation du parc ancien.

Par ailleurs, un travail étroit avec les professionnels de l'immobilier devrait permettre d'identifier les besoins en matière de rénovation énergétique et de sensibiliser les propriétaires bailleurs à la mise en place du dispositif d'OPAH RU permettant à ces deniers de bénéficier d'aides financières aux travaux.

### 3.6.2 Objectifs

Pour les 5 années de l'OPAH-RU, l'objectif quantitatif visé par les partenaires signataires de la convention est d'aider à **l'accompagnement et / ou la rénovation énergétique globale de 40 logements** dont:

- 20 logements occupés par leur(s) propriétaires modestes / très modestes.
- 20 logements locatifs privés appartenant à des propriétaires bailleurs privés.

#### Indicateurs de suivi et de résultat :

- Nombre de contacts et leur origine.
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits.
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon.
- Indicateurs liés aux ménages : adresse du bien concerné par les travaux, référence cadastrale, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégorie du ménage, besoins en accompagnement social, statut du propriétaire.
- Les indicateurs à mesurer, spécifiques à ce volet, sont les suivants :

##### Techniques :

- Consommation énergétique avant / après travaux
- Étiquette énergétique avant / après travaux
- Gain énergétique
- Consommation GES avant / après travaux
- Étiquette GES avant / après travaux
- Gain GES
- Mode de chauffage avant / après travaux
- Types de travaux réalisés / postes de travaux
- Gain procuré par l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH RU

##### Financiers :

- Type de subventions / prime obtenues (« MPRS », « sortie de passoire thermique », basse conso », Primes AREL de la Région Hauts de France »).

#### Indicateurs de résultat :

Nombre de logements réhabilités/rénovés, nature des travaux à entreprendre et réalisés, montant des travaux réalisés/subventionnés, coût de réhabilitation au m<sup>2</sup>, typologie des financements obtenus, niveau des aides attribuées et montant du reste à charge des ménages, difficultés rencontrées.

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

#### 3.7.1 Descriptif du dispositif

La typologie et la taille des logements, leur époque de construction et la part des ménages de plus de 60 ans sur le territoire mettent en évidence un réel besoin d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Face aux constats de vieillissement de la population et de la volonté des personnes âgées de rester le plus longtemps possible dans leur logement, la thématique « Autonomie » est prise en compte dans l'OPAH-RU. Les actions à mettre en place en vue d'adapter le logement à la perte d'autonomie liées à l'âge ou aux handicaps sont rendues nécessaires pour favoriser leur maintien à domicile dans de bonnes conditions de confort et réduire les conséquences de cette perte d'autonomie.

Il s'agit de trouver des solutions pour permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et / ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur leur vie quotidienne.

Il s'agit :

- D'assurer des actions de sensibilisation à l'adaptation des logements.
- De mobiliser l'ensemble des acteurs intervenants avec le public visé afin de faciliter le repérage des personnes concernées et leurs besoins, ainsi que leur accompagnement.
- D'orienter et de conseiller les propriétaires dans leur projet d'adaptation du logement. Il s'agira d'accompagner des personnes en perte d'autonomie, mais également de prévoir dans la communication de l'opération une sensibilisation des ménages pour procéder à une adaptation préventive de leur logement.
- De favoriser les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap à travers la mise en place d'une politique d'aide incitative.

Dans le cadre de ce volet, l'opérateur réalisera les actions suivantes :

- Conseiller les demandeurs sur les aménagements et les travaux à réaliser.
- Réaliser une visite avec une évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement.
- Réaliser un diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier Anah.
- Etablir des scénarios de travaux découlant du diagnostic autonomie et prenant en compte l'analyse du mode d'habiter, de l'accessibilité du logement, de la nature des difficultés à résoudre dans le logement et de leur éventuel caractère évolutif.
- Réaliser un accompagnement technique et financier afin de permettre la réalisation des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes âgées ou en situation de handicap.
- Favoriser et soutenir la réalisation des travaux de mise en sécurité et de mise aux normes nécessaires à un accompagnement à domicile.
- Mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides existants pour réduire le taux d'effort des personnes concernées (CAF, fonds d'aide aux familles, Action Logement, caisses de retraite, organismes bancaires...).
- Aider à l'élaboration du projet et au montage du dossier de financement.
- Effectuer les démarches permettant d'obtenir les aides sollicitées.

#### 3.7.2 Objectifs

Pour les 5 années de l'OPAH-RU, l'objectif est d'aider à **l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, pour :**

- 10 logements occupés par des propriétaires modestes / très modestes.
- 2 logements locatifs privés

Ce volet s'adresse uniquement aux propriétaires occupants ayant des ressources modestes / très modestes.



## Indicateurs de suivi et de résultats :

- Nombre de contacts et leur origine.
- Nombre de visites réalisées / diagnostics techniques et outils d'aide à la décision produits.
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon.
- Nombre de projets ayant fait l'objet de travaux mixtes (adaptation du logement et rénovation énergétique).
- Indicateurs liés aux ménages : adresse du bien concerné par la demande de subvention, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégorie du ménage, besoins en accompagnement social, statut du propriétaire, catégorie d'autonomie.
- Indicateurs de résultat : nombre de logements réhabilités / rénovés, nature des travaux à entreprendre / réalisés, montants des travaux réalisés / subventionnés, coût de réhabilitation au m<sup>2</sup>, typologie des financements mobilisés, niveau des aides attribuées et montant du reste à charge des ménages, difficultés rencontrées.

## 3.8 Volet social

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

La réussite du suivi-animation sera conditionnée par une dimension d'accompagnement social des propriétaires et locataires du parc privé. Ce volet prend toute sa signification dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, au sens propre du terme.

Le volet social constitue une action transversale de l'OPAH-RU avec comme objectif l'accompagnement des ménages les plus fragiles / en difficultés dans leur logement que ce soit en raison de leur perte de mobilité, de leur difficulté à faire face aux charges du logement ou du manque de confort voire de la dégradation du bâti.

Le volet social doit permettre :

- D'accompagner le ménage dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état du logement (opérateur).
- D'agir en concertation avec ces partenaires permettant de trouver les solutions économiques permettant à tous les porteurs de projet, même ceux en difficultés économiques, d'aboutir à la réalisation du projet de travaux (caisses de retraite, Fondation Abbé Pierre, associations ...).
- De s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et des demandes de subventions.
- D'identifier les situations de fragilités sociales afin de réorienter les ménages vers les services sociaux, vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser les partenaires sociaux compétents.
- De faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif). L'opérateur cherchera des solutions, notamment de relogement provisoire, avec les partenaires sociaux et les élus locaux, lorsque ces relogements ne pourront pas se faire dans la famille. De même des solutions de débarras des logements ou de stockage des effets personnels pourront être nécessaires avant travaux.
- De maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants.

L'intervention de l'opérateur consistera à identifier les besoins en accompagnement et à orienter vers les partenaires.

Dans le cadre de l'action en faveur de la résorption de l'habitat indigne et du traitement de la précarité énergétique, l'OPAH-RU veillera à la fois au maintien des résidents actuels dans leur logement ou la gestion de leur relogement quand cela est nécessaire. L'opérateur rappellera ses obligations au bailleur et informera les occupants de leurs droits. Il assurera une orientation adaptée vers un travailleur social selon les besoins identifiés.

En cas d'insalubrité remédiable, l'interdiction d'habiter les lieux est temporaire. Le loyer n'est plus dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté, jusqu'au dernier jour du mois qui suit la date d'achèvement des travaux. Durant le temps des travaux, le propriétaire se voit dans l'obligation de reloger le locataire, à ses frais.

En cas d'insalubrité irrémédiable : il est interdit à tous d'habiter dans les lieux. En tant que locataire, le loyer n'est plus dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification et votre contrat de bail est clôturé. Dans cette situation, le propriétaire doit proposer au locataire des offres de relogement. Libre au locataire de refuser ses propositions si elles ne lui conviennent pas. En cas de refus du propriétaire, l'hébergement sera pris en charge par le préfet aux frais du propriétaire.

En cas de défaillance des propriétaires, pour les situations d'insalubrité, la CAC est l'autorité compétente qui prendra les dispositions nécessaires pour assurer l'hébergement et le relogement des occupants (article L521-3-2 du CCH III). Le dispositif prévu pour le relogement, provisoire ou définitif des occupants reste à définir.

### 3.8.2 Objectifs

Il n'est pas défini d'objectif quantitatif : tout occupant rencontré fera l'objet d'une première information et orientation. Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre l'accompagnement des ménages retenus dans le cadre de projet de travaux.

Des rendez-vous de travail seront organisés, autant que nécessaires, avec les partenaires sociaux pour envisager des mesures d'accompagnement. Ils seront à l'initiative de l'opérateur, qui présentera les situations sociales, les problématiques auxquelles il est confronté ne lui permettant pas de mener à bien les projets de travaux.

Lors des temps de restitution partenariaux, l'opérateur rappellera les situations rencontrées et les solutions proposées et mises en œuvre.

#### Indicateurs de suivi et de résultats :

- Indicateurs liés aux ménages : adresse du bien concerné par la demande de subvention, composition familiale, classe d'âge du ménage, catégories du ménage, besoins en accompagnement social, nombre de ménages accompagnés (signalés par ou orientés vers les partenaires sociaux), statut du propriétaire.
- Indicateurs de résultats : typologies des financements mobilisés, niveau des aides attribuées, nombre et montants des aides complémentaires spécifiques mobilisées et montant du reste à charge des ménages, difficultés rencontrées.
- Production de logements locatifs conventionnés sociaux (localisation, nature et objectif).
- Aides au relogement (temporaires et définitives) réalisées.

## 3.9. Volet patrimonial et environnemental

### 3.9.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU s'inscrit dans les projets d'aménagements urbains et d'espaces publics en cours ou à venir dans le cœur historique de la Ville de Cambrai. Les projets s'inscrivent dans le programme national « Action Cœur de Ville », programme qui répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants et conforter le rôle de moteur de Cambrai dans le développement du territoire

Par ailleurs, depuis 1992, la ville de Cambrai fait partie du réseau national des Villes et Pays d'art et d'histoire. Le label « Ville ou Pays d'art et d'histoire » est attribué par l'État, représenté par le préfet de région, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture. Ce label est la reconnaissance de la diversité et de la qualité exceptionnelle du patrimoine cambrésien qui compte une trentaine de monuments inscrits ou classés au titre des monuments historiques, témoins de ses dix-huit siècles d'histoire. Il marque également l'engagement de la collectivité à s'inscrire dans une démarche de valorisation, de promotion et de médiation du patrimoine, de l'architecture et du cadre de vie.

Dans ce contexte, le dispositif d'aides au traitement des façades du centre-ville sera un levier majeur pour la valorisation du patrimoine local qui accompagnera les projets urbains et participeront à la qualité du cadre de

vie et à l'identité du territoire.

À cet effet, un travail partenarial se déroulera tout au long de l'OPAH-RU avec les services de l'UDAP et le CAUE pour favoriser la prise en compte de la dimension patrimoniale à l'amont du projet et opérer les choix techniques les plus pertinents. Par conséquent, ces acteurs seront associés aux comités de pilotage stratégiques comme techniques.

### 3.9.2 Objectifs

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre de financer le ravalement de 58 façades.

#### Indicateurs de suivi et de résultat :

- Nombre de contacts établis.
- Nombre de dossiers déposés.
- Nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon.
- Indicateurs liés aux caractéristiques du logement : adresse du bien concerné par les travaux, référence cadastrale, type de bien, période de construction.
- Indicateurs de résultat : nombre de ravalements de façades réalisés, nature des travaux à entreprendre et réalisés, montants de travaux réalisés / subventionnés, niveau des aides attribuées et montant du reste à charge, difficultés rencontrées.

### 3.10. Volet économique et développement territorial

#### 3.10.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU, via le financement de travaux pouvant être réalisés par des entreprises locales, a également pour objectif induit de soutenir l'emploi et la durabilité de l'activité économique sur le territoire.

Les objectifs fixés dans cette convention permettraient de générer près de 5 500 000 € de travaux.

Dans cette optique, il s'agit de mettre en place un partenariat opérationnel avec les entreprises locales du bâtiment, qui souhaitent prendre une part active dans cette opération.

Pour ce faire, certaines actions spécifiques de communication sont prévues en direction des entreprises locales du bâtiment, susceptibles d'intervenir et de réaliser les travaux financés dans le cadre de l'OPAH RU :

- Faire connaître l'OPAH-RU,
- Sensibiliser les entreprises / artisans aux spécificités de la rénovation, sur la cohérence des matériaux à utiliser notamment sur le bâti patrimonial cambrésien, sur l'enjeu de concilier préservation du patrimoine et enjeu d'amélioration des performances énergétiques, sur les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
- Sensibiliser les entreprises / artisans plus concrètement sur le contenu des devis et des factures eu égard aux exigences des financeurs,
- Mobiliser la chambre des métiers, les fédérations pour les accompagner sur la labellisation RGE, obligatoire depuis le 1er juillet 2020 pour tout dépôt de demandes d'aides auprès de l'ANAH pour les projets de travaux de rénovation énergétique.

Un partenariat avec les représentants des fédérations et des organisations professionnelles du bâtiment, l'ADIL, la chambre des métiers et de l'artisanat pourra être mis en place.

Au-delà des rencontres possibles, à programmer, avec les entreprises et les fédérations du bâtiment (FFB et CAPEB), il s'agit de mettre en place des conditions économiques favorables aux réponses des entreprises, à la transmission des devis conformes et au respect des délais de lancement des chantiers.

#### 3.10.2 Objectifs

Les objectifs de la Communauté d'agglomération de Cambrai sont les suivants :

- Permettre aux entreprises locales de répondre aux sollicitations des propriétaires, même les plus modestes, dans les meilleures conditions de mise en œuvre des projets.

- Permettre de valoriser les compétences disponibles sur le territoire à travers la réalisation de travaux qualitatifs et durables.
- Faire en sorte que l'OPAH-RU soit un véritable dynamiseur de l'activité économique des PME du bâtiment.

**Indicateurs de suivi et de résultats propres aux entreprises intervenantes :**

- Nom des entreprises intervenantes,
- Nombre d'entreprises / artisans intervenants dans l'OPAH RU
- Origine géographique des entreprises / artisans (commune, EPCI, département, région),
- Artisans RGE ou non,
- Montant des travaux générés, montant des travaux subventionnés sur les dossiers déposés et agréés en fonction de la localisation des entreprises, coût des travaux au m<sup>2</sup>.
- Montant des aides publiques mobilisées grâce au travaux générés.

**Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation****4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à 139 immeubles minimum, comprenant 180 logements répartis comme suit :

- 43 logements occupés par leur propriétaire
- 57 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 80 logements (locatifs ou propriété d'occupation) compris dans des immeubles qui feront l'objet d'un ravalement de façade (58 façades d'immeubles à traiter comprenant 80 logements)

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

Les objectifs globaux sont évalués à 81 immeubles minimum, comprenant 100 logements répartis comme suit :

- 43 logements occupés par leur propriétaire
- 57 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

**Objectifs de réalisation de la convention**

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Nombre de logements PO*</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>43</b>
Dont LHI et TD* PO TM	0	1	1	1	2	5
Dont LHI et TD* PO M	0	0	1	1	1	3
Dont « petite LHI » PO TM	0	1	1	1	1	4
Dont « petite LHI » PO M	0	0	0	0	1	1
Dont MaPrimeRénov' Sérénité* PO TM	2	2	3	3	3	13
Dont MaPrimeRénov' Sérénité* PO M	1	1	1	2	2	7
Dont autonomie* PO TM	1	1	1	2	2	7
Dont autonomie* PO M	0	0	1	1	1	3
<b>Nombre de logements PB*</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>57</b>
Dont LHI et TD	0	4	6	6	11	27
Dont logements dégradés	0	1	1	1	1	4
Dont réhabilitation énergétique	2	4	4	5	5	20
Dont autonomie	0	0	0	1	1	2
Dont transformation d'usage	0	1	1	1	1	4
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>						
Dont loyer intermédiaire Loc'1	2	8	8	9	13	40
Dont loyer conventionné social Loc'2	0	2	4	5	6	17
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	0	0	0

## 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 **2 508 600 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	134 000 €	399 950 €	551 920 €	581 370 €	841 360 €	<b>2 508 600 €</b>
dont aides aux travaux	70 700 €	330 350 €	478 900 €	506 550 €	761 200 €	<b>2 147 700 €</b>
<i>Dont aides aux travaux PO</i>	<i>55 200 €</i>	<i>108 600 €</i>	<i>176 650 €</i>	<i>194 050 €</i>	<i>247 450 €</i>	<i>781 950 €</i>
<i>Dont aides aux travaux PB</i>	<i>15 500 €</i>	<i>221 750 €</i>	<i>302 250 €</i>	<i>312 500 €</i>	<i>513 750 €</i>	<i>1 365 750 €</i>
dont aides à l'ingénierie : - Part fixe	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	<b>300 000 €</b>
dont aides à l'ingénierie : - Part variable	3 300 €	9 600 €	13 020 €	14 820 €	20 160 €	<b>60 900 €</b>

#### 5.2. Financements de l'Etat au titre du programme « MPRS »

##### 5.2.2. Règles d'application

Les crédits d'aide à la rénovation thermique des logements privés sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme « MPRS ».

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme « MPRS » sont celles définies dans l'instruction du 17 mai 2023 relative aux évolutions du régime des aides de l'ANAH en matière de rénovation énergétique au 1er janvier 2023.

Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Ces règles, notamment celles liées à la création de nouvelles primes forfaitaires, ont pour objectif de donner la priorité à la lutte contre les passoires thermiques et répondre aux besoins de financements accrus pour les résorber, et d'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique.

Les montants indiqués ci-dessous ont été calculés sur les hypothèses suivantes :

- Pour les propriétaires occupants : 100 % des projets de travaux de « Rénovation énergétique globale » vont bénéficier de la prime « MPRS » ; 50 % des projets de travaux des projets de travaux « Rénovation énergétique globale » et de « Lutte contre l'Habitat indigne » vont bénéficier de la prime « Passoires Thermiques » ;
- Pour les propriétaires bailleurs : 50 % des dossiers vont bénéficier vont bénéficier de la prime « Passoires Thermiques » ;

Ils sont toutefois susceptibles d'être réévalués ultérieurement.

### 5.2.3. Règles d'application

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme « MPRS » pour l'opération sont de l'ordre de **496 450 €** maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Total
<b>AE prévisionnel</b>	<b>64 700 €</b>	<b>82 600 €</b>	<b>102 900 €</b>	<b>122 050 €</b>	<b>124 200 €</b>	<b>496 450 €</b>
Dont prime « MPRS »	61 500 €	76 500 €	94 500 €	112 500 €	112 500 €	457 500 €
Dont primes « Sortie de passoires thermiques » Et « Basse consommation »	3 200 €	6 100 €	8 400 €	9 550 €	11 700 €	38 950 €

## 5.3. Financements de la Communauté d'agglomération de Cambrai, maître d'ouvrage

### 5.3.1. Règles d'application

La Communauté d'agglomération de Cambrai s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires, à abonder les aides de l'Anah et de l'Etat pour **financer les travaux réalisés par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs et financer les actions complémentaires à hauteur de 418 250 €**, conformément aux termes de l'article 3 de la présente convention.

La Communauté d'agglomération de Cambrai s'engage à **financer le coût de l'ingénierie opérationnelle mise en place durant les 5 années de la phase opérationnelle, à hauteur de 134 500 €**.

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 552 750 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	<b>Total</b>
AE prévisionnels	39 850 €	91 500 €	123 465 €	132 665 €	165 270 €	<b>552 750 €</b>
Dont aides aux travaux	14 500 €	64 750 €	96 375 €	105 375 €	137 250 €	<b>418 250 €</b>
<i>Dont aides aux PO (abondement ANAH)</i>	<i>8 500 €</i>	<i>16 000 €</i>	<i>22 625 €</i>	<i>25 125 €</i>	<i>32 000 €</i>	<i>104 250 €</i>
<i>Dont aides aux PB (abondement ANAH)</i>	<i>6 000 €</i>	<i>34 750 €</i>	<i>42 750 €</i>	<i>46 250 €</i>	<i>66 250 €</i>	<i>196 000 €</i>
<i>Dont prime sortie de vacance (locatif)</i>	<i>0 €</i>	<i>9 000 €</i>	<i>15 000 €</i>	<i>18 000 €</i>	<i>18 000 €</i>	<i>60 000 €</i>
<i>Dont prime sortie de vacance (accédant)</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>6 000 €</i>	<i>6 000 €</i>	<i>6 000 €</i>	<i>18 000 €</i>
<i>Dont prime à la mobilisation MOE</i>	<i>0 €</i>	<i>5 000 €</i>	<i>10 000 €</i>	<i>10 000 €</i>	<i>15 000 €</i>	<i>40 000 €</i>
Dont aides à l'ingénierie (part fixe)	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	<b>120 000 €</b>
Dont aides à l'ingénierie (part variable)	1 350 €	2 750 €	3 090 €	3 290 €	4 020 €	<b>14 500 €</b>



### 5.3.3 Aides communautaires en faveur des propriétaires occupants (détail)

Des abondements communautaires et un dispositif d'accompagnement des subventions ANAH seront apportés par la Communauté d'agglomération de Cambrai selon les modalités suivantes :

Type d'intervention	Ménage éligible	Abondement communautaire	Prime pour résorption de la vacance (accédant à la propriété)	Prime à la mobilisation d'un MOE pour travaux lourds
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	PO très modestes	10%	3 000 €	5 000 €
	PO modestes	5%	3 000 €	5 000 €
Petite « LHI » (lutte contre l'habitat indigne)	PO très modestes	10%	3 000 €	5 000 €
	PO modestes	5%	3 000 €	5 000 €
Réhabilitation énergétique – Lutte contre la précarité énergétique	PO très modestes	10%	3 000 €	-
	PO modestes	5%	3 000 €	-
Autonomie de la personne	PO très modestes	10%	-	-
	PO modestes	5%	-	-

### 5.3.4 Aides communautaires en faveur des propriétaires bailleurs (détail)

Des abondements communautaires et un dispositif d'accompagnement des subventions ANAH seront apportés par la Communauté d'agglomération de Cambrai selon les modalités suivantes :

Type d'intervention	Type de conventionnement	Abondement communautaire	Prime pour résorption de la vacance (accédant à la propriété)
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé (y compris ORI)	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	5%	3 000 €
Travaux d'amélioration de l'habitat de réhabilitation d'un logement dégradé	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	10%	3 000 €
Réhabilitation énergétique – Lutte contre la précarité énergétique	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	10%	3 000 €
Autonomie de la personne	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	5%	-
Transformation d'usage	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	5%	3 000 €

## 5.4. Financements de la Ville de Cambrai

### 5.4.1 Règles d'application

La Ville de Cambrai s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires, à abonder les aides de l'Anah et de l'Etat pour **financer les travaux réalisés par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs et financer les actions complémentaires à hauteur de 474 250 €**, conformément aux termes de l'article 3 de la présente convention.

La Ville de Cambrai s'engage à **financer le coût de l'ingénierie opérationnelle mise en place durant les 5 années de la phase opérationnelle, à hauteur de 134 500 €**.

### 5.4.2. Montants prévisionnels de la Ville de Cambrai

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville de Cambrai à l'opération est de **608 750 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	120 200 €	121 600 €	121 940 €	122 140 €	122 870 €	<b>608 750 €</b>
Dont aides aux travaux	94 850 €	94 850 €	94 850 €	94 850 €	94 850 €	<b>474 250 €</b>
<i>Dont aides aux PO (abondement ANAH)</i>	<i>8 500 €</i>	<i>16 000 €</i>	<i>22 625 €</i>	<i>25 125 €</i>	<i>32 000 €</i>	<i><b>104 250 €</b></i>
<i>Dont aides aux PB (abondement ANAH)</i>	<i>6 000 €</i>	<i>34 750 €</i>	<i>42 750 €</i>	<i>46 250 €</i>	<i>66 250 €</i>	<i><b>196 000 €</b></i>
<i>Dont aides au ravalement de façade</i>	<i>30 000 €</i>	<i>36 000 €</i>	<i>36 000 €</i>	<i>36 000 €</i>	<i>36 000 €</i>	<i><b>174 000 €</b></i>
Dont aides à l'ingénierie (part fixe)	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	<b>120 000 €</b>
Dont aides à l'ingénierie (part variable)	1 350 €	2 750 €	3 090 €	3 290 €	4 020 €	<b>14 500 €</b>

### 5.4.3. Montants prévisionnels de la Ville de Cambrai en faveur des propriétaires occupants (détails)

Des abondements communaux seront apportés par la Ville de Cambrai selon les modalités suivantes :

Type d'intervention	Ménage éligible	Abondement communal
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé	PO très modestes	10%
	PO modestes	5%
Petite « LHI » (lutte contre l'habitat indigne)	PO très modestes	10%
	PO modestes	5%
Réhabilitation énergétique – Lutte contre la précarité énergétique	PO très modestes	10%
	PO modestes	5%
Autonomie de la personne	PO très modestes	10%
	PO modestes	5%

### 5.4.4. Montants prévisionnels de la Ville de Cambrai en faveur des propriétaires bailleurs (détails)

Des abondements communaux seront apportés par la Ville de Cambrai selon les modalités suivantes

Type d'intervention	Type de conventionnement	Abondement communal
Travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé (y compris ORI)	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	5%
Travaux d'amélioration de l'habitat de réhabilitation d'un logement dégradé	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	10%
Réhabilitation énergétique – Lutte contre la précarité énergétique	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	10%
Autonomie de la personne	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	5%
Transformation d'usage	Loc'avantages 1 Loc'avantages 2 Loc'avantages 3	5%

### 5.3.3. Montants prévisionnels de la Ville de Cambrai en faveur des propriétaires occupants et bailleurs (détails)

Un dispositif complémentaire porté par la Ville de Cambrai permettra d'apporter une aide aux propriétaires s'engageant dans un projet de valorisation du patrimoine.

Type d'intervention	Taux de subventions
Travaux de ravalement de façades	20%

## 5.4. Financements de la Banque des Territoires

### 5.4.1 Règles d'application

La Banque des Territoires s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires, à financer **le coût de l'ingénierie opérationnelle mise en place durant les 5 années de la phase opérationnelle, à hauteur de 60 000 €.**

### 5.4.2. Montants prévisionnels de la Banque des Territoires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Banque des Territoires à l'opération est de 60 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	<b>60 000 €</b>
Dont aides à l'ingénierie (part fixe)	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	<b>60 000 €</b>
Dont aides à l'ingénierie (part variable)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	<b>0 €</b>

## 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 maîtrise d'ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain est assurée par la Communauté d'agglomération de Cambrai qui en assure le pilotage. Elle veille au respect des engagements de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assure, par ailleurs, de la bonne exécution par l'opérateur du suivi-animation.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

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

Le pilotage est assuré par la Communauté d'agglomération de Cambrai, maître d'ouvrage de l'opération.

- **Le comité de pilotage**

Le comité de pilotage est composé, a minima, de la Communauté d'agglomération de Cambrai, de la commune de Cambrai et son SCHS, de l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU, de la représentation de l'Espace Conseil France Rénov', de la représentation de l'Anah et de l'Etat, de la représentation de la Caisse des dépôts et consignations. Il peut mobiliser tout autre partenaire ou service concerné, le cas échéant. La Région, le Département ou encore Action Logement, acteurs engagés dans le dispositif Action Cœur de Ville, pourront notamment y être associés.

Le comité de pilotage de l'OPAH-RU se réunit **au moins 1 fois par an**. Il est chargé de partager le bilan annuel de l'OPAH-RU :

- D'apprécier et contrôler l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires.
- D'apprécier les blocages éventuels et les moyens d'y remédier.
- De valider les propositions d'ajustements nécessaires à l'opération.

- **Le comité technique**

Le comité technique a en charge la conduite opérationnelle. Il est composé, a minima, des services techniques de la Communauté d'agglomération de Cambrai, de la commune de Cambrai et de son SCHS, de l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU et de la représentation de l'Anah et de l'Etat. Il est libre d'associer et de consulter différents partenaires opérationnels au regard de l'ordre du jour comme Action Logement ou encore l'ABF.

Il se réunit **4 fois par an**. Le comité technique a pour rôle le suivi de l'avancement l'OPAH-RU.

**Des points mensuels ou réunions spécifiques** peuvent être mis en place, si besoin, sur des thématiques particulières.

L'opérateur prépare les éléments de présentation et co-anime les comités de pilotage et techniques (de même que les points mensuels ou réunions spécifiques) en lien avec la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU. Il a, par ailleurs, la charge de l'élaboration des comptes rendus.

#### 7.2. Suivi-animation de l'opération

##### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU est réalisé par un prestataire retenu conformément au Code de la Commande Publique, sous la responsabilité du service Stratégie Territoriale de la Communauté d'agglomération de Cambrai, en lien étroit avec la Ville de Cambrai.

L'opérateur, choisi pour assurer le suivi-animation de l'OPAH-RU, a pour rôle de réaliser :

- Des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès des porteurs de projets (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, propriétaires de logements vacants).
- Le dossier d'enquête préalable à la DUP dans le cadre de l'ORI.
- La mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière et précisément l'animation des propriétaires d'immeubles sous DUP travaux.
- L'assistance auprès de la Communauté d'agglomération de Cambrai et de ses partenaires dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention spécifique aux situations complexes.
- Des actions de communication ciblées.
- Aide à la valorisation des CEE.

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

De manière générale, et selon les précisions qui sont incluses dans le CCTP, qui pourront donner lieu à un avenant dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme MAR, l'opérateur retenu doit réaliser les missions suivantes :

- Actions d'animation, de coordination et d'information dont accueil du public avec tenues de permanences dans un lieu dédié.
- Actions de repérage, de démarchage.
- Animation des propriétaires d'immeubles sous DUP travaux.
- Actions d'accompagnement sanitaire et social des ménages.
- Diagnostics : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Aide à la valorisation des CEE ;
- Aide à la décision et accompagnement des propriétaires (assistance technique, financière et administrative).
- Les missions d'animation de la campagne de ravalement de façades.
- Le suivi et l'évaluation de l'OPAH-RU.
- Actions spécifiques en direction des entreprises locales du bâtiment, susceptibles d'intervenir et de réaliser les travaux financés dans le cadre de cette convention.

### 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les modalités d'articulation de l'opérateur avec l'ensemble des partenaires (collectivités, instructeurs des demandes de subventions, services en charge des procédures coercitives, les acteurs du secteur social, autres partenaires tels que l'ADIL, ADEME...) devront être définies au démarrage de l'opération.

## 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

### 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et les points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative, des ratios et points de blocage, devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

Tout au long du programme, le prestataire a en charge l'élaboration, le développement, la gestion et l'actualisation d'un tableau de bord :

- Reflétant l'activité quotidienne et en continu du programme
- Participant à la rédaction des bilans annuels et finaux
- Créant les conditions de son évaluation
- Appréhendant quantitativement et qualitativement les résultats de sa mission

A ce titre, le tableau de bord comprend, entre autres, les indicateurs significatifs suivants :

- La fréquentation du lieu d'accueil du public (évolution, impact du plan de communication...)
- Le nombre de logements subventionnés, selon leur situation initiale (vacant, indigne, très dégradé...) et leur mode de traitement
- Le montant et la répartition des aides financières accordées
- Les caractéristiques sociodémographiques des propriétaires occupants aidés et des locataires
- Les niveaux de loyers avant et après travaux des logements subventionnés
- La nature et le montant des travaux réalisés
- La localisation des entreprises de travaux
- Toutes précisions sur les effets induits par le programme en matière démographique, sociale, économique et immobilière

### 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.

Le bilan annuel devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale.
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

Le bilan annuel sera également composé du reporting des indicateurs de suivi et d'une analyse quantitative et qualitative des résultats des dispositifs financiers et d'animation mis en place (analyse des difficultés rencontrées dans chaque volet d'action et selon leur type : technique, financière, administrative, communication...). Certaines données intégreront l'évaluation annuelle du dispositif « Action Cœur de Ville ».

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront, si nécessaire, l'objet d'un avenant à la convention.

A l'issue de l'opération, un bilan final sera établi synthétisant les résultats de l'opération et intégrant une analyse critique permettant à la Communauté d'agglomération de Cambrai et ses partenaires d'alimenter sa réflexion en matière de politique et d'intervention sur l'habitat privé.

Le bilan 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 fixés.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases.
- 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 prévisionnel des travaux effectués, et le détail des subventions et aides perçues.

- Evaluer l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et l'attractivité générale du centre-ville.

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

## **Chapitre VI – Communication.**

### **Article 8 - Communication**

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

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



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

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'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 01 janvier 2024 (lequel ne pourra être antérieur à la date du dernier signataire de la présente convention) au 31 décembre 2028.

PROJET

## **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.

Dans le cadre de la mise en place de Mon Accompagnateur Rénov' et des évolutions à venir, un avenant à cette convention sera réalisé ultérieurement lorsque le dispositif sera mis en place afin d'intégrer ces nouvelles dispositions.

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

## **Article 11 – Transmission de la convention**

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

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

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour le maître d'ouvrage,

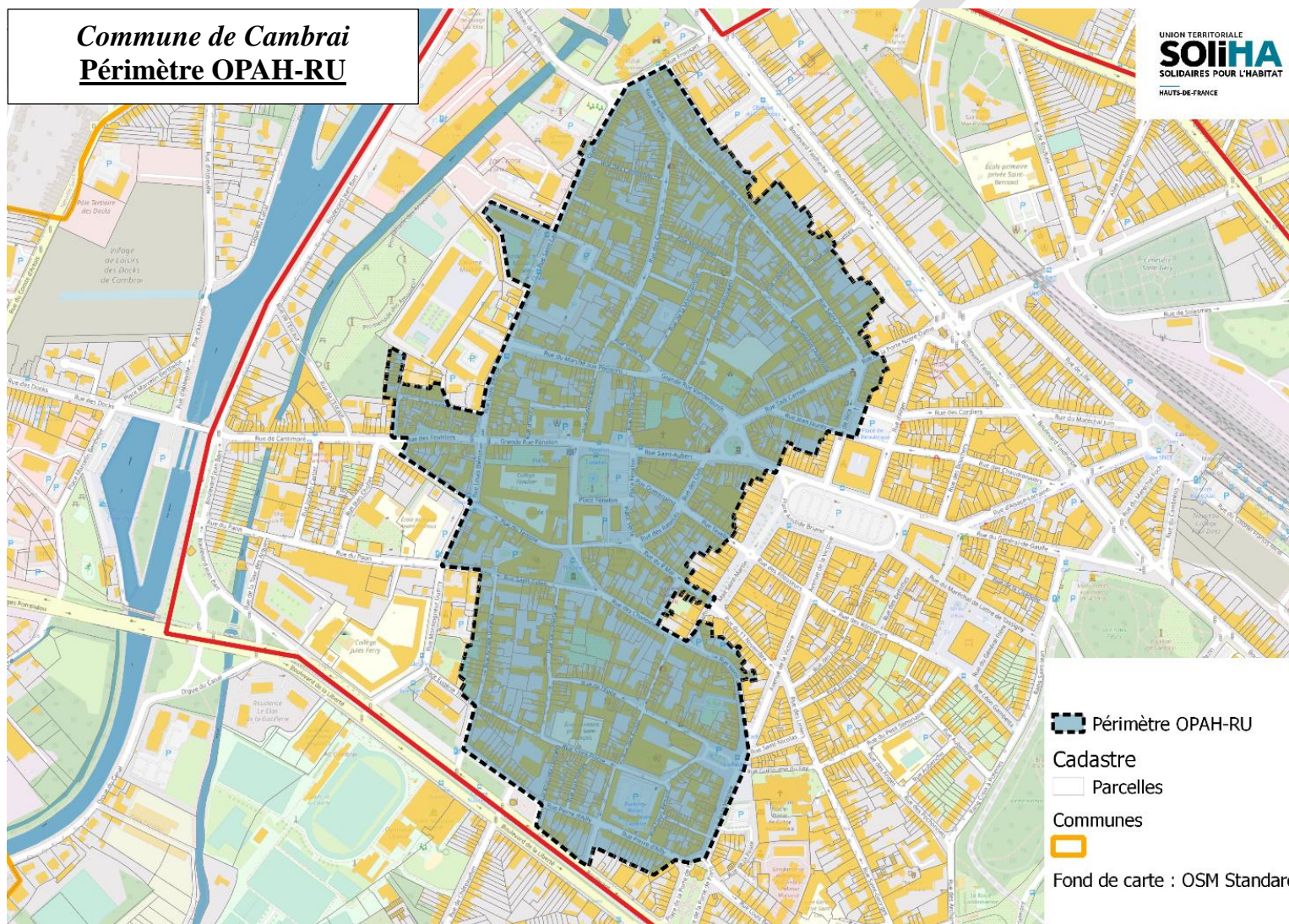
Pour l'Etat,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour la Ville de Cambrai

Autres partenaires

## Annexe 1 – Périmètre de l'opération



**Annexe 2 – Liste des rues concernées par l’opération**

Voie	Type de voie	Numéros
Achille Durieux	Rue	Tout
Aiguille	Rue (de l')	Tout
Anglaises	Rue (des)	Tout
Auguste Legrand	Rue	Tout
Beffroi	Rue (du)	de 1 à 3 ; 2
Bleuettes	Rue (des)	Tout
Candillons	Rue (des)	Tout
Capucins	Rue (des)	Tout
Chanoines	Rue (des)	Tout le côté impair ; du 4 au 16
Chapeau vert	Rue (du)	Tout
Clefs	Rue (des)	Tout
Clicotiau	Passage (du)	Tout
Corbeaux	Rue (des)	Tout
Coupe drap	Impasse (du)	Tout
Croisettes	Rue (des)	5 ; Tout le côté pair
Danbon	Rue	Pair
Delphin Dutemple	Rue	Tout
Dez	Impasse (aux)	Tout
Docteur Lermoyez	Rue (du)	Tout
Ecoles	Rue (des)	Tout
Epée	Rue (de l')	Tout
Eugène Bouly	Rue	Tout
Eugène Thomas	Place	du 4 au 34 (pair)
Fénelon	Grand Rue	Tout
Fénelon	Place	Tout
Feutriers	Rue (des)	Tout
Froissart	Rue	12
Godeliez Bolvin	Rue	Tout
Grand Séminaire	Rue (du)	Tout
Henri de Lubac	Rue	Tout
Huit Mai	Rue (du)	Tout
Inchy	Rue (d')	Tout
Jean Jaurès	Rue	Tout
Jean Moulin	Place	Tout
Liberté	Boulevard (de la)	du 72B au 74 (pair)
Louis Blériot	Rue	Tout
Louis Renard	Rue	Tout
Manutention	Rue (de la)	Tout
Marché aux poissons	Rue (du)	Tout

Monstrelet	Rue	Tout
Nattes	Rue (aux)	Tout
Neuf octobre	Place (du)	Tout
Neuve des capucins	Rue	Tout
Neuve Tour	Rue (de la)	Tout
Nice	Rue (de)	du 19 au 39 (impair) ; tout le côté pair
Pasteur	Rue	du 3 au 9 (impair) ; du 2 au 12 (pair)
Pierre d'Ailly	Rue	Tout
Poissonniers	Rue (des)	Tout le côté impair ; du 4 au 16
Porte de Paris	Place (de la)	du 2A au 2B
Porte Notre Dame	Rue (de la)	du 3 au 5 (impair) ; du 4 au 8 (pair)
Premy	Rue	Tout le côté pair
Querenaing	Rue	Tout
Ratelots	Rue (des)	Tout
Récollets	Rue (des)	Pair
République	Place (de la)	du 1 au 3 (impair)
Sadi Carnot	Rue	Tout
Saint Lazare	Rue	Tout le côté pair ; du 7 au 11
Saint-Aubert	Rue	Tout
Sainte-Barbe	Rue	Tout
Saint-Fiacre	Rue	Tout
Saint-Géry	Rue	Tout
Saint-Julien	Rue	Tout
Saint-Lazare	Impasse	Tout
Saint-Lazare	Quai	Tout le côté pair ; du 1 au 5
Saint-Martin	Mail	26
Saint-Pol	Rue	Tout
Saint-Sépulcre	Place (du)	Tout
Saint-Vaast	Rue	Tout
Selles	Rue (de)	Tout
Sœurs de Charité	Rue (des)	Tout
Tanneries	Rue (des)	du 2 au 12 (pair) ; du 9 au 29 (impair)
Tavelle	Rue	du 4 au 20 ; du 5 au 21
Temple	Rue (du)	Tout
Tilvasson	Rue	Tout
Vanderburch	Grande Rue	Tout
Vanderburch	Petite Rue	Tout
Vaucelette	Rue	Tout
Verte	Place	Tout
Victoire	Avenue (de la)	du 50 au 76 (pair)
Victor Ramette	Rue	Tout

### Annexe 3 – Récapitulatif des aides apportés

		Type d'intervention		Nbre immeubles	Nbre logements	
Dispositif de base porté par l'Anah + la CAC + la Ville de Cambrai	PO	Logement indigne / très dégradé	PO Très Modestes	5	5	
			PO Modestes	3	3	
		Petite LHI	PO Très Modestes	4	4	
			PO Modestes	1	1	
		Réhabilitation énergétique	PO Très Modestes	13	13	
			PO Modestes	7	7	
	Autonomie	PO Très Modestes	7	7		
		PO Modestes	3	3		
	<b>Sous-total PO</b>			<b>43</b>	<b>43</b>	
			Type d'intervention		Nbre immeubles	Nbre logements
	PB	Logement indigne / très dégradé (ORI)		10	15	
				8	12	
		Logement dégradé / infraction RSD / non décence		3	4	
				13	20	
Autonomie			1	2		
			3	4		
<b>Sous-total PB</b>			<b>38</b>	<b>57</b>		
<b>Total dispositif de base</b>				<b>81</b>	<b>100</b>	

		Type d'intervention		Nbre immeubles	Nbre logements
Dispositif d'accompagnement des aides Anah	Prime "sortie de vacance" - investisseurs		12	20	
			6	6	
	Prime "sortie de vacance" - accédant à la propriété		8	8	
		POTM + POM			
<b>Total dispositif d'accompagnement</b>			<b>26</b>	<b>34</b>	

		Type d'intervention		Nbre immeubles	Nbre logements
Dispositif complémentaire hors Anah	Prime "valorisation des façades"		58	80	
<b>Total dispositif complémentaire</b>			<b>58</b>	<b>80</b>	

	Objectifs sur la durée du programme	
	Nbre immeubles	Nbre logements
<b>TOTAL sans doubles comptes (hors dispositif d'accompagnement)</b>	<b>139</b>	<b>180</b>

Taux sub ANAH	Enveloppe ANAH	Taux sub CAC	Enveloppe CAC	Taux sub Ville	Enveloppe Ville
70%	223 250 €	10%	31 250 €	10%	31 250 €
70%	133 950 €	5%	9 375 €	5%	9 375 €
70%	35 000 €	10%	5 000 €	10%	5 000 €
70%	8 750 €	5%	625 €	5%	625 €
50%	245 700 €	10%	39 000 €	10%	39 000 €
35%	79 800 €	5%	10 500 €	5%	10 500 €
50%	42 000 €	10%	7 000 €	10%	7 000 €
35%	13 500 €	5%	1 500 €	5%	1 500 €
<b>781 950 €</b>		<b>104 250 €</b>		<b>104 250 €</b>	

Taux sub ANAH	Enveloppe ANAH	Taux sub CAC	Enveloppe CAC	Taux sub Ville	Enveloppe Ville
50%	603 750 €	5%	60 000 €	5%	60 000 €
50%	483 000 €	5%	48 000 €	5%	48 000 €
40%	73 000 €	10%	18 000 €	10%	18 000 €
25%	155 000 €	10%	60 000 €	10%	60 000 €
25%	5 000 €	5%	1 000 €	5%	1 000 €
25%	46 000 €	5%	9 000 €	5%	9 000 €
<b>1 365 750 €</b>		<b>196 000 €</b>		<b>196 000 €</b>	
<b>2 147 700 €</b>		<b>300 250 €</b>		<b>300 250 €</b>	

Taux sub ANAH	Enveloppe ANAH	Forfait CAC	Enveloppe CAC	Forfait Ville	Enveloppe Ville
0%	- €	3 000 €	60 000 €	0%	- €
0%	- €	3 000 €	18 000 €	0%	- €
0%	- €	5 000 €	40 000 €	0%	- €
<b>- €</b>		<b>118 000 €</b>		<b>- €</b>	

Taux sub ANAH	Enveloppe ANAH	Forfait CAC	Enveloppe CAC	Taux Ville	Enveloppe Ville
0%	- €	- €	- €	20%	174 000 €
<b>- €</b>		<b>- €</b>		<b>174 000 €</b>	

	Enveloppes financières sur la durée du programme		
	ANAH	CAC	Ville de Cambrai
<b>TOTAL</b>	<b>2 147 700 €</b>	<b>418 250 €</b>	<b>474 250 €</b>