



CONVENTION DE GESTION DE LA MISSION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT - RENOUVELLEMENT URBAIN [OPAH-RU] DE LA COMMUNE DE HOUDAN

Adainville
Bazainville
Boinvilliers
Boissets
Bourdonné
Boutigny-Prouais
Civry-la-Forêt
Condé-sur-Vesgre
Courgent
Darmartin en Serve
Dannemarie
Flins Neuve Eglise
Goussainville
Grandchamp
Gressey
Havelu
Houdan
La Hauteville
Le Tartre Gaudran
Longnes
Maulette
Mondreville
Montchauvet
Mulcent
Orgerus
Orvilliers
Osmoy
Prunay le Temple
Richebourg
Rosay
Septeuil
St Lubin de la Haye
St Martin des Champs
Tacoignières
Tilly
Villette

ENTRE :

La Communauté de Communes du Pays Houdanais, représentée par la Première Vice-Présidente en exercice, Madame Josette JEAN, domiciliée en cette qualité au 22 Porte d'Épernon – 78550 MAULETTE, agissant en vertu de la délibération du Conseil communautaire n°121/2024 du 18 décembre 2024,

ci-après désignée "la CC Pays Houdanais",

ET :

La commune de Houdan, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Marie TÉTART, domicilié en cette qualité 69, Grande Rue, - 78550 Houdan, agissant en vertu de la délibération du Conseil municipal n°2024-DEL-094 du 17 décembre 2024,

ci-après désignée "la Commune",

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ :

La CC Pays Communautaire possède la compétence optionnelle « Politique du logement social d'intérêt communautaire » depuis un arrêté préfectoral n°2000/16/DAD du 17 octobre 2000.

L'intérêt communautaire de cette compétence a été défini par le Conseil communautaire lors de sa séance du 11 juillet 2007, comme suit :

- La mise en œuvre de la politique communautaire définie dans le cadre du Programme Local de L'habitat ;
- Le Soutien à la réalisation de tout nouveau logement social créé sur le territoire communautaire ;
- La Participation financière ou technique à la réalisation d'opérations comportant au moins 10 logements dont 20 % de logements aidés (liés à des conditions de ressources) ;
- La Mise en œuvre d'une politique foncière liée aux opérations précitées
- La Garantie d'emprunt pour les nouveaux logements sociaux ;
- La Mise en œuvre des opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH ou PIG) ;
- La Participation à l'étude ou à la réalisation de logements spécifiques
- La Création et la gestion d'un observatoire de l'habitat, de la demande et du foncier ;

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
PAYS HOUDANAIS

22, porte d'Épernon
BP15
78550 Maulette

T. 01 30 46 82 80
F. 01 30 46 15 75

ccph@cc-payshoudanais.fr

www.cc-payshoudanais.fr

Lors de sa séance du 13 avril 2021, le Conseil communautaire a accepté que la CCPH soit signataire de la convention Petites Villes de Demain de la commune de Houdan et a adopté la convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) lors de sa séance du 28 juin 2023.

C'est dans ce cadre que la commune de Houdan a pris l'initiative de lancer une étude pré-opérationnelle d'OPAH RU, réalisée en 2023 intégrant les volets suivants : un volet Immobilier et foncier, un volet Habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne, et un volet Copropriétés fragiles ou en difficulté.

Cette étude a confirmé l'opportunité de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU), sur le centre-ville de Houdan. L'OPAH-RU serait le moyen opérationnel pour résoudre les problématiques d'habitat dégradé, inadapté, ne répondant pas aux critères de performance énergétique dorénavant inscrits dans le décret décence, de vacance et de valorisation patrimoniale relevées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

L'OPAH RU aurait pour objectifs principaux de :

- Assurer le suivi et l'accompagnement des propriétaires,
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments, en encourageant les projets globaux de rénovation énergétique,
- Lutter contre la précarité énergétique,
- Accompagner les copropriétés fragiles dans leur redressement et leurs travaux de rénovation thermique et énergétique,
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Permettre l'adaptation des logements afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap,
- Mettre en conformité les logements notamment au regard des travaux de sécurité,
- Encourager les bailleurs privés à conventionner leurs logements.

Afin de mettre en œuvre la stratégie de revitalisation sur le centre-ville de Houdan, il est opportun de confier la maîtrise d'ouvrage du suivi de la convention OPAH-RU à la commune de Houdan et lui permettre d'assurer la mise en cohérence du pilotage avec les autres opérations dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain.

Pour ce faire, l'article L.5215-27 du CGCT prévoit que la Communauté de communes peut confier par convention la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de ses attributions à une ou plusieurs communes membres. Une telle convention peut ainsi être conclue entre la CC Pays Houdanais et la commune de Houdan aux fins de lui déléguer, pour son compte, la gestion courante de la mission d'OPAH-RU relevant de ses compétences.

La présente convention a pour objet de régir la nature et les modalités de mise à disposition de moyens entre la commune et la communauté

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QU'IL SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de déléguer la maîtrise d'ouvrage du suivi de la convention OPAH-RU à la commune de Houdan et lui permettre d'assurer la mise en cohérence du pilotage avec les autres opérations dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain.

ARTICLE 2 – DURÉE

La présente convention est conclue pour toute la durée la convention pour l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de la commune de Houdan.

La convention s'éteindra de plein droit en cas de restitution de la compétence à l'occasion d'une redéfinition de l'intérêt communautaire. La convention continuera alors à produire ses effets seulement pour régler les opérations et flux entre les personnes publiques signataires pour la période couverte par la délégation.

ARTICLE 3 – MISSIONS DÉLÉGUÉES A LA COMMUNE

La CC Pays Houdanais, compétente en matière d'OPAH, confie à la Commune l'exécution de la convention pour l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de la commune de Houdan dans le cadre de l'article L.5215-27 du CGCT dont les volets d'action sont les suivants :

- Assurer le suivi et l'accompagnement des propriétaires,
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments, en encourageant les projets globaux de rénovation énergétique,
- Lutter contre la précarité énergétique,
- Accompagner les copropriétés fragiles dans leur redressement et leurs travaux de rénovation thermique et énergétique,
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Permettre l'adaptation des logements afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap,
- Mettre en conformité les logements notamment au regard des travaux de sécurité,
- Encourager les bailleurs privés à conventionner leurs logements.

La mission de suivi-animation sera confiée par la Commune à un opérateur conformément aux dispositions du Code de la Commande Publique.

La Commune assurera dans ce cadre :

- L'animation « renforcée » de l'OPAH-RU destinée notamment à mobiliser les propriétaires de logement ou d'immeubles qualifiés de dégradés, en allant « au-devant » des projets ; cette animation « renforcée » devra également permettre la mise sur le marché de logements vacants après travaux,
- L'animation « spécifique » de l'Opération de Restauration Immobilière et de sa/ses DUP, si la maîtrise d'ouvrage décide de les mettre en place dans le cadre de l'OPAH RU, dont l'objectif sera de mettre en place l'ORI et, le cas échéant, assister la maîtrise

d'ouvrage dans la mise en œuvre de l'appropriation foncière, et des actions de recyclage immobilier des immeubles à enjeux, la recherche d'opérateurs et de financements complémentaires notamment auprès de l'Anah [THIRORI, DIIF, VIR ...].

L'animation « classique » de l'OPAH-RU destinée à faire connaître le dispositif et établir un maximum de contacts avec les propriétaires afin de les inciter à engager des travaux de rénovation dans leur logement ou immeuble sera assuré conjointement entre la CC Pays Houdanais et la Commune.

ARTICLE 4 : MODALITÉS DE GESTION ET D'EXÉCUTION DU SERVICE

Pendant toute la durée de la convention, la Commune exerce la totalité des missions visées à l'article 3. Elle apporte son expertise et supporte un devoir de conseil auprès de la CC Pays Houdanais.

ARTICLE 5 : MODALITÉ OPÉRATIONNELLE DE LA GESTION DU SERVICE

5.1 – Sur le personnel

La Commune, en sa qualité d'exécutante, est responsable du personnel mobilisé par la présente convention, tant dans les missions confiées que dans l'organisation des modalités de travail, la sécurité, etc.

5.2 – Sur les actes, contrats et marchés pris dans le cadre de la gestion des services

La Commune prend toutes décisions et actes et conclut toutes les conventions nécessaires à l'exercice des missions qui lui sont confiées. Les décisions, actes ou conventions conclut pendant cette période de gestion courante devront expressément mentionner le fait que la Commune agit au nom et pour le compte de la CC Pays Houdanais.

La Commune est également chargée de porter les montages de demandes de subvention auprès des partenaires et des différentes entités concernées.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS D'INFORMATION ET DE SUIVI

La CC Pays Houdanais est informée chaque fois que nécessaire et a minima trimestriellement de l'évolution de la convention OPAH-RU et de l'évolution des dépenses et des recettes tout au long de la durée de la présente convention.

La CC Pays Houdanais peut se rapprocher de la Commune afin de recueillir les informations liées à l'exécution de la présente convention.

ARTICLE 10 : RÈGLEMENT DES CONTESTATIONS

A défaut d'accord amiable, les contestations qui s'élèveraient entre les parties au sujet de l'exécution de la présente convention seront soumises au Tribunal administratif compétent de Versailles.

Fait à Maulette, le 7 janvier 2025
« en deux exemplaires originaux »

Pour la CC Pays Houdanais,
La 1^{ère} Vice-Présidente



Josette JEAN



Pour la Commune de Houdan,
Le Maire,



Jean-Marie TÉTART



ARTICLE 7 : EXÉCUTION DES CONTRATS

A l'expiration de la présente convention, l'ensemble des contrats lié à la présente convention auront été exécutés et seront éteints.

ARTICLE 8 : CONDITIONS FINANCIÈRES

8.1 – Remboursement par la CCPH

La CC Pays Houdanais participera financièrement à la mission de suivi-animation à hauteur de 50 % TTC avec la Commune.

Les modalités de remboursement à la Commune par la CC Pays Houdanais s'établiront sur une enveloppe budgétaire maximale de 66 150 € TTC sur cinq ans, soit 13 230 € TTC par an. Ce montant sera ajusté après le résultat de la consultation auprès des opérateurs.

Le remboursement est opéré annuellement sur la base d'un décompte communiqué par la Commune.

8.2 – Rémunération

La commune prend en charge le financement intégral des dépenses nécessaires à l'exploitation du service.

La réalisation par la Commune des missions objet de la présente convention ne donne lieu à aucune rémunération autre que le remboursement des coûts exposés à l'article 8.1 de la présente convention.

8.3 – Dépenses

Les dépenses concernées sont celles qui sont strictement nécessaires à l'exercice de la compétence exercée dans le cadre de l'exécution de la présente convention. Elles sont supportées intégralement par la Commune quelle que soit leur nature (personnel, travaux, entretien, acquisition de matériels et fournitures, fluides, abonnements, impôts, taxes, etc.).

La Commune engage et mandate les dépenses liées à l'exécution de la présente convention et procède à une comptabilisation analytique afin de permettre d'établir des bilans financiers sur la base desquels la CC Pays Houdanais procède au remboursement prévu à l'article 8.1 de la présente convention.

ARTICLE 9 : ASSURANCES

La Commune est responsable à l'égard de la CC Pays Houdanais et des tiers des éventuels dommages de tous ordres résultant de ses obligations ou du non-respect de ses obligations dans le cadre de la présente convention.