



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNAUTE DE COMMUNES
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU

Délibérations

Conseil Communautaire
କାର୍ଯ୍ୟକର୍ତ୍ତାକାରୀ

Séance du Jeudi 30 Mars 2023

Nombre de membres en exercice : 61
Nombre de membres présents : 43
Nombre de membres ayant donné pouvoir : 10
Nombre de membres excusés : 2
Nombre de membres absents : 6

Date de convocation :
24 mars 2023

Acte rendu exécutoire après visa du contrôle de légalité le :

12 AVR. 2023

et publication par la mise en ligne sur le site internet le :

12 AVR. 2023

8 - Domaines de compétences par thèmes
8.5 - Politique de la Ville-Habitat-Logement

Objet : Avenant n°1 aux conventions d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat : OPAH classique et OPAH Renouvellement Urbain (Commune de Vire Normandie)

Noms des Conseillers	Présents	Excusés		Absents
		* Représenté(e) par le conseiller suppléant : (en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	

CONDE-EN-NORMANDIE

M. Xavier ANCKAERT	
Mme Nathalie BOUILLARD	
Mme Catherine CAILLY	X
M. Pascal DALIGAULT	X
M. Sylvain DELANGE	X
Mme Valérie DESQUESNE	X
M. Jean ELISABETH	X
Mme Najat LEMERAY	

M. Pascal DALIGAULT

Mme Valérie DESQUESNE

Mme Catherine CAILLY

LA VILLETTE

M. Daniel BREARD	X

PERIGNY

M. Jean-Christophe MEUNIER	X

PONTECOULANT

Mme Gislaine MARIE	X

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* <u>Représenté(e) par le conseiller suppléant :</u> (en vertu de l'article L5211-6)	* <u>A donné pouvoir à :</u> (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
SAINT-DENIS-DE-MERE					
M. Manuel MACHADO	X				
TERRES-DE-DRUANCE					X
M. Jean TURMEL					
BEAUMESNIL					
M. Gilles PORQUET			M. Jean-Claude RUAULT		
CAMPAGNOLLES					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE	X				
LANDELLES-ET-COUPIGNY					
M. Denis JOUAULT	X				
LE MESNIL-ROBERT					
M. Jean-Claude RUAULT	X				
NOUES-DE-SIENNE					
Mme Coraline BRISON-VALOGNES	X				
M. Olivier JEANNEAU	X				
Mme Colette JOUAULT	X				
Mme Bernadette LEROY	X				
M. Georges RAVENEL			Mme Coraline BRISON-VALOGNES		
PONT-BELLANGER					
M. Jean-Pierre MURIER	X				
SAINT-AUBIN-DES-BOIS					X
M. Maurice ANNE					
SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU					
Mme Catherine GARNIER	X				
SOULEUVRE-EN-BOCAGE					
Mme Annick ALLAIN	X				
M. Alain DECLOMESNIL	X				
M. Régis DELIQUAIRE	X				
M. Didier DUCHEMIN	X				
M. Marc GUILLAUMIN			M. Alain DECLOMESNIL		
M. Francis HERMON	X				
Mme Marie-Line LEVALLOIS	X				
M. Eric MARTIN					X
Mme Natacha MASSIEU					X
Mme Sandrine SAMSON					X
Mme Cyndi THOMAS					X
VALDALLIERE					
M. Jean-Paul ANGENEAU	X				
M. Frédéric BROGNIART	X				
Mme Caroline CHANU			M. Serge COUASNON		
Mme Marie-Françoise DAUPRAT	X				
M. Gilles FAUCON	X				
Mme Brigitte MENNIER			M. Gilles FAUCON		
Mme Sabrina SCOLA	X				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés		N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	Absents
		* <u>Représenté(e) par le conseiller suppléant :</u> (en vertu de l'article L.5211-6)	* <u>A donné pouvoir à :</u> (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)		
VIRE NORMANDIE					
M. Marc ANDREU SABATER	X				
Mme Marie-Noëlle BALLÉ	X				
M. Lucien BAZIN	X				
Mme Marie-Ange CORDIER	X				
M. Serge COUASNON	X				
Mme Nicole DESMOTTES	X				
Mme Sylvie GELEZ	X				
M. Corentin GOETHALS	X				
Mme Catherine MADELAINE			M. Régis PICOT		
M. Gilles MALOISEL	X				
M. Pascal MARTIN	X				
M. Gérard MARY			Mme Valérie OLLIVIER		
Mme Marie-Odile MOREL				X	
Mme Valérie OLLIVIER	X				
M. Régis PICOT	X				
Mme Jane PIGAULT	X				
Mme Annie ROSSI	X				
M. Guy VELANY				X	
TOTAL	43	0	10	2	6
Nombre de Membres en exercice			61		
Nombre de conseillers présents			43		
Quorum			31		
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)			53		

Mme Nicole DESMOTTES, Vice-Présidente en charge des affaires liées à l'Habitat donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

Le 22 juillet 2020, la commune de Vire Normandie a mis en place deux Opérations programmées d'amélioration de l'habitat : une OPAH de droit commun dite « classique » et une OPAH Renouvellement Urbain (RU) sur la période 2020-2025.

Ainsi, depuis juillet 2020, ces deux opérations ont pour objectif de répondre aux enjeux suivants :

- Lutter contre la précarité énergétique,
- Résorber l'habitat indigne ou dégradé, notamment les situations les plus lourdes
- Encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements facilitant le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite,
- Lutter contre la vacance,
- Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés,
- Poursuivre la dynamique engagée en direction des copropriétés
- Valoriser le patrimoine architectural lors des interventions sur l'habitat, notamment en encourageant la valorisation et la requalification des façades

Depuis le 1^{er} septembre 2022, l'Intercom de la Vire au Noireau a décidé de procéder à la modification de ses statuts afin de définir l'intérêt communautaire en matière de politique du logement/habitat. Les élus de l'Intercom de la Vire au Noireau confirment ainsi la volonté communautaire d'étendre la compétence habitat à l'intégralité du territoire intercommunal.

Avant le 1^{er} septembre 2022, le dispositif prévoyait une subvention complémentaire de la commune de Vire Normandie au profit des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires (OPAH RU uniquement) selon le barème et les objectifs inscrits dans les conventions initiales signées le 22 juillet 2020.

Par ce transfert de la compétence habitat, une partie des financements a été repris par l'Intercom de la Vire au Noireau. Toutefois, la commune de Vire Normandie continue de financer des aides dites « spécifiques » (Opération façades, étude de faisabilité en cœur d'îlot, Accession à la propriété...) comme précisé dans le rapport de la CLECT (Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées) du 24 juin 2022. L'un des objectifs de ces avenants est ainsi d'intégrer la modification du maître d'ouvrage suite au transfert de la compétence et la nouvelle répartition des subventions entre Vire Normandie et l'Intercom de la Vire au Noireau.

Au regard de ces éléments, les conventions d'OPAH RU et d'OPAH Classique doivent chacune faire l'objet d'un avenant n°1 qui a pour objectif d'intégrer les points suivants :

Pour l'OPAH Renouvellement Urbain

- ➔ La modification du maître d'ouvrage suite au transfert de la compétence Habitat de la commune de Vire Normandie à l'Intercom de la Vire au Noireau.
- ➔ L'extension des opérations éligibles au dispositif opération façades : le dispositif ne concerne plus exclusivement les façades de la reconstruction mais également celles antérieures à la reconstruction (avant 1945). Les conditions d'éligibilité à cette prime évoluent et font l'objet d'un nouveau règlement d'attribution.
- ➔ L'intégration de la prime expérimentale de l'ANAH relative à la rénovation des façades.
- ➔ L'intégration d'une prime pour les cours communes : les études de faisabilité techniques, financières et paysagères seront intégralement financées pour les cours communes organisées.
- ➔ La mise à jour du plan de financement prévisionnel de l'ANAH, de Vire Normandie et de l'Intercom de la Vire au Noireau.

Pour l'OPAH de droit commun dite « Classique »

- ➔ La modification du maître d'ouvrage suite au transfert de la compétence Habitat de la commune de Vire Normandie à l'Intercom de la Vire au Noireau.
- ➔ La mise à jour du plan de financement prévisionnel de l'ANAH (recalibrage des objectifs pour les dossiers propriétaires occupants « Autonomie ») et modification de la répartition des subventions entre Vire Normandie et l'Intercom de la Vire au Noireau.

Vu la délibération n°2019/11 du Conseil Municipal du 16 décembre 2019 approuvant la mise en place des deux dispositifs OPAH Classique et OPAH RU pour une durée de 5 ans

Vu la délibération n°2022/03/28/39 du Conseil Municipal du 28 mars 2022 modifiant les modalités d'application du dispositif « opération façade »

Vu la délibération n°2022/03/28/38 du Conseil Municipal du 28 mars 2022 approuvant la mise en place d'une aide à la réalisation d'études de faisabilité sur les cœurs d'îlots

Vu la délibération n°D2022-5-4-17 du Conseil Communautaire du 19 mai 2022, modifiant les statuts de l'Intercom de la Vire au Noireau afin de définir l'intérêt communautaire en matière de politique du logement/habitat à compter du 1^{er} septembre 2022

Vu la délibération n°2022/07/04/24 du Conseil Municipal du 4 juillet 2022, autorisant la modification des statuts de l'Intercom de la Vire au Noireau et validant ainsi le transfert de la compétence « logement/habitat » à l'Intercom de la Vire au Noireau à compter du 1^{er} septembre 2022.

Vu la délibération n°D2022-9-6-5a du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022, approuvant le rapport de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT) du 24 juin 2022

Selon l'exposé de ces motifs, et suivant les avis favorables de la commission « Urbanisme/Habitat » réunie le 28 février 2023 et du Bureau communautaire réuni le 6 mars 2023, il est ainsi demandé au Conseil Communautaire :

- d'approuver les deux projets d'avenant n°1 pour les conventions d'OPAH Classique et d'OPAH RU tels que présentés en annexe ;
- d'autoriser M. le Président, ou son représentant, à signer les deux avenants aux conventions d'OPAH classique et d'OPAH RU une fois l'accord de la CLAH (Commission Locale pour l'Amélioration de l'Habitat) obtenu, ainsi que tous documents s'y référant ;
- de solliciter pour toute la durée des conventions les subventions auprès de l'ANAH
- de solliciter pour toute la durée des conventions, d'autres sources de subventions (Banque des territoires notamment).

VOTE**Vote ordinaire à main levée :**

Pour :	53	Contre :	0	Abstentions :	0
<input type="checkbox"/> Adopté à la majorité		<input checked="" type="checkbox"/> Adopté à l'unanimité		<input type="checkbox"/> Non adopté	

Arrêté en séance les jour, mois et an susdits
Au registre suivent les signatures.

Le secrétaire de séance
M. Corentin GOETHALS

Le Président,
M. Marc ANDREU SABATER





Intercom de la Vire au Noireau
Commune de Vire Normandie

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE DE VIRE NORMANDIE

2020 – 2025

CONVENTION D'OPÉRATION
OPAH n°14OPAH21

Avenant n°1 à la Convention signée le 22 juillet 2020

Le présent avenant à la convention est établi :

Entre

L'intercom de la Vire au Noireau, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Marc ANDREU-SABATER, Président, habilité par la délibération n°D2022-5-4-17 du Conseil Communautaire du 19 mai 2022 approuvant la modification des statuts de l'Intercom de la Vire au Noireau par la définition de l'intérêt communautaire en matière de politique du logement/habitat.

Et

La Commune de Vire Normandie, représentée par son Maire, Monsieur Marc ANDREU-SABATER,

Et

l'État et l'Agence Nationale de l'Habitat (établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra, 75001 Paris), représentés par M. le Préfet du département du Calvados, délégué local de l'agence dans le département du Calvados, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Et

Action Logement, représenté par Madame Patricia PETIT, Directrice Régionale d'Action Logement Services,

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 national 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, adopté pour la période 2017-2022 ;

Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain signée le 22 juillet 2020,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Calvados, **en date du xx xx 2023**, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis favorable du délégué de l'Anah dans la Région **en date du xx xx 2023**,

Vu le Programme d'Actions Territorial de la délégation départementale de l'Anah du 31 mars 2022.

Vu la délibération n°D2022-5-4-17 du Conseil Communautaire du 19 mai 2022, modifiant les statuts de l'Intercom de la Vire au Noireau afin de définir l'intérêt communautaire en matière de politique du logement/habitat à compter du 1er septembre 2022,

Vu la délibération n°2022/07/04/24 du Conseil Municipal du 4 juillet 2022, autorisant la modification des statuts de l'Intercom de la Vire au Noireau et validant ainsi le transfert de la compétence « logement/habitat » à l'Intercom de la Vire au Noireau à compter du 1er septembre 2022,

Vu la délibération n°D2022-9-6-5a du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022, approuvant le rapport de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT) du 24 juin 2022,

Vu la délibération n°D.... du Conseil Communautaire du 30 mars 2023, approuvant et autorisant Le Président à signer le projet d'avenant n°1 à la Convention d'OPAH Classique,

Vu la mise à disposition du public du projet d'avenant n°1 à la convention d'OPAH Classique **du xx/03/2023 au xx/04/2023** en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	4
Modification 1 – avenant à l'article 4 « Objectifs quantitatifs de réhabilitation ».....	5
Modification 2 – avenant à l'article 5 « Financements des partenaires de l'opération »	6
Annexes	11



PREAMBULE

Par délibération n°D2022-5-4-17 du Conseil Communautaire le 19 mai 2022, l'Intercom de la Vire au Noireau a décidé de procéder à la modification de ses statuts afin de définir l'intérêt communautaire en matière de politique du logement/habitat à compter du 1er septembre 2022. Les élus de l'Intercom de la Vire au Noireau confirment ainsi la volonté communautaire d'étendre la compétence habitat à l'intégralité du territoire intercommunal.

Par délibération n°2022/07/04/24 du Conseil Municipal du 4 juillet 2022, la Commune de Vire Normandie a décidé d'autoriser la modification des statuts de l'Intercom de la Vire au Noireau validant ainsi le transfert de la compétence « logement/habitat » à l'Intercom de la Vire au Noireau à compter du 1^{er} septembre 2022.

Par la délibération n°D.... du Conseil Communautaire du 30 mars 2023, l'Intercom de la Vire au Noireau approuve et autorise Le Président à signer le projet d'avenant n°1 à la Convention d'OPAH Classique.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Vire Normandie s'inscrit dans le cadre d'une politique active en matière d'habitat, engagée depuis plusieurs années avec la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat (2013-2019), d'une première OPAH (2014-2019), d'un POPAC (2017-2020), d'une stratégie foncière.

Afin de poursuivre la dynamique d'amélioration du bâti portée par l'OPAH qui s'est achevée fin 2019, deux études ont été lancées en juin 2019 :

- une étude pré-opérationnelle d'OPAH RU
- une étude approfondie du marché immobilier et d'évaluation d'OPAH

Ces études ont permis de dresser un bilan qui recense les points positifs, de vigilance, préconisations et conditions de mise en œuvre d'un nouveau dispositif d'aide à l'amélioration du parc de logements privés anciens sur l'ensemble du territoire de Vire Normandie.

Au terme de ces études, il a été décidé par la collectivité la mise en place d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur l'ensemble du territoire moins la partie du territoire couverte par l'OPAH-RU (Coeur de Ville de Vire)**, sur une durée de 5 ans.

Ainsi, depuis juillet 2020, cette opération a pour objectif de répondre aux enjeux suivants :

- Favoriser la maîtrise des dépenses énergétique et lutter contre la précarité énergétique,
- Permettre la détection, le traitement de l'habitat indigne et mettre aux normes de confort l'habitat très dégradé,
- Encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements facilitant le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite,
- Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés, notamment dans les centres bourgs, par la remise sur le marché de logements vacants ou la mobilisation de bâti communal.

Suite au bilan des 2 ans des opérations programmées d'amélioration de l'habitat qui s'est tenu le mardi 29 novembre 2022, un recalibrage des objectifs a été soulevé. En effet, le taux d'atteinte des objectifs globaux concernant les dossiers propriétaires occupants « autonomie » progresse depuis le début du dispositif, avec 27 % d'atteinte des objectifs la 1^{ère} année, 68 % la 2^{ème} année et 95 % la 3^{ème} année.

L'intercom de la Vire au Noireau, maître d'ouvrage depuis le 1^{er} septembre 2022 sollicite cet avenant n°1 auprès de l'Etat et l'Anah afin de recalibrer le nombre de dossiers « propriétaires occupants autonomie ».

Le présent avenant a donc pour objectif d'intégrer les points suivants :

➔ Modification du maître d'ouvrage suite au transfert de la compétence Habitat de la commune de Vire Normandie à l'Intercom de la Vire au Noireau

→ Mise à jour du plan de financement prévisionnel de l'ANAH (recalibrage des objectifs) et modification de la répartition des subventions entre Vire Normandie et l'Intercom de la Vire au Noireau
 Les signataires conviennent ce qui suit :

Modification n°1

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs initialement inscrits dans la convention signée le 22 juillet 2020

Le tableau ci-après présente les objectifs quantitatifs globaux d'amélioration de logements au titre des aides de l'Anah sur 5 ans avec les résultats après 2 ans et demi d'animation :

	Objectifs globaux totaux (juillet 2020- juillet 2025)	Résultats au 31/12/2022
Logements de propriétaires occupants	224	83
•Dont logements indignes ou très dégradés	10	1
•Dont travaux de sécurité/salubrité	4	0
•Dont aide pour l'autonomie de la personne	60	57
•Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	150	25
Logements de propriétaires bailleurs	19	5
•Dont logements très dégradés	5	2
•Dont travaux de sécurité/salubrité	2	0
•Dont aide pour l'autonomie à la personne	2	0
•Dont logements moyennement dégradés	5	3
•Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	5	0
TOTAL LOGEMENTS	243	88

Soit un objectif total de 243 logements privés réhabilités sur la période, au titre des aides de l'Anah.



Au regard des résultats après 2 ans et demi d'animation, les objectifs quantitatifs fixés pour les dossiers propriétaires occupants « autonomie » ont quasiment tous été atteints :

→ Réalisation de 57 logements en 2 ans et demi pour un objectif de 60 logements sur 5 ans soit un taux de réalisation de 95 %.

Un recalibrage des objectifs sur les dossiers propriétaires occupants « autonomie » est ainsi apparu nécessaire. Il est proposé d'augmenter les objectifs quantitatifs pour ces dossiers :

→ PO Autonomie : **120 logements au lieu de 60 initialement** jusqu'au 21 juillet 2025.

Les objectifs quantitatifs d'amélioration de logements pour les propriétaires occupants au titre des aides de l'Anah sur 5 ans sont ainsi modifiés :

• PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO) :

- Habitat indigne ou très dégradé
- Travaux de sécurité / salubrité
- Autonomie**
- Travaux liés à la lutte contre la précarité énergétique

284 logements dont :

- 10 logements
- 4 logements
- 120 logements**
- 150 logements

Les objectifs fixés pour les propriétaires bailleurs restent inchangés.

En prenant en compte le nombre de dossiers déjà réalisés entre 2020 et 2022, soit 57 dossiers propriétaires occupants « autonomie », le tableau suivant présente le recalibrage des objectifs quantitatifs de l'ANAH, de 2023 à 2025 :

	Objectifs recalibrés			
	2023	2024	2025	Total global (sur les 5 ans d'OPAH)
Logements de propriétaires occupants	58	58	29	284
•Dont logements indignes ou très dégradés	2	2	1	10
•Dont travaux de sécurité/salubrité	1	1		4
•Dont aide pour l'autonomie de la personne	25	25	13	120
•Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	30	30	15	150
Logements de propriétaires bailleurs	4	3	2	19
•Dont logements très dégradés	1	1	1	5
•Dont travaux de sécurité/salubrité	1			2
•Dont aide pour l'autonomie à la personne				2
•Dont logements moyennement dégradés	1	1		5
•Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	1	1	5
TOTAL LOGEMENTS	62	61	31	303

Soit un objectif total de 303 logements privés réhabilités sur la période, au titre des aides de l'Anah.

Modification n°2

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 applicable 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.

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

L'Anah s'engage dans la limite des dotations budgétaires annuelles :

- Les montants des dotations sont basées sur un montant moyen de subvention pouvant être attribué.
- A accorder chaque année au maître d'ouvrage sa contribution par voie de subvention au titre du suivi-animation assuré par l'équipe opérationnelle selon les modalités suivantes :

- **Une part fixe** de 35 % maximum du montant hors taxes de la mission de suivi-animation sur facture, pour un montant maximum de 250 000€ HT (plafond annuel).
- **Une part variable** selon les objectifs et le nombre de dossiers subventionnés par l'Anah et ayant nécessité un appui renforcé du propriétaire et qui auront fait l'objet d'une décision d'octroi de subvention pour la réalisation :

- d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé d'un propriétaire, avec une prime de 840 € par logement
- d'un projet de travaux d'amélioration de la performance énergétique avec la prime « Habiter Mieux », soit une prime de 560 € par logement pour un propriétaire occupant ou bailleur ;
- d'un projet de travaux d'amélioration ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré et comprenant :
 - des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
 - ou des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie de l'occupant, soit une prime de 300 €.

► A réserver une dotation au titre de l'amélioration des logements, conformément à la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions du présent avenant et dans la limite des autorisations budgétaires se décomposant comme suit :

• Pour les propriétaires occupants (sur la période 2023 – 2025) :

habitat indigne et très dégradé (5) :	87 500 €
sécurité/salubrité (2) :	10 000 €
adaptation des logements à la perte d'autonomie (PO très modestes : 42) :	252 000 €
adaptation des logements à la perte d'autonomie (PO modestes : 21) :	88 200 €
précarité énergétique 50 dossiers (PO très modestes) :	450 00 €
précarité énergétique 25 dossiers (PO modestes) :	157 700 €
Total pour les propriétaires occupants :	1 045 200 €
<i>(hors primes inscrites dans le programme « Habiter Mieux »)</i>	

➔ Au regard du recalibrage des objectifs sur les dossiers propriétaires occupants « autonomie », l'enveloppe financière de l'Anah doit être ajustée :

Selon la Convention initiale signée en juillet 2020, l'enveloppe actuelle pour les aides aux travaux en direction des propriétaires occupants est de 867 000 € sur la période 2023 - 2025. Avec le recalibrage des objectifs, l'enveloppe projetée pour les aides aux travaux en direction des propriétaires occupants passera à 1 045 200€ soit un complément de 178 200 €.

L'enveloppe pour les aides aux travaux en direction des propriétaires bailleurs reste inchangée.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah sont revus comme suit pour les années 2023, 2024 et 2025 (partielle) :

	2023	2024	2025 (partielle)	Total (2023 à 2025) (en €)
AE prévisionnels Anah	504 436 €	496 513 €	255 078 €	1 256 027 €
Dont aides aux travaux	454 600 €	447 100 €	229 000 €	1 130 700 €
Logements	Soit 58 PO + 4 PB	Soit 58 PO + 3 PB	Soit 29 PO + 2 PB	154
Dont aides Ingénierie	49 836 €	49 413 €	26 078 €	125 327 €
Dont part fixe 35 % du HT	21 556 €	21 433 €	11 538 €	54 527 €
Dont parts variables AMO renforcées	28 280 €	27 980 €	14 540 €	70 800 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour les années 2023, 2024 et 2025 (partielle) s'élevaient au maximum à 1 062 070 €.

Avec le recalibrage des objectifs, l'enveloppe projetée s'élèvera à **1 256 027 €** soit un complément de **193 957 €** avec :

- un complément de **178 200 €** pour les aides aux travaux

- un complément de 15 757 € pour les aides ingénierie

5.3. Financements de l'Intercom de la Vire au Noireau et de la commune de Vire Normandie

L'intercom de la Vire au Noireau, en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH Classique depuis le 1^{er} septembre 2022, date de la prise de compétence habitat, s'engage :

- à assurer le financement du prestataire chargé de mettre en place une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites à l'article 7, en complément des différents partenaires.
- à financer une partie des subventions en complément des aides allouées par l'Anah

Modalités d'interventions complémentaires de l'Intercom de la Vire au Noireau

En direction des propriétaires occupants :

- à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » :
 - 5 % de la dépense subventionnée par l'Anah en direction des propriétaires occupants « sortie d'insalubrité, habitat indigne et très dégradé ».
 - à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la lutte contre l'habitat insalubre et réalisation de travaux de mise en sécurité » :
 - 5 % de la dépense subventionnée par l'Anah en direction des propriétaires occupants « réalisation de travaux de mise en sécurité / salubrité ».
 - à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la mise en accessibilité du logement (autonomie) :
 - 10 % de la dépense subventionnée par l'Anah en direction des propriétaires occupants « mise en accessibilité du logement (autonomie) ».
- ➔ Bien que les objectifs quantitatifs d'amélioration de logements pour les dossiers propriétaires occupants « autonomie » au titre des aides de l'Anah vont être modifiés dans le cadre de ce présent avenir, il n'est pas envisagé d'augmentation de l'enveloppe initialement prévue pour l'Intercom de la Vire au Noireau. Il a été décidé de rester à enveloppe constante.
- à mettre en place une aide complémentaire dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, de :
 - Forfait de 1 000 € par logement en complément des aides de l'Anah en direction des propriétaires occupants « lutte contre la précarité énergétique ».

➔ Avant le transfert de la compétence Habitat, une partie des objectifs a été réalisée par la Commune de Vire Normandie entre le 22 juillet 2020 et le 31 août 2022.

Au regard de ces éléments, l'enveloppe prévisionnelle globale pour les dossiers propriétaires occupants est estimée à 174 932 € sur la période restante de l'OPAH Classique.

En direction des propriétaires bailleurs :

- à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah à hauteur de 5 % en direction des propriétaires bailleurs s'engageant à produire des logements à loyer social ou très social

- en direction des logements indignes
- en direction des logements moyennement dégradés
- en direction des logements très dégradés
- en direction des logements avec perte d'autonomie
- en direction des logements en précarité énergétique

- en direction des logements vacants (en priorité pour les logements situés dans le bourg/centre-ville d'une des communes déléguées) :
 - 1 000 € pour les logements vacants depuis au moins un an,
 - 2 000 € pour les logements vacants depuis deux ans et plus.

➔ L'enveloppe prévisionnelle globale pour les dossiers propriétaires bailleurs est estimée à 25 143 € sur la période restante de l'OPAH Classique.

En prenant en compte les objectifs déjà réalisés par la Commune de Vire Normandie avant le 1^{er} septembre 2022, l'enveloppe prévisionnelle globale pour l'ensemble des dossiers (propriétaires occupants et bailleurs) est ainsi estimée à 200 075 € sur la période restante de l'OPAH Classique (à compter de la date du transfert de la compétence).

Modalités d'interventions complémentaires de la commune de Vire Normandie

Avant le 1^{er} septembre 2022, le dispositif prévoyait une subvention complémentaire de la commune de Vire Normandie au profit des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires selon le barème et les objectifs inscrits dans la Convention initiale signée le 22 juillet 2020.

Avec le transfert de la compétence habitat, une partie des financements a été repris par l'Intercom de la Vire au Noireau. Toutefois, la commune de Vire Normandie continue de financer les aides dites spécifiques.

Les subventions et aides spécifiques suivantes seront prises en charge financièrement par la commune de Vire Normandie :

- * l'aide spécifique « accession dans l'ancien »
- * l'aide spécifique « transformation d'usage »
- * l'aide spécifique « locatif en zone rurale »

En direction des propriétaires occupants :

► mettre en place une subvention en direction des propriétaires occupants lors d'une transformation d'usage :

- Enveloppe prévisionnelle de 7 500 €, pour 5 logements

► mettre en place une subvention en direction des propriétaires occupants s'engageant dans l'acquisition d'un bien ancien, sous certaines conditions (remise aux normes d'habitabilité d'un bien, occupation à titre de résidence principale, un bouquet de travaux permettant l'amélioration de la performance énergétique et avec un minimum de travaux (15 000 € HT)) :

- Enveloppe prévisionnelle de 95 000 €, pour 20 logements

En direction des propriétaires bailleurs :

A noter que Vire Normandie a également décidé d'apporter une subvention à destination des propriétaires bailleurs « en zone rurale ». Il s'agit d'une aide spécifique de la collectivité et ne bénéficie pas en parallèle des aides de l'Anah.

- en direction des logements indignes
Enveloppe prévisionnelle de 2 500 € pour 2 logements
- en direction des logements moyennement dégradés
Enveloppe prévisionnelle de 3000 € pour 2 logements
- en direction des logements très dégradés
Enveloppe prévisionnelle de 4500 € pour 2 logements
- en direction des logements avec perte d'autonomie
Enveloppe prévisionnelle de 2 000 € pour 2 logements

- en direction des logements en précarité énergétique
Enveloppe prévisionnelle de 2 000 € pour 2 logements

→ Pour information, il est important de rappeler que cette aide de Vire Normandie dédiée au locatif en zone rurale pourra être abondée par une aide du Département du Calvados sous certaines conditions. En effet, en novembre 2022, le Département du Calvados a lancé un Programme d'intérêt général (PIG) en partenariat avec l'Agence nationale de l'Habitat (Anah) jusqu'en 2025.

Dans le règlement des aides, il est précisé que « *pour être éligible, l'opération devra nécessairement remplir les conditions d'éligibilité prévues par le règlement général de l'ANAH et les délibérations du Conseil d'Administration de l'ANAH* ».

Le Programme d'Actions Territorial (PAT) n'étant pas cité, **le Département pourra financer les propriétaires bailleurs même s'ils ne sont pas dans un secteur prioritaire au titre du PAT**. Ces propriétaires bailleurs ne pourront cependant pas être financés par l'ANAH.

Le conventionnement avec l'ANAH sur les loyers sera possible, considéré par l'ANAH comme « conventionnement sans travaux ».

Toutes les autres clauses de la convention Initiale non modifiées par cet avenant demeurent applicables.

Fait en 4 exemplaires à Vire Normandie, le

Pour l'État et pour l'Anah,
Le Préfet du Calvados,

Pour Vire Normandie,
Monsieur Le Maire

M. Thierry MOSIMANN

M. Marc ANDREU SABATER

Pour Action Logement Services
La Directrice Régionale

Pour l'Intercom de la Vire au Noireau
Monsieur Le Président

Mme Patricia PETIT

M. Marc ANDREU SABATER

Annexe 2 : récapitulatif des conditions d'intervention de l'Intercom de la Vire au Noireau et de Vire Normandie (depuis le 1^{er} septembre 2022)

	Intercom de la Vire au Noireau	Commune de Vire Normandie
	Aide (montant moyen)	Aide
PROPRIETAIRES OCCUPANTS		
✓ Habitat Indigne / très dégradé	5% 1750 €	
✓ Travaux de sécurité / salubrité	5% 500 €	
✓ Autonomie	10% 1 100 €	
✓ Précarité énergétique	Forfait 1 000 €	
✓ Transformation d'usage		1 500 €
✓ Acquisition dans l'ancien		4000 à 5000 €
PROPRIETAIRES BAILLEURS		
	En périmètre éligible Anah	Aide "locatif en zone rurale"
✓ Habitat Indigne / Sécurité, salubrité, RSD, décence	5% 1 250 €	5%
✓ Dégradé	5% 1 500 €	5%
✓ Très dégradé	5% 2 250 €	5%
✓ Autonomie	5% 1 000 €	5%
✓ Précarité énergétique	5% 1 000 €	5%
✓ Logement vacant	Prime vacant + 1 an 1000 €	
	Prime vacant + 2 ans 2000 €	



Intercom de la Vire au Noireau
Commune de Vire Normandie

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN « Cœur de Ville » de Vire

2020 – 2025

CONVENTION D'OPÉRATION OPAH n°14OPAH-RU20

Avenant n°1 à la Convention signée le 22 juillet 2020

Le présent avenant à la convention est établi :

Entre

L'intercom de la Vire au Noireau, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Marc ANDREU-SABATER, Président, habilité par la délibération n°D2022-5-4-17 du Conseil Communautaire du 19 mai 2022 approuvant la modification des statuts de l'Intercom de la Vire au Noireau par la définition de l'intérêt communautaire en matière de politique du logement/habitat.

Et

La Commune de Vire Normandie, représentée par son Maire, Monsieur Marc ANDREU-SABATER,

Et

l'État et l'Agence Nationale de l'Habitat (établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra, 75001 Paris), représentés par M. le Préfet du département du Calvados, délégué local de l'agence dans le département du Calvados, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Et

Action Logement, représenté par Madame Patricia PETIT, Directrice Régionale d'Action Logement Services,

Et

La Caisse des Dépôts, représenté par Madame Céline SENMARTIN, Directrice Régionale

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 national 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, adopté pour la période 2017-2022 ;

Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain signée le 22 juillet 2020,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Calvados, en date du xx xx 2023, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'avis favorable du délégué de l'Anah dans la Région en date du xx xx 2023,

Vu le Programme d'Actions Territorial de la délégation départementale de l'Anah du 31 mars 2022.

Vu la délibération n°2020-25 du Conseil d'administration du 17 juin 2020 dite « Cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres-villes »

Vu la délibération n°2022/03/28/39 du Conseil Municipal du 28 mars 2022 modifiant les modalités d'application du dispositif « opération façade »

Vu la délibération n°2022/03/28/38 du Conseil Municipal du 28 mars 2022 approuvant la mise en place d'une aide à la réalisation d'études de faisabilité sur les coeurs d'îlots

Vu la délibération n°D2022-5-4-17 du Conseil Communautaire du 19 mai 2022, modifiant les statuts de l'Intercom de la Vire au Noireau par la définition de l'intérêt communautaire en matière de politique du logement/habitat.

l'Intercom de la Vire au Noireau afin de définir l'intérêt communautaire en matière de politique du logement/habitat à compter du 1er septembre 2022

Vu la délibération n°2022/07/04/24 du Conseil Municipal du 4 juillet 2022, autorisant la modification des statuts de l'Intercom de la Vire au Noireau et validant ainsi le transfert de la compétence « logement/habitat » à l'Intercom de la Vire au Noireau à compter du 1er septembre 2022

Vu la délibération n°D2022-9-6-5a du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022, approuvant le rapport de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT) du 24 juin 2022

Vu la délibération n°D.... du Conseil Communautaire du 30 mars 2023, approuvant et autorisant Le Président à signer le projet d'avenant n°1 à la Convention d'OPAH RU

Vu la mise à disposition du public du projet d'avenant n°1 à la convention d'OPAH RU du xx/03/2023 au xx/04/2023 en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	4
Modification 1 – avenant à l'article 3 « Volets d'action »	5
Modification 2 – avenant à l'article 4 « Objectifs quantitatifs de réhabilitation ».....	7
Modification 3 – avenant à l'article 5 « Financements des partenaires de l'opération »	7
Annexes	11



PREAMBULE

Par délibération n°D2022-5-4-17 du Conseil Communautaire le 19 mai 2022, l'Intercom de la Vire au Noireau a décidé de procéder à la modification de ses statuts afin de définir l'intérêt communautaire en matière de politique du logement/habitat à compter du 1er septembre 2022. Les élus de l'Intercom de la Vire au Noireau confirment ainsi la volonté communautaire d'étendre la compétence habitat à l'intégralité du territoire intercommunal.

Par délibération n°2022/07/04/24 du Conseil Municipal du 4 juillet 2022, la Commune de Vire Normandie a décidé d'autoriser la modification des statuts de l'Intercom de la Vire au Noireau validant ainsi le transfert de la compétence « logement/habitat » à l'Intercom de la Vire au Noireau à compter du 1^{er} septembre 2022.

Par la délibération n°D.... du Conseil Communautaire du 30 mars 2023, l'Intercom de la Vire au Noireau approuve et autorise Le Président à signer le projet d'avenant n°1 à la Convention d'OPAH RU

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) du cœur de ville de Vire Normandie s'inscrit dans un projet global de revitalisation du cœur de ville engagé depuis plusieurs années (notamment au travers d'actions de requalification des espaces publics), et dans la continuité de la politique de réhabilitation des logements menés par la collectivité (une OPAH (2014-2019) et un POPAC (2017-2020)).

Désireuse de dynamiser et d'étendre son intervention, la collectivité s'est portée candidate au programme « Action Cœur de Ville », programme pour lequel elle a été retenue.

Ainsi, la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur le territoire est une des traductions opérationnelles de ce programme. Ce dernier vise à renforcer la fonction de centralité du cœur de ville de la commune déléguée de Vire et à donner à la collectivité les moyens (techniques – financiers) de redynamiser son territoire, en agissant sur plusieurs problématiques :

- conforter / faire revenir des ménages dans le centre-ville de Vire,
- redonner de la force au tissu commercial et économique local,
- favoriser la mobilité professionnelle pour développer l'emploi dans les entreprises du territoire,
- améliorer la qualité de vie,
- soutenir la vie locale.

Les objectifs visés par la mise en place de l'OPAH RU sont à la fois d'ordre économique, social, sanitaire, environnemental et architectural et s'inscrivent aussi bien à court qu'à long terme.

Les principaux objectifs de l'OPAH RU sont de :

- Résorber l'habitat indigne ou dégradé, notamment les situations les plus lourdes
- Lutter contre la précarité énergétique
- Adapter les logements au vieillissement et au handicap
- Lutter contre la vacance
- Développer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés
- Poursuivre la dynamique engagée en direction des copropriétés
- Valoriser le patrimoine architectural lors des interventions sur l'habitat, notamment en encourageant la valorisation et la requalification des façades

Le présent avenant a pour objectif d'intégrer les points suivants :

- ➔ Modification du maître d'ouvrage suite au transfert de la compétence Habitat de la commune de Vire Normandie à l'Intercom de la Vire au Noireau
- ➔ Extension des opérations éligibles au dispositif opération façades : le dispositif ne concerne plus exclusivement les façades de la reconstruction mais également celles antérieures à la reconstruction (avant 1945). Les conditions d'éligibilité à cette prime évoluent et font l'objet d'un nouveau règlement d'attribution.
- ➔ Intégration de la prime expérimentale de l'ANAH relative à la rénovation des façades.
- ➔ Intégration d'une prime pour les cours communes : les études de faisabilité techniques, financières et paysagères seront intégralement financées pour les cours communes organisées.

Avenant n°1 à la Convention OPAH RU - Intercom de la Vire au Noireau & Commune de Vire Normandie 4

➔ Mise à jour du plan de financement prévisionnel de l'ANAH, de Vire Normandie et de l'Intercom de la Vire au Noireau

Les signataires conviennent ce qui suit :

Modification n°1

Article 3 - Volets d'action

3.1. Volet urbain

Une action de valorisation des façades avait été définie dans le cadre de l'ancien Programme Local de l'Habitat (2013- 2019), sur une partie du secteur du centre-ville de la commune déléguée de Vire et de Truttemer-le-Grand.

En 2020, la Commune de Vire Normandie a souhaité maintenir le dispositif « Opération façades » en l'intégrant au dispositif de l'OPAH RU, et étendre ainsi cette aide à l'ensemble de ce périmètre.

Ce dispositif porte sur la réhabilitation et valorisation extérieure des logements du parc privé de la Reconstruction (datant de 1945 à 1970).

Il s'inscrit dans la dynamique de reconnaissance patrimoniale de cette architecture locale engagée depuis 2014 à la suite du travail partenarial réalisé avec l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Calvados (UDAP) et son Architecte des Bâtiments de France et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE).

L'opération façades s'appuie sur le règlement du Plan Local d'Urbanisme adopté en 2016 qui identifie les immeubles inscrit dans le périmètre protégé de la Reconstruction et spécifie les prescriptions concernant ce patrimoine à l'article 11.

C'est une aide financière incitative visant à encourager les propriétaires à réaliser des travaux de valorisation de leurs façades, dans le respect des préconisations locales et en coordination avec les services compétents (Service patrimoine de Vire Normandie et service Aménagement de l'Intercom de la Vire au Noireau).

En 2021, la commune de Vire Normandie en cohérence avec le projet de mandat 2020-2025 a souhaité étendre l'opération façade au bâti ancien d'avant 1945, afin d'accompagner les efforts d'aménagement urbain réalisés par la collectivité pour la promotion d'un cadre de vie agréable et la reconnaissance plus large du patrimoine virois.

De même, l'ANAH dans sa délibération n°2020-25 du 17 juin 2020, a mis en place de nouvelles primes expérimentales à destination des OPAH-RU. Le présent avenant acte l'intégration d'une nouvelle prime expérimentale à la Convention d'OPAH-RU qui viendra apporter un soutien financier au dispositif opération façade déjà en place.

Prime expérimentale de l'ANAH pour la rénovation des façades :

L'ANAH met en place une prime expérimentale (délibération n°2020-25) pour la rénovation des façades ayant pour objectif d'une part, de renforcer l'intervention des collectivités auprès des propriétaires pour valoriser le centre-ville, d'autre part, d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement.

Cette prime expérimentale sera en vigueur jusqu'au 31 décembre 2023.

Cette aide est conditionnée à l'existence d'une opération d'ensemble, d'un périmètre géographiquement limité et d'une aide complémentaire de la collectivité territoriale d'au moins 10% (dans la limite d'un plafond de travaux de 5000 € hors taxes par logement, soit une aide minimale de 500€ HT par logement).

Cette aide expérimentale permettra notamment de subventionner 25% maximum (pour le patrimoine de la reconstruction et le patrimoine ancien) dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 5000€ hors taxes par logement et sur un périmètre géographique limité d'intervention (cf. carte en annexe).

Ce périmètre limité d'intervention a été défini selon plusieurs critères :

- S'inscrit dans le périmètre ORT et le périmètre renforcé de l'OPAH-RU,
- Une offre commerciale importante (parcours marchant ou dans son prolongement),
- Un riche patrimoine architectural à préserver avec un dispositif de rénovation façades mis en place par la collectivité depuis 2015

La mobilisation de l'aide de l'Anah permet d'attribuer des aides aux bénéficiaires suivants :

- Propriétaires occupants modestes et très modestes au sens de l'Anah
- Propriétaires bailleurs en contrepartie d'un conventionnement des logements
- Aux syndicats de copropriétés en difficulté dans les cas mentionnés au 7° du I de l'article R321-12 du CCH, en dernière tranche de travaux (sous réserve que les travaux prescrits pour le redressement de la copropriété aient été réalisés ou soient cours de réalisation).

Les engagements financiers de l'Anah ne pourront excéder 5% du montant total des contributions prévisionnelles de l'Anah inscrites dans la Convention d'OPAH RU.

Pour rappel, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah dans le cadre de l'OPAH RU sont de 1 634 301,25 €.

L'enveloppe mobilisable par l'ANAH dans le cadre de ce dispositif ne pourra donc excéder 81 715 €.

Prime de Vire Normandie à la rénovation des façades :

La Commune de Vire Normandie propose une aide pour la mise en valeur patrimoniale des immeubles (copropriétés – monopropriétés) situés dans le périmètre de l'OPAH RU.

Le montant de la subvention est calculé sur le coût hors taxe des travaux et varie selon la somme totale des travaux :

- 15 % par Vire Normandie, des travaux plafonnés à 4000 € pour les travaux inférieurs à 40 000 € HT,
- 10 % par Vire Normandie des travaux plafonnés à 5000 € pour les travaux d'un montant compris entre 40 000 € HT et 70 000 € HT,
- 8 % par Vire Normandie du coût HT des travaux plafonnés à 10 000 € pour les travaux d'un montant supérieur à 70 000 € HT.

Le montant des investissements éligibles doit être au minimum égal à 1 000 €.

La subvention de base pourra être complétée par une prime supplémentaire liée au surcoût architectural pour la restauration de portes et/ou portails. Cette aide est applicable pour la restauration d'un ouvrage d'époque présentant des qualités architecturales particulières. **Le remplacement à l'identique peut être éligible à cette aide en fonction des cas de figure mais la restauration sera privilégiée.**

Cette aide peut être cumulative ou indépendante de la subvention de base. Le montant de l'aide sera calculé sur le montant HT des travaux :

- 30 % du montant hors taxe des travaux dans la limite d'un montant de travaux établi à 5000 € HT, pour la restauration d'un(e) porte/portail de la Reconstruction.
- 20 % du montant hors taxe des travaux dans la limite d'un montant de travaux établi à 5000 € HT, pour la restauration d'un(e) porte/portail ancien(ne).

Afin d'étendre le dispositif opération façade à l'ancien, un budget supplémentaire au budget initial doit être prévu. Il est ainsi proposé une enveloppe complémentaire de la collectivité de 30 000 € jusqu'en 2025.

- Enveloppe initiale : 100 000 €
- Enveloppe supplémentaire : 30 000 €

3.5. Volet copropriétés et 3.11. Dispositif expérimental

Le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) mené entre 2017 et 2020 a permis d'identifier 5 cours privées (communes à plusieurs immeubles).

Jusqu'à présent aucune enveloppe n'avait été définie pour le financement de ces cours communes (cœurs d'ilot).

La commune de Vire Normandie en lien avec le POPAC souhaite à présent inciter à la réalisation de travaux sur les cours communes en finançant intégralement les études de définition d'un programme d'aménagement (étude de faisabilité technique, financière et paysagère avec propositions de plusieurs scénarios d'aménagement) pour les cours organisées, réalisées par l'opérateur en charge du suivi-animation.

L'opérateur accompagnera ainsi, aux côtés de la Commune de Vire Normandie et de l'Intercom de la Vire au Noireau associées à la démarche, les différents projets pouvant émergés au sein de ces cœurs d'ilot.

Objectif quantitatif : 3 études de définition

- Enveloppe prévisionnelle : 10 000 €

Modification n°2

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Un volume prévisionnel de 15 façades pourrait être subventionné soit 50 logements (dossiers).

Les objectifs concernant la prime expérimentale jusqu'au 31 décembre 2023 sont :

2023	
Nombre de dossiers – prime pour la rénovation des façades*	50

* Cette aide prend la forme d'une subvention de 25% maximum dans la limite d'un plafond de travaux de 5 000 € HT par logement. Par conséquent, étant donné que cette aide se calcule par logement, les objectifs indiqués ici correspondent au nombre de logements subventionnés (1 dossier = 1 logement).

Le propriétaire d'un immeuble comprenant plusieurs logements éligibles à cette aide peut donc percevoir plusieurs primes.

L'engagement financier de l'ANAH est fixé jusqu'à la fin de la période expérimentale. Dans le cas où le dispositif serait prolongé ou reconduit l'engagement financier de l'ANAH restera applicable.

→ [Revoir avec Anah si dispositif prolongé en 2024 ??](#)

Indicateurs de suivi :

- nombre de façades rénovés
- nombre de dossiers ouverts / nombre de dossiers soldés
- localisation des logements pour lesquels un dossier a été engagé
- montant des travaux / montant du reste à charge

Modification n°3

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 applicable 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.

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 engagements prévisionnels de l'ANAH pour cette prime expérimentale sont :

Nombre de dossiers	Subvention moyenne / dossier	Engagements prévisionnels ANAH
au maximum 50 dossiers	1250 €	62 500 €

5.3. Financements de l'Intercom de la Vire au Noireau et de la commune de Vire Normandie

L'intercom de la Vire au Noireau, en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH-RU depuis le 1^{er} septembre 2022, date de la prise de compétence habitat, s'engage :

- à assurer le financement du prestataire chargé de mettre en place une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites à l'article 7, en complément des différents partenaires.
- à financer une partie des subventions en complément des aides allouées par l'Anah

Modalités d'interventions complémentaires de l'Intercom de la Vire au Noireau

En direction des propriétaires occupants :

► mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé » :

- 5 % ou 15 % de la dépense subventionnée par l'Anah en direction des propriétaires occupants « sortie d'insalubrité, habitat indigne et très dégradé ».

► mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la lutte contre l'habitat insalubre et réalisation de travaux de mise en sécurité » :

- 5 % de la dépense subventionnée par l'Anah en direction des propriétaires occupants « réalisation de travaux de mise en sécurité / salubrité ».

► mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la mise en accessibilité du logement (autonomie) :

- 10 % de la dépense subventionnée par l'Anah en direction des propriétaires occupants « mise en accessibilité du logement (autonomie) ».

► mettre en place une aide complémentaire dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, de :

- Forfait de 1 000 € par logement en complément des aides de l'Anah en direction des propriétaires occupants « lutte contre la précarité énergétique ».

➔ Avant le transfert de la compétence Habitat, une partie des objectifs a été réalisée par la Commune de Vire Normandie entre le 22 juillet 2020 et le 31 août 2022.

Au regard de ces éléments, l'enveloppe prévisionnelle globale pour les dossiers propriétaires occupants est estimée à 39 346 € sur la période restante de l'OPAH RU.

En direction des propriétaires bailleurs :

► mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires bailleurs s'engageant à produire des logements à loyer social ou très social

- en direction des logements indignes, abondement de 20 %
- en direction des logements moyennement dégradés, abondement de 5 %
- en direction des logements très dégradés, abondement de 10 %
- en direction des logements avec perte d'autonomie, abondement de 5 %
- en direction des logements en précarité énergétique, prime de 1 000 €, pour tous dossiers

- en direction des logements vacants :
 - prime de sortie de vacance (+1 an) : 1500 €
 - prime de sortie de vacance (+2 ans) : 3000 €

➔ L'enveloppe prévisionnelle globale pour les dossiers propriétaires bailleurs est estimée à 158 487 € sur la période restante de l'OPAH RU.

En direction des copropriétés :

- à mettre en place un forfait pour les dossiers éligibles Anah Habiter Mieux
- Enveloppe prévisionnelle de 15 000 € pour 30 lots

En prenant en compte les objectifs déjà réalisés par la Commune de Vire Normandie avant le 1^{er} septembre 2022, l'enveloppe prévisionnelle globale pour l'ensemble des dossiers (propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés) est ainsi estimée à 212 833 € sur la période restante de l'OPAH RU (à compter de la date du transfert de la compétence).

Modalités d'interventions complémentaires de la commune de Vire Normandie

Avant le 1er septembre 2022, le dispositif prévoyait une subvention complémentaire de la commune de Vire Normandie au profit des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires selon le barème et les objectifs inscrits dans la Convention initiale signée le 22 juillet 2020.

Avec le transfert de la compétence habitat, une partie des financements a été repris par l'Intercom de la Vire au Noireau. Toutefois, la commune de Vire Normandie continue de financer les aides dites spécifiques.

Les subventions et aides spécifiques suivantes seront prises en charge financièrement par la commune de Vire Normandie :

- * l'aide spécifique « opération façades »
- * l'aide spécifique « accession dans l'ancien »
- * l'aide spécifique « transformation d'usage »
- * l'aide spécifique « étude de faisabilité en cœur d'ilot »

En direction des propriétaires occupants :

- mettre en place une subvention en direction des propriétaires occupants lors d'une **transformation d'usage** :
- Enveloppe prévisionnelle de 7 500 €, pour 5 logements
- mettre en place une subvention en direction des propriétaires occupants s'engageant dans l'**acquisition d'un bien ancien**, sous certaines conditions (remise aux normes d'habitabilité d'un bien, occupation à titre de résidence principale, un bouquet de travaux permettant l'amélioration de la performance énergétique et avec un minimum de travaux (15 000 € HT)) :
- Enveloppe prévisionnelle de 95 000 €, pour 20 logements

En direction des **cœurs d'ilot** (préalablement identifiés dans le cadre du POPAC) :

- Réalisation d'études de définition d'un programme d'aménagement (étude de faisabilité technique, financière et paysagère avec propositions de plusieurs scénarios d'aménagement) pour les cours organisées, réalisées par l'opérateur en charge du suivi-animation.
- Objectif quantitatif : 3 études de définition
 - Enveloppe prévisionnelle : 10 000 €

Pour la valorisation du patrimoine :

L'aide exposée ci-dessous interviendra selon les conditions d'attribution fixée par son règlement d'aide. Vire Normandie s'engage à :

- Mettre en place une aide pour la mise en valeur patrimoniale des immeubles (copropriétés – monopropriétés) situés dans le périmètre de l'OPAH RU.

Le montant de la subvention est calculé sur le coût hors taxes des travaux et varie selon la somme totale des travaux :

- 15 % par Vire Normandie, des travaux plafonnés à 4000 € pour les travaux inférieurs à 40 000 € HT,
- 10 % par Vire Normandie des travaux plafonnés à 5000 € pour les travaux d'un montant compris entre 40 000 € HT et 70 000 € HT,
- 8 % par Vire Normandie du coût HT des travaux plafonnés à 10 000 € pour les travaux d'un montant supérieur à 70 000 € HT.

Le montant des investissements éligibles doit être au minimum égal à 1 000 €.

La subvention de base pourra être complétée par une prime supplémentaire liée au surcoût architectural pour la restauration de portes et/ou portails :

Le montant de l'aide sera calculé sur le montant HT des travaux :

- 30 % du montant hors taxes des travaux dans la limite d'un montant de travaux établi à 5000 € HT, pour la restauration d'un(e) porte/portail de la Reconstruction.
- 20 % du montant hors taxes des travaux dans la limite d'un montant de travaux établi à 5000 € HT, pour la restauration d'un(e) porte/portail ancien(ne).

- Enveloppe initiale : 100 000 €
- Enveloppe supplémentaire : 30 000 €

Toutes les autres clauses de la convention Initiale non modifiées par cet avenant demeurent applicables.

Fait en 5 exemplaires à Vire Normandie, le

Pour l'État et pour l'Anah,
Le Préfet du Calvados,

Pour Vire Normandie,
Monsieur Le Maire

Pour l'Intercom de la Vire au
Noireau
Monsieur Le Président

M. Thierry MOSIMANN

M. Marc ANDREU SABATER

M. Marc ANDREU SABATER

Pour Action Logement Services
La Directrice Régionale

Pour la Caisse des Dépôts
Le Directeur Régionale
Normandie

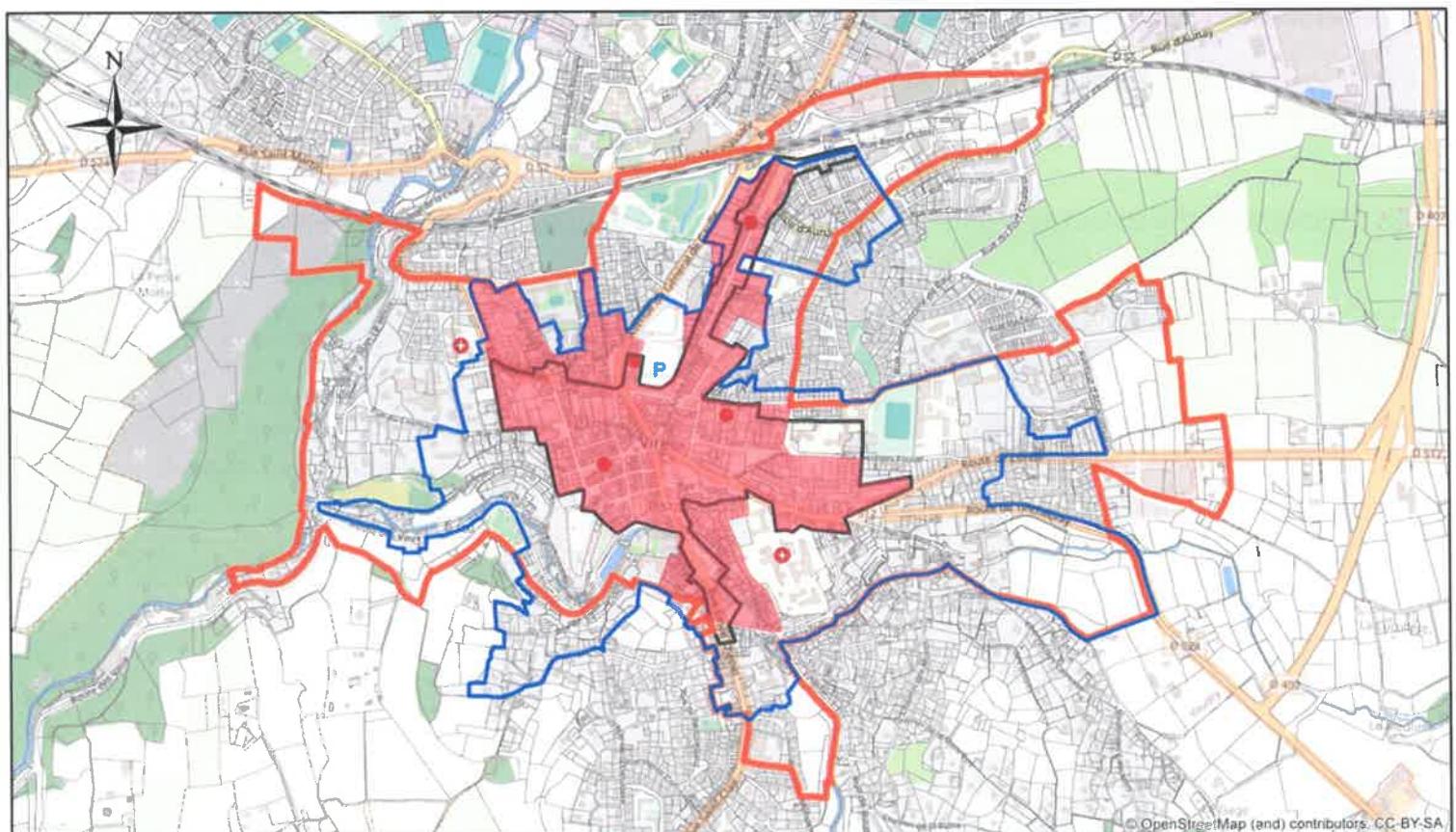
Mme Patricia PETIT

M. Frédéric NOEL

Annexe 1 : périmètre rénovation des façades (prime expérimentale)

Le périmètre retenu pour l'opération « ravalement de façade » se situe à l'intérieur des rues suivantes :

- Place du 6 juin 1944
- Rue Chênedollé
- Rue Saulnerie
- Rue Chaussée
- Rue André Halbout
- Av de la Gare (en partie)
- Rue Deslongrais
- Rue Armand Gasté
- Rue de l'anc. Poissonnerie
- Rue de la Foulerie
- Rue Chanoine Trèche
- Rue du Neufbourg
- Rue Victor Hunger
- Rue Delavente
- Rue des déportés
- Rue de l'écluse
- Rue Girard
- Rue Notre dame
- Rue d'Aignaux
- Rue aux teintures
- Rue Turpin
- Rue des remparts
- Rue aux fèvres
- Rue du Général Leclerc
- Rue Zimmermann
- Rue des cordeliers (en partie)
- Rue Emile Chenel (début)
- Place Sainte-Anne
- Place Saint-Thomas
- Rue des acres (en partie)
- Rue du temple
- Rue du Neufbourg



Légende

- Périmètre ORT
- Périmètre OPAH-RU
- Secteur de patrimoine bâti à protéger

Périmètre « rénovation des façades »
(Prime expérimentale)

Auteur : DSI, Vire Normandie
Sources : IGN/OpenStreetMap
Date : 21/10/2020

0,3

Kilomètres

Annexe 2 : récapitulatif des conditions d'intervention de l'Intercom de la Vire au Noireau et de Vire Normandie (depuis le 1^{er} septembre 2022)

	Intercom de la Vire au Noireau	Commune de Vire Normandie
	Aide (montant moyen)	Aide
PROPRIETAIRES OCCUPANTS		
✓ Habitat Indigne / très dégradé	Logement vacant 5% 1 750 €	
	Logement occupé 15% 5 250 €	
✓ Travaux de sécurité / salubrité	5% 500 €	
✓ Autonomie	10% 1 200 €	
✓ Précarité énergétique	Forfait 1 000 €	
✓ Transformation d'usage		1 500 €
✓ Acquisition dans l'ancien		4000 à 5000 €
PROPRIETAIRES BAILLEURS		
✓ Habitat Indigne / Sécurité, salubrité, RSD, décence	20%	
	5 000 €	
✓ Dégradé	5%	
	1 500 €	
✓ Très dégradé	10%	
	4 000 €	
✓ Autonomie	5%	
	1 000 €	
✓ Prime énergie pour tout dossier si prime Anah HM	1 000 €	
✓ Logement vacant	Prime vacant + 1 an 1500 €	
	Prime vacant + 2 ans 3000 €	
COPROPRIETES Anah		
✓ Copropriétés Anah Habiter Mieux	Forfait	
	500 €	
✓ Copropriété Anah Autonomie		
DISPOSITIFS COMPLEMENTAIRES		
✓ Rénovation des façades		de 8 à 15 % (en fonction du montant HT des travaux)
		Prime complémentaire (portes/portails) : de 20 à 30 %
✓ Étude de faisabilité en cœur d'îlot		de 3500 à 5000 €