



# OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

## Intercom de la Vire au Noireau

2023 – 2028

### CONVENTION D'OPÉRATION

### OPAH n°14-xx

Date de la signature : XX/12/2023

## CONVENTION D'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Entre la **Communauté de Communes Intercom de la Vire au Noireau**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Marc ANDREU SABATER, habilité par délibération de l'instance délibérante du Conseil Communautaire du 9 juillet 2020.

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

Le **Département du Calvados**, représenté par son Président, M. Jean-Léonce DUPONT,

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 la loi d'orientation pour la ville n°91 682 du 13 juillet 1991 et notamment ses titres I et III ;

vu la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

vu la Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

vu l'arrêté relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat en date du 21 décembre 2022 ;

vu le décret modificatif n°2023-980 portant simplification de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat et de sa mise en œuvre en date du 23 octobre 2023 ;

vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région Normandie en date du ..... ;

vu la mise à disposition du public du projet de convention de l'OPAH du 24/10/2023 au 24/11/2023 en application de l'article L303-1 du code de la construction et de l'habitation

vu le Programme d'Actions Territoriales de la délégation départementale de l'Anah du Calvados du 24 mars 2022 ;

vu la délibération de l'assemblée délibérante de l'Intercom de la Vire au Noireau, en date du 16 novembre 2023 autorisant la signature de la présente convention ;

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

Il a été exposé ce qui suit :

# SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>5</b>
<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d’application .....</b>	<b>9</b>
Article 1 – Dénomination, périmètre et champ d'application territorial .....	9
1.1. Dénomination de l'opération .....	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	9
<b>Chapitre II – Enjeux de l’opération .....</b>	<b>9</b>
Article 2 – Enjeux de l'opération .....	9
<b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l’opération.....</b>	<b>10</b>
Article 3 – Volets d'action.....	10
3.1. Volet urbain .....	10
3.2. Volet foncier .....	10
3.3. Volet de lutte contre l'habitat indigne .....	10
3.4. Volet immobilier .....	12
3.5. Volet copropriétés.....	13
3.6. Volet énergie et précarité énergétique.....	14
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	16
3.8. Volet social .....	17
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	18
3.10. Volet économique et développement territorial.....	18
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	19
<b>Chapitre IV – Financements de l’opération et engagements complémentaires .....</b>	<b>20</b>
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	20
5.1. Financements de l'Anah .....	20
5.2. Financements de la Communauté de Communes .....	22
5.3. Financements complémentaires .....	23
Article 6 – Engagements complémentaires.....	23
<b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....</b>	<b>23</b>
Article 7 – Conduite de l'opération .....	23
7.1. Pilotage de l'opération .....	23
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	25
7.3. Evaluation et suivi des actions engagées .....	25
<b>Chapitre VI – Communication .....</b>	<b>28</b>
Article 8 – Communication.....	28
<b>Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....</b>	<b>29</b>
Article 9 - Durée de la convention.....	29
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	29

Article 11 – Transmission de la convention.....	30
<b>ANNEXE 1 : Le périmètre .....</b>	<b>31</b>
<b>ANNEXE 2 : les indicateurs de suivi.....</b>	<b>32</b>
<b>ANNEXE 3 : Grille de signalement « habitat dégradé ».....</b>	<b>34</b>

PROJET

## Préambule

L'Intercom de la Vire au Noireau est une intercommunalité située dans le Calvados. Elle est le résultat de la fusion, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, de la Communauté de Communes Intercom Séverine et la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance et étendue aux communes nouvelles de Valdallière, Souleuvre-en-Bocage et Vire-Normandie.

L'Intercom compte donc 17 communes, dont beaucoup se sont restructurées, organisées autour de Vire-Normandie et les 5 communes nouvelles qui animent et irriguent le territoire : Souleuvre-en-Bocage (8 950 habitants), Condé-en-Normandie (6 452 habitants), Valdallière (5 755 habitants), Noues-de-Sienne (4 357 habitants), Terres de Druance (903 habitants) ; dont 4 sont lauréates du programme « Petites Villes de Demain ».

Ce territoire, à dominante rurale, se qualifie par une faible densité de population (59 habitants/km<sup>2</sup>) et une situation de décroissance démographique. Toutes les données chiffrées présentées ci-après n'incluent pas Vire Normandie. Entre 2013 et 2019, une baisse de 2 370 habitants est constatée, du fait de cumul d'un solde migratoire et naturel négatif. Cette baisse d'attractivité porte conséquence sur le marché de l'emploi, avec un nombre d'actifs et d'emplois en diminution, mais aussi le marché immobilier local, avec une hausse du nombre de logements vacants entre 2013 et 2019 (+ 489 logements vacants sur la période).

L'Intercom a mis en place sur son territoire de nombreuses actions en faveur de l'habitat depuis de nombreuses années, avec la réalisation/participation à l'élaboration de documents de planification (SCoT, PCAET), la mise en place d'un PLH pour Vire Normandie (2013-2019), le déploiement d'une OPAH/OPAH-RU sur la commune de Vire-Normandie jusqu'en 2025 (qui n'appartient donc pas, au secteur d'étude), la mise en place d'un protocole « Habiter Mieux » sur le territoire du pôle de proximité de Saint-Sever-Calvados entre 2017 et 2022, la réalisation d'une OPAH sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance qui s'est terminée en 2020. Dès septembre 2022, l'Intercom a pris la compétence habitat à l'échelle de tout son territoire communautaire.

La collectivité recherche ainsi le bien-être de ses habitants et le renforcement de la qualité du cadre de vie, à travers :

- L'amélioration des logements
- La reconquête des centres bourgs
- Le confortement des pôles de proximité
- La rénovation et la lutte contre l'habitat indigne
- La prise en compte du vieillissement de la population
- Le développement d'une nouvelle offre résidentielle

Ainsi, en lien avec cette démarche, l'Intercom s'est engagée dans les programmes nationaux « Action Cœur de Ville » (Vire Normandie) et « Petites Villes de Demain », avec pour objectif de renforcer l'attractivité et les fonctions de centralités de ses pôles.

Le label « Petites Villes de Demain » vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentour, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement, en apportant une aide financière aux différents projets. Il permet de renforcer les moyens des intercommunalités et des collectivités exerçant des fonctions de centralités. L'objectif principal est bien la redynamisation et l'attractivité de ces communes à travers différentes aides adaptées. L'idée est de pouvoir améliorer les conditions de vie, en lien avec la transition écologique et l'efficacité énergétique.

L'Intercom de la Vire au Noireau a donc engagé une étude pré-opérationnelle afin de quantifier et de qualifier les besoins en termes d'amélioration de l'habitat, puis de définir les dispositifs adaptés, en réponse aux problématiques rencontrées.

L'étude menée a pour objet notamment de répondre aux enjeux suivants :

- Lutte contre la vacance ;
- Lutte contre la précarité énergétique et améliorer le confort thermique ;
- Lutte contre les situations de mal logement (logement indigne et insalubre) ;
- Lutte contre les copropriétés en difficulté et fragiles ;
- Adaptation des logements aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

Le diagnostic de territoire et des besoins a été réalisé. Il a pris en compte l'ensemble des projets des collectivités, tant en matière d'urbanisme que d'aménagement et a été mené de concert avec les différents partenaires. Une analyse plus approfondie des centre-bourgs de Condé-sur-Noireau, Le Bénvy-Bocage, Saint-Martin-des-Besaces, Saint-Sever-Calvados et Vassy a été réalisée dans le cadre de cette étude et de leur inscription dans le dispositif d'ORT et du dispositif PVD. Elle a conclu à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain multi-sites qui sera menée en parallèle, à l'échelle de ces centre-bourgs.

Les différentes analyses permettent de souligner les caractéristiques suivantes.

En 2019, le secteur d'étude compte 29 772 habitants. Depuis 2013, la population a diminué de 1 009 habitants, soit 3,27 %. Le territoire d'étude connaît un déclin progressif du nombre d'habitants entre 1968 et 1990, puis une augmentation jusqu'en 2013, suivie d'une décroissance lors de la dernière période intercensitaire. Les quatre communes « *Petites Villes de Demain* » concentrent une majorité de la population.

La population du secteur d'étude est vieillissante, la part des moins de 29 ans (32,2 %) sur l'ensemble de l'intercom est inférieure à celle observée dans le Calvados (35,1 %), mais supérieure aux taux de l'Orne ou la Manche (respectivement 30,9 % et 31,1 %), départements limitrophes à l'IVN. De plus, ce taux décroît au fil des recensements.

A contrario, il est relevé l'accroissement de la part des plus de 30 ans, en particulier les 60-74 ans (+4 points sur la période observée). Et, la part des plus de 75 ans est de 11,4% en 2019. L'indice de vieillissement est quant à lui de 93, un indice similaire à celui du département. Ces chiffres ainsi que les échanges avec les élus de l'EPCI indiquent un départ des populations jeunes (18-25 ans) pour leurs études supérieures. Ces populations ne reviennent pas à la suite de leurs études, ce qui explique en partie le vieillissement de la population.

En lien avec cette situation, la taille des ménages a diminué. En 2019, le territoire d'étude totalise 12 972 ménages, soit 2,3 occupants par foyer. 31,6 % de ces ménages sont constitués d'une seule personne. Par ailleurs, le territoire accueille 6,9 % de familles monoparentales. Le nombre de personne par ménage est en légère baisse depuis 2008 à l'échelle du secteur d'étude (il reste cependant autour de 2,3 personnes par ménage). A l'échelle de l'Intercom, un phénomène de desserrement des ménages est observable depuis 1968, passant de 3 personnes par foyer en 1968, à 2 en 2019.

Le revenu médian du secteur d'étude, en 2019, selon l'INSEE, est de 19 812€, inférieur à celui du département (21 730€). Le niveau de vie médian est plus faible à Valdallière (19 720€). A l'inverse, les quatre autres communes PVD ont un niveau de vie médian supérieur à la médiane du secteur d'étude. 55,2 % des ménages fiscaux du territoire ne sont pas imposables, une proportion plus importante que dans le Calvados (43,9 %). Les premiers chiffres de l'INSEE 2020 montrent une augmentation de ces

ménages dans le secteur d'étude, ainsi que dans le département. Le taux de pauvreté en 2019 atteint 14 % sur le territoire (1 766 ménages sous le seuil de pauvreté). Un chiffre là encore supérieur à celui du département (12,1 %).

Le parc de logements du secteur d'étude est constitué de 16 164 logements, dont 80 % de résidences principales. Le parc de logements est fortement croissant, occupé majoritairement par des propriétaires occupants. Globalement les logements sont de grande taille puisque près de la moitié comptent au moins 5 pièces (47,1 %).

Aussi, l'offre locative est jugée insuffisante, voire inexistante dans certaines communes. Le parc locatif ne répond pas au besoin du territoire. De plus, les logements concernés apparaissent comme peu qualitatifs selon les élus et les professionnels de l'immobilier, notamment dans les zones rurales. Le parc locatif social est lui, particulièrement faible alors que l'EPCI accueille de nombreux ménages avec de petits moyens.

Le marché immobilier est jugé dynamique ces derniers temps par les professionnels de l'immobilier, avec une offre de logements insuffisante, autant en accession qu'en location.

Le taux de logements vacants est important (11,6 %), particulièrement au sud de l'EPCI. La vacance concerne plutôt des logements anciens et des logements qui présentent un niveau de confort jugé moyen.

844 propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans ont été interrogés à l'hiver 2023 concernant l'état de ces logements et leurs éventuels projets. Les 112 réponses, dont 61 logements vacants confirmés, ont permis de souligner le mauvais état de ces logements et des éléments de confort absents ou obsolètes. Le manque de moyens financiers et les coûts de restauration trop élevés sont les raisons principalement évoquées pour justifier cette vacance.

Selon le Registre National des Copropriétés, 33 copropriétés sont situées à Condé-en-Normandie, 3 à Valdallière, 3 à Souleuvre-en-Bocage et 1 à Pontécoulant. Selon les données de la DDTM du Calvados Condé-en-Normandie compte 43 copropriétés potentiellement fragiles sur 49 répertoriées dans le secteur d'étude (6 à Valdallière et 3 à Souleuvre-en-Bocage). Près de la moitié de ces copropriétés pourraient se dégrader à l'avenir selon les indicateurs. Ces chiffres soulignent la concentration de ces copropriétés à Condé-en-Normandie.

4,3 % des résidences principales ne disposeraient d'aucun confort (2,9 % à l'échelle du Calvados). Selon les professionnels de l'immobilier, le niveau de confort sur le territoire est moyen, voire insuffisant. En outre 29,5 % des logements ne disposeraient pas de chauffage central ou électrique (26,5 % pour le département). Aussi, près de 1 598 logements du parc privé seraient potentiellement indignes en 2017. Sur la période 2017-2022, 14 logements indignes et non décents sont identifiés dans le secteur d'étude. Les professionnels de l'immobilier confortent ces informations sur l'existence d'un parc immobilier aujourd'hui peu confortable, en milieu rural et urbain. L'objectif est de mettre à niveau l'habitat considéré comme dégradé.

L'habitat de l'Intercom est caractérisé par un bâti ancien ou de la Reconstruction selon les communes. 40,9 % des résidences principales sont construites avant 1946 et 19 % entre 1976 et 1971. Une majorité des logements du territoire d'étude sont donc construits avant les premières réglementations thermiques de 1974. Ce bâti ancien représente un atout en termes de patrimoine, mais ces logements peuvent de fait être potentiellement moins bien isolés. Aussi, des défauts d'isolation thermique et phonique sont constatés régulièrement sur les logements par les ménages et les professionnels de l'immobilier (et confirmés par l'enquête menée auprès des ménages).

En outre, le parc de la Communauté de Communes est composé de logements de grande taille pouvant générer des dépenses énergétiques conséquentes, pour des ménages disposant de petits revenus. Les moyens de chauffage ne sont pas toujours adaptés au logement, à son utilisation. L'électricité et le bois sont les modes de chauffages le plus utilisés localement, pour des logements souffrant de défaut d'isolation, générant de fait des factures d'énergie importantes.

Comme déjà évoqué, la population est vieillissante. Le territoire comporte une forte représentation de logements de grande taille, peu aisés à entretenir en vieillissant. En outre, le territoire comporte une offre jugée trop restreinte par les partenaires et les professionnels de l'immobilier en logements accessibles (plain-pied ou ascenseur).

Les enquêtes traduisent un besoin important de logements de plain-pied et de travaux d'adaptation pour les personnes âgées ou à mobilité réduite. Il est observé des freins psychologiques à effectuer les travaux d'adaptation lorsqu'il s'agit de travaux lourds. L'inadaptation des logements est ainsi une cause de la vacance de certains logements.

Par ailleurs, il convient de rappeler que l'offre locative sociale apparaît inégalement répartie sur le territoire, bien représentée sur certains pôles, très peu présente en secteur rural, alors que des besoins existent aussi.

Les différentes simulations techniques et financières menées et les enquêtes réalisées auprès des ménages ont souligné l'existence de besoins en matière d'habitat dégradé, d'isolation thermique et phonique, d'adaptation ou d'accessibilité des logements qui correspondent aux priorités de l'Anah, mais aussi l'existence de difficultés pour atteindre l'équilibre financier des opérations et des besoins de travaux non pris en compte par les aides de droit commun.

Aussi, des pistes de dynamisation ont été proposées, tant en faveur des propriétaires occupants que des propriétaires bailleurs, tant d'un point de vue financier qu'en accompagnement.

Au vu de l'ensemble de ces caractéristiques, il a donc été préconisé la mise en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur l'ensemble du territoire (hormis les centres-bourgs de Condé-sur-Noireau, Le Bény-Bocage, Saint-Martin-des-Besaces, Saint-Sever-Calvados et Vassy concernés par une OPAH de Renouvellement Urbain), sur une durée de 5 ans.

**Le territoire concerné est celui qui a fait l'objet de l'étude pré-opérationnelle dans sa globalité (annexe).**

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

### Article 1 – Dénomination, périmètre et champ d'application territorial

#### 1.1. Dénomination de l'opération

La présente convention définit les modalités retenues par les différents signataires pour mener à bien un programme d'actions.

L'opération est dénommée : « OPAH INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU ».

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

Le champ d'application de la présente convention couvre le territoire de l'Intercom de la Vire au Noireau (hormis la commune de Vire Normandie qui dispose déjà d'une OPAH Classique et d'une OPAH RU jusqu'en 2025) soit 16 communes au sein duquel, les propriétaires occupants, bailleurs privés et copropriétaires peuvent prétendre à l'obtention de subventions pour l'amélioration de l'habitat, mobilisées par l'Anah et les collectivités.

Le périmètre de l'OPAH est porté sur la carte jointe (Annexe) à la présente convention.

Il englobe les communes suivantes :

- BEAUMESNIL
- SOULEUVRE-EN-BOCAGE
- CAMPAGNOLLES
- CONDE-EN-NORMANDIE
- LANDELLES-ET-COUPIGNY
- TERRES DE DRUANCE
- LE MESNIL-ROBERT
- PERIGNY
- PONT-BELLANGER
- PONTECOULANT
- SAINT-AUBIN-DES-BOIS
- SAINT-DENIS-DE-MERE
- SAINT-MARIE-OUTRE-L'EAU
- NOUES DE SIENNE
- VALDALLIERE
- LA VILLETTE

## Chapitre II – Enjeux de l'opération

### Article 2 – Enjeux de l'opération

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH a permis de faire un bilan en matière d'habitat et de cadre de vie et d'en ressortir les enjeux qui justifient la mise en œuvre d'une OPAH, et le souhait de la collectivité de mettre en place des dispositifs suffisamment ambitieux pour résoudre les problématiques rencontrées.

Les objectifs visés sont à la fois d'ordre économique, social, sanitaire, environnemental et architectural et s'inscrivent aussi bien à court qu'à long terme.

L'opération a pour but d'inciter le maximum de propriétaires de résidences principales à entreprendre tous les travaux d'amélioration nécessaires pour que les logements qu'ils habitent eux-mêmes ou qu'ils proposent à la location offrent toutes les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène, d'économies de charges, dans un souci de développement durable et d'état général du bâti (préservation de la qualité du bâti).

Cette ambition affirmée inclut la ferme volonté de s'attacher à l'éradication de tout logement offrant à ses occupants des conditions d'habitat indigne.

La collectivité souhaite également développer une offre locative en qualité et en quantité à l'échelle du territoire communautaire.

Il s'agira de mettre en place des actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population, à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à favoriser le maintien sur place des occupants, par un accompagnement des ménages.

La réponse à ces enjeux nécessite un renforcement des partenariats déjà existants avec les différents acteurs et services concernés.

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

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1. Volet urbain

Le territoire se caractérise par la présence d'un patrimoine bâti ancien, voire très ancien, parfois laissé à l'abandon, notamment dans l'espace rural ou dans certains cœurs de bourgs.

Aussi des aménagements urbains pourraient contribuer à améliorer l'environnement de ces logements. Les ménages doivent se sentir bien dans leur logement, mais aussi dans leur quartier. Ces aménagements sont nécessaires et complètent les actions de réhabilitation du parc existant environnant.

Les communes pourront ainsi mener des opérations d'aménagement de leurs bourgs qui viendront améliorer, embellir le cadre de vie des habitants.

#### **Soulevre-en-Bocage**

- Projet d'aménagement de la traversée de bourg sur Le Bény Bocage, Le Tourneur et St Martin des Besaces

#### **Sainte-Marie-Laumont :**

- Système d'alimentation autonome pour éclairage public.

#### 3.2. Volet foncier

Néant.

#### 3.3. Volet de lutte contre l'habitat indigne

Une des priorités de l'OPAH est le traitement des logements insalubres, très dégradés ou indécents. Il s'agira d'inciter les propriétaires à effectuer les travaux de sortie d'indignité en bénéficiant des aides de l'OPAH.

L'équipe d'animation mettra en œuvre les missions suivantes :

- poursuite du repérage ;
- réalisation d'un diagnostic complet des immeubles et des logements (comprenant une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux et une évaluation de la dégradation de l'habitat) et dans le cas de logement occupé un diagnostic social du ménage ;
- établissement de scénarii de travaux ciblant les travaux nécessaires pour résoudre les désordres et supprimer l'état de dégradation ;
- aide à l'élaboration du projet et du montage du dossier de financement (appui à l'obtention

des devis, montage des dossiers de demande de subventions, de conventionnement, de prêts, ...);

- accompagnement des ménages permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;
- appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Une des priorités de l'Intercom de la Vire au Noireau est le traitement des logements insalubres, très dégradés ou indécents. L'Opérateur constituera le réseaux d'acteurs nécessaire à la lutte contre l'habitat indigne sur le territoire. Il mobilisera les acteurs sociaux du secteur, les élus pour faciliter le signalement et le traitement des situations d'habitat indigne ainsi que l'accompagnement des ménages.

Il conseillera les élus dans la prise de décision, la préparation des éléments pour le signalement et jusqu'à la résorption de la situation. Au besoin, et en cas d'une inoccupation du bien, il accompagnera les propriétaires pour la réhabilitation et la remise sur le marché du logement.

Une commission locale de lutte contre l'habitat indigne destinée à faire remonter, suivre et traiter les situations de logements allant de la non décence à l'insalubrité pour les logements occupés sera créée. Cette instance locale a pour but le traitement des situations d'habitat indigne et se veut être l'équivalent local du PDLHI.

Une grille de visite telle que celle établie par les partenaires du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne du Calvados (PDLHI14) devra être utilisée (cf annexe).

Dans l'animation de cette commission, il est attendu de l'Opérateur une action forte de pédagogie, de sensibilisation et de prévention afin d'avoir un réseau opérationnel et réactif pour le repérage et le traitement des situations. Cette commission locale de suivi des situations complexes se réunira autant que de besoin et a minima trois fois par an et sera animée conjointement par l'Opérateur, l'Intercom de la Vire au Noireau et les communes concernées. **Ces réunions pourront être mutualisées avec les COTECH.**

L'Anah soutient la réhabilitation de :

- 10 logements propriétaires occupants logements très dégradés, représentant un engagement de 225 000 €
- 10 logements propriétaires occupants logements Petite LHI, représentant un engagement de 100 000 €
- 10 logements propriétaires bailleurs travaux lourds, logements très dégradés, représentant un engagement de 245 000 €
- 10 logements propriétaires bailleurs logements moyennement dégradés, représentant un engagement de 125 000 €
- 5 logements propriétaires bailleurs RSD, représentant un engagement de 87 500 €

L'Intercom a décidé d'améliorer les conditions de logements des propriétaires occupants (logements très dégradés). Elle apportera une aide de 5 % pour abonder celle de l'Anah (maximum 2 500 €) :

- Objectif prévisionnel : 10 logements
- Coûts prévisionnels Communauté de Communes : 25 000€

L'Intercom a décidé d'améliorer les conditions de logements des propriétaires occupants pour les travaux dits de petite LHI (sécurité/salubrité). Elle apportera une aide de 5 % (maximum 1 000 €) pour

abonder celle de l'Anah :

- Objectif prévisionnel : 10 logements
- Coûts prévisionnels Communauté de Communes : 10 000€

L'Intercom a décidé d'améliorer les conditions de logements locatifs (travaux lourds, très dégradés). Elle apportera une aide de 5 % pour abonder les aides de l'Anah (max 4 000 €) :

- Objectif prévisionnel : 10 logements
- Coûts prévisionnels Communauté de Communes : 40 000€

L'Intercom a décidé d'améliorer les conditions de logements locatifs dits en dégradation moyenne. Elle apportera une aide de 5 % pour abonder les aides de l'Anah (max 3 000 €) :

- Objectif prévisionnel : 10 logements
- Coûts prévisionnels Communauté de Communes : 30 000€

L'Intercom a décidé d'améliorer les conditions de logements locatifs pour des travaux de sécurité/RSD. Elle apportera une aide de 5 % pour abonder les aides de l'Anah (maximum 3 000 €) :

- Objectif prévisionnel : 5 logements
- Coûts prévisionnels Communauté de Communes : 15 000€

*Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la Communauté de Communes.*

### 3.4. Volet immobilier

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, ce volet se déclinera notamment par :

- la création d'une offre locative sociale, (cf. volet social)
- la remise sur le marché de logements vacants

L'opérateur en charge du suivi-animation déploiera toute action favorisant le repérage, l'identification des logements vacants, ainsi qu'une prise de contact avec les propriétaires de ces biens (campagnes courriers, relances téléphoniques...). Il sera en mesure d'accompagner les propriétaires dans la levée de tous les freins et blocages et de les orienter ainsi vers la solution la plus adaptée à leur situation (réhabiliter, louer ou occuper, vendre ou transmettre).

Il fera la promotion du dispositif d'OPAH en mettant en place une communication spécifique et adaptable et assurera un suivi régulier de la vacance sur le territoire afin de favoriser la réhabilitation et remise sur le marché de biens vacants.

#### **Prime pour lutter contre la vacance des logements**

Cette action, visant à réduire l'importante vacance rencontrée localement, se traduit par la mise en place d'une prime à la sortie de vacance pour les (futurs) propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

En direction des (futurs) propriétaires occupants :

- Objectif prévisionnel : 50 logements propriétaires occupants

- Coûts prévisionnels Communauté de Communes : prime de 2000 € par logement vacant depuis au minimum 2 ans soit un budget de 100 000€ sur 5 ans

En direction des propriétaires bailleurs :

- Objectif prévisionnel : 20 logements propriétaires bailleurs
- Coûts prévisionnels Communauté de Communes (budget de 32 000 € sur 5 ans) :
  - Une prime de 1 000 € en sortie de vacance si le logement est vacant depuis un an pour les propriétaires bailleurs, pour un objectif de 8 logements représentant un engagement de 8 000 €
  - Une prime de 2 000 € en sortie de vacance si le logement est vacant depuis deux ans pour les propriétaires bailleurs, pour un objectif de 12 logements représentant un engagement de 24 000 €

Il est également prévu de soutenir les projets locatifs en périmètre non éligible au Programme d'Action Territoriale de l'Anah du Calvados, (en milieu rural). Cette aide reprendra notamment les critères du PIG départemental (10 à 13 % du montant HT des travaux plafonné à 30 000 €). En fonction de la subvention attribuée par le Département du Calvados, l'Intercom de la Vire au Noireau attribuera une subvention d'un montant identique.

- Objectif prévisionnel : 10 logements
- Coûts prévisionnels Communauté de Communes : 30 000 € sur 5 ans

*Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la Communauté de Communes.*

### 3.5. Volet copropriétés

L'étude pré-opérationnelle a souligné l'existence de peu de copropriétés présentes à l'échelle du territoire d'étude.

40 copropriétés sont enregistrées au Registre National des Copropriétés dont :

- 33 sont situées à Condé-en-Normandie,
- 3 à Valdallière (Vassy),
- 3 à Souleuvre-en-Bocage (dont 2 sur Campeaux et 1 au Beny-Bocage),
- 1 à Pontécoulant.

Selon les données de la DDTM du Calvados, Condé-en-Normandie compte 43 copropriétés potentiellement fragiles sur 52 répertoriées dans le secteur d'étude (6 à Valdallière et 3 à Souleuvre-en-Bocage).

La majorité de ces copropriétés ont été construites avant 1960 dont près de la moitié sont construites avant 1949. De plus, elles sont principalement situées dans le périmètre d'OPAH RU.

Ces copropriétés sont majoritairement de petites tailles (49 comptent moins de 11 lots et 3 de plus de 26 lots). Les logements de ces copropriétés sont majoritairement occupés par des locataires. Parmi elles, 21 copropriétés sont dégradées (D), dont 17 à Condé-en-Normandie. Ce sont uniquement des petites copropriétés avec des locataires comme résidents. Ces copropriétés sont anciennes (20 construites avant 1960 dont 12 avant 1949).

Au vu du faible nombre de copropriétés présentes sur le périmètre d'OPAH Classique, il n'apparaît pas nécessaire de mettre en place un dispositif visant le traitement des copropriétés. Il conviendra toutefois lors de l'animation de l'OPAH de rester vigilant quant à l'évolution de ces indicateurs et

d'accompagner si nécessaire les copropriétés à la structuration d'un syndic.

### 3.6. Volet énergie et précarité énergétique

Une évolution des dispositifs d'aides a été actée et une nouvelle marque entérinée sous le label France Rénov' depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Le nom « Habiter Mieux » évolue sous la marque « MaPrimeRénov' Sérénité ». L'objectif est d'accélérer les rénovations globales performantes pour répondre aux objectifs politiques. L'aide apportée pour les modestes et très modestes reste intégrée aux OPAH.

Les ménages dépassant les plafonds de l'Anah seront orientés vers l'Espace Conseil France Rénov', grâce au guichet unique France Rénov'.

#### Mon Accompagnateur Rénov'

Suite au décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022 et à l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du Service Public de la performance énergétique de l'habitat il a été mis en place **Mon Accompagnateur Rénov' (MAR)**. **Le Décret n°2023-980 du 23 octobre 2023 portant simplification de la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat et de sa mise en œuvre vient modifier le décret initial concernant les dates et le périmètre d'application.**

MAR est un opérateur agréé par l'État. Appuyé par l'Anah, ce professionnel est chargé d'assister les particuliers dans leur projet de travaux de rénovation énergétique.

L'objet de cette évolution est de pouvoir **massifier la rénovation performante et globale**, en proposant une offre d'accompagnement grâce à Mon Accompagnateur Rénov' qui sera un **tiers de confiance** auprès du ménage à chaque étape de son parcours.

A compter de janvier 2024, le recours à MAR sera obligatoire pour les projets de rénovation globale et performante. L'objectif du Gouvernement est de préserver les dynamiques territoriales existantes, notamment celles des OPAH et PIG.

Mon Accompagnateur Rénov' devra assurer des prestations obligatoires (missions socles) :

- ▶ Un accompagnement multi-dimensionnel et personnalisé (très largement inspiré d'Habiter Mieux Sérénité et du A4/A4 bis du SARE) : technique, social, administratif et financier ;
- ▶ Un accompagnement à toutes les étapes du projet : en amont des travaux, pendant leur réalisation et à la prise en main du logement après travaux ;
- ▶ Une obligation de signalement et de réorientation des ménages dans les cas de fragilité nécessitant un accompagnement renforcé.

Différents volets s'ajoutent aux missions socles du MAR requérant d'autres compétences

#### Volet social renforcé :

- Elaboration d'un rapport d'évaluation de l'autonomie ;
- Echanges avec les structures qui réalisent l'orientation, les acteurs qui interviennent aux différentes étapes du parcours ;
- Appui à un relogement temporaire du ménage au besoin ;
- Restitution au ménage de l'orientation validée par une instance de coordination.

#### Volet technique renforcé :

- Visite à domicile conjointe avec un ou plusieurs acteurs de l'accompagnement (CCAS, SCHS, ARS) .
- Elaboration d'un rapport d'évaluation de la dégradation ou d'insalubrité
- Appui renforcé à l'élaboration d'un projet global.

La mise en place du MAR se fera en lien avec le développement du Service Public France Rénov'. Ce dernier a pour objet d'informer, conseiller, puis d'orienter sur toutes les thématiques de l'amélioration de l'habitat. France Rénov' doit permettre d'offrir un accès égal au service public pour tous les ménages.

L'Espace Conseil France Rénov' doit être une porte d'entrée privilégiée du parcours du ménage dans le cadre du Service Public de rénovation de l'habitat, notamment avec une mission d'aller au-devant des propriétaires ou des publics isolés. Dans son rôle d'orientation, il devra proposer une liste neutre d'Accompagnateurs Rénov' au ménage dès lors qu'une situation d'obligation d'accompagnement est identifiée.

Dans le cadre de ces évolutions réglementaires, il est prévu pour 2024 une évolution des aides autour de deux piliers :

- Pilier Performance avec pour objectif d'aller vers des rénovations performantes ;
- Pilier Efficacité avec pour objectif la sortie des énergies fossiles.

Au vu de ces constats, le maître d'ouvrage souhaite soutenir les travaux d'amélioration énergétiques. Conscient que :

- les situations de précarité énergétique ont une traduction financière pour les pouvoirs publics sous forme d'aides aux impayés des factures d'énergie et de dépenses de santé,
- la résorption des situations de précarité énergétique contribue directement à l'objectif national de réduction des dépenses d'énergie du Grenelle de l'Environnement et à économiser à la collectivité les coûts actuels et futurs de leurs effets externes.

Il s'engage à mobiliser l'équipe d'animation de l'opération, pour répondre aux objectifs suivants :

- identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes de l'opération programmée pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah et aux primes « Ma Prime Rénov' Sérénité et Ma Prime Rénov' Copro » ;
- accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés des propriétaires occupants de l'opération programmée et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

Le maître d'ouvrage participe au repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires aux revenus modestes, confrontés ou non à des situations d'impayés, en mobilisant notamment les services sociaux du Département et les CCAS dans l'identification des ménages propriétaires.

L'Intercom de la Vire au Noireau, dans le cadre de son repérage, mobilise également les différents partenaires :

- le Département pour le repérage et l'accompagnement des ménages fragiles (FSL, travailleurs sociaux, ...),
- l'ARS,
- les organismes sociaux (CAF, MSA, ...)
- le monde associatif pour la connaissance de certains ménages en œuvrant sur certaines problématiques,
- les associations caritatives (Restos du Cœur, Secours Catholique, ...) ...

A partir des premiers éléments de repérage, l'opérateur contactera les ménages ciblés afin de leur apporter les informations relatives aux travaux d'économie d'énergie et les inciter à s'inscrire dans une démarche de « sortie de situation de précarité énergétique ».

Le Comité de Pilotage de l'opération programmée est chargé de veiller à la bonne mise en œuvre du présent volet.

Les objectifs prévisionnels sont répartis annuellement de la manière suivante :

Objectifs	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Nombre de ménages repérés	120	120	120	120	120	600
Nombre de logements rénovés PO	58	63	68	68	43	300
Nombre de logements rénovés PB	2	2	2	2	2	10

L'Anah s'engage à hauteur de :

- 3 412 500 € au titre des propriétaires occupants (incluant 20 dossiers Bonus Passoire et 5 dossiers Bonus BBC)
- 100 000 € pour les propriétaires bailleurs

Consciente que le montant du reste à charge conditionnera la décision d'engagement de travaux de rénovation, la Communauté de Communes a décidé d'accorder une aide financière aux travaux en complément de l'Anah :

- Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes visant aux économies d'énergie. A ce titre, elle prévoit d'apporter une aide forfaitaire de 1 000 € pour l'amélioration énergétique. Elle réserve ainsi la somme de 300 000 €.
- Pour les propriétaires bailleurs :
  - Une aide de 5 % complémentaire à l'aide Anah (maximum 3 000 €), représentant un engagement de 30 000 €, pour 10 logements.

*Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la Communauté de Communes.*

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

Face à la problématique du vieillissement de la population du territoire, le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées compte parmi les enjeux de l'OPAH. L'adaptation et l'accessibilité des logements s'inscrivent en effet dans une démarche constituant l'une des actions prioritaires de l'Anah.

Ce volet prévoit :

- la mobilisation des partenaires médico-sociaux locaux (CCAS, CLIC, MDA, CARSAT, MSA, Département, ...) visant notamment au repérage des ménages concernés par le programme
- une assistance spécifique dans l'accompagnement des projets des propriétaires
- la mise en place d'une politique d'aides incitatives à l'aboutissement des projets
- l'assistance dans le cadre de la réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

A noter qu'il est prévu de revoir l'aide à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie avec MaPrimeAdapt', qui viserait le financement des travaux d'adaptation nécessaires et devrait être financée à hauteur de 70 % pour le public très modeste et à 50 % pour le public modeste, à compter de janvier prochain.

Pour les occupants, il s'agit de faciliter le maintien à domicile de personnes en situation de handicap par la réalisation de travaux adaptés au vieillissement et aux handicaps pathologiques ou accidentels.

La préconisation de travaux se fait après visite du domicile, sur la base d'un diagnostic autonomie et l'analyse du mode d'habiter, et en fonction de la nature des difficultés à résoudre, qu'elles soient immédiates ou évolutives.

L'équipe opérationnelle est chargée :

- de mobiliser les partenaires médico-sociaux en vue du repérage et de l'accompagnement des propriétaires occupants concernés ;
- de visiter systématiquement les logements des personnes âgées ou handicapées éligibles à l'aide de l'Anah et dont les travaux sont liés à l'autonomie (sur justificatif), qu'il s'agisse d'un projet de transformation, d'agrandissement ou de redistribution ;
- d'informer sur les possibilités techniques d'adaptation du logement et de réaliser le diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier Anah ;
- de procéder à une concertation avec l'environnement médico-social des personnes et de leur famille si nécessaire ;
- du montage des dossiers de demandes de subvention auprès des différents organismes concernés.

L'objectif pour les propriétaires occupants est de 150 logements sur 5 ans et de 5 logements pour les propriétaires bailleurs représentant un financement de l'Anah de 710 000 € et 21 000 €.

La Communauté de Communes apporte une aide de 10 % pour les propriétaires occupants (maximum 2 000 €) et de 5% pour les propriétaires bailleurs (maximum 3 000 €) :

- Objectifs de 150 logements propriétaires occupants, enveloppe de 300 000€.
- Objectifs de 5 logements propriétaires bailleurs, enveloppe de 15 000 €.

*Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la Communauté de Communes.*

### 3.8. Volet social

Le volet social a pour objectif l'accompagnement et le maintien dans leur logement des habitants du périmètre de l'opération dans le respect de leurs attentes et de leurs modes d'occupation des lieux. Il constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH. La lutte contre l'indignité de l'habitat, la lutte contre la précarité énergétique et la production de logements locatifs à loyer maîtrisé sont des enjeux essentiels de l'OPAH, afin de préserver la mixité.

#### **Propriétaires occupants :**

L'OPAH vise le financement de 312 réhabilitations de logements appartenant à des propriétaires occupants à ressources très modestes. L'engagement de l'Anah est de 3 210 000 €.

La Communauté de Communes abonde les aides de l'Anah pour les logements des propriétaires occupants très modestes pour un objectif de 312 logements, soit 460 000 €.

En cas de relogement nécessaire, il conviendra de mobiliser les acteurs locaux qui devront tout mettre en œuvre pour le relogement, temporaire ou définitif, des familles qui devraient quitter leur logement du fait d'une opération de réhabilitation.

#### **Propriétaires bailleurs :**

L'OPAH doit permettre de proposer sur le marché 30 logements locatifs à loyers maîtrisés (Loc2 et Loc3). L'engagement de l'Anah est de 394 100 €.

A cet effet, la Communauté de Communes abonde l'aide de l'Anah dans le cas de travaux lourds, de dégradation moyenne, de sécurité salubrité et d'énergie, à hauteur de 5 %, soit 130 000 € sur 5 ans.

En plus de ces abondements, la Communauté de Communes souhaite apporter une aide pour les projets locatifs en périmètre non éligible au Programme d'Action Territoriale de l'Anah du Calvados. Cette aide reprendra notamment les critères du PIG départemental (de 10 à 13 % du montant HT des travaux plafonné à 30 000 €). En fonction de la subvention attribuée par le Département du Calvados, l'Intercom de la Vire au Noireau attribuera une subvention d'un montant identique.

- Objectif prévisionnel : 10 logements
- Coûts prévisionnels Communauté de Communes : 30 000 € sur 5 ans

Dans le cadre de cette action, le rôle de l'opérateur consistera également à assurer la promotion du conventionnement sans travaux afin de développer l'offre locative sociale.

*Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de la Communauté de Communes.*

#### **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

Ce volet prévoit la prise en compte des enjeux du Grenelle de l'Environnement et de la qualité architecturale du bâti historique des centres anciens, notamment en collaboration étroite avec les professionnels de la préservation du patrimoine (Architecte des Bâtiments de France, Fondation du Patrimoine, CAUE...).

Les caractéristiques particulières et la qualité architecturale du bâti seront à préserver et à prendre en compte lors des travaux de réhabilitation.

#### **3.10. Volet économique et développement territorial**

Au-delà de la réhabilitation de l'habitat ancien, le volet économique a aussi pour objectif de faire vivre l'économie locale par le travail des artisans locaux. La participation des entreprises locales aux projets de réhabilitation a également pour effet de rassurer les propriétaires dans leur démarche.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs quantitatifs d'amélioration de logements en 5 ans sont les suivants :

### Soit au titre des aides Anah :

- PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO) : 470 logements **dont** :
  - Habitat indigne ou très dégradé : 10 logements
  - Sécurité, salubrité : 10 logements
  - Autonomie : 150 logements
  - Travaux rénovation énergétique : 300 logements
  
- PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB) : 40 logements **dont** :
  - Travaux lourds (habitat indigne, habitat très dégradé) : 10 logements
  - Logements en dégradation moyenne et RSD : 15 logements
  - Logements situations de précarité énergétique : 10 logements
  - Logements avec locataires en perte d'autonomie : 5 logements

**Soit au total 510 logements privés réhabilités sur la période, au titre des aides de l'Anah**

### Objectifs quantitatifs de réalisation portant sur les logements subventionnés par l'Anah

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>92</b>	<b>100</b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>68</b>	<b>470</b>
• Dont logements indignes ou très dégradés	2	2	2	2	2	10
• Dont sécurité, salubrité	2	2	2	2	2	10
• Dont aide pour l'autonomie de la personne	30	33	33	33	21	150
• Dont travaux rénovation énergétique	58	63	68	68	43	300
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>40</b>
• Dont travaux lourds	2	2	2	2	2	10
• Dont dégradation moyenne	2	2	2	2	2	10
• Dont RSD	1	1	1	1	1	5
• Dont autonomie	1	1	1	1	1	5
• Dont précarité énergétique	2	2	2	2	2	10
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>40</b>
• Dont loyer intermédiaire Loc'1	2	2	2	2	2	10
• Dont loyer conventionné social Loc'2	5	5	5	5	5	25
• Dont loyer conventionné très social Loc'3	1	1	1	1	1	5
<b>Total Logements</b>	<b>100</b>	<b>108</b>	<b>113</b>	<b>113</b>	<b>76</b>	<b>510</b>

## 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 (MAR notamment).

##### 5.1.2. Montants prévisionnels

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

► à 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). Le coût de la mission sera précisé et annexé au présent document dès notification à l'opérateur.
- 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, soit une prime de 600€ 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 €.

*NB : Les conditions d'attribution et les montant de la part variable sont susceptibles d'évoluer en cours de convention notamment dans le cadre de l'intégration des modalités de mise en œuvre de l'accompagnement mentionné au 1 de l'article R. 232-3 du code de l'énergie dans le cadre du déploiement de « MonAccompagnateurRénov' » (MAR).*

► A réserver une dotation sur 5 ans au titre de l'amélioration des logements, conformément à la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions de la présente convention et dans la limite des autorisations budgétaires se décomposant comme suit :

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels PO	969 500 €	1 047 800 €	1 115 300 €	1 115 300 €	734 600 €	4 982 500 €
habitat indigne et très dégradé	51 000 €	51 000 €	51 000 €	51 000 €	51 000 €	255 000 €
Petite LHI	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	100 000 €
Adaptation des logements à la perte d'autonomie	108 000 €	118 800 €	118 800 €	118 800 €	75 600	540 000 €
Rénovation énergétique	783 000 €	850 500 €	918 000 €	918 000 €	580 500 €	4 050 000 €
Bonus sortie passoire énergétique	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	30 000 €
Bonus bâtiment BBC	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	7 500 €

**Total pour les propriétaires occupants :**

**4 982 500 €**

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels PB	119 100 €	119 100 €	119 100 €	119 100 €	119 100 €	595 500 €
Habitat très dégradé	51 000 €	51 000 €	51 000 €	51 000 €	51 000 €	255 000 €
Dégradation moyenne	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
RSD	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	87 500 €
PB précarité énergétique	22 000 €	22 000 €	22 000 €	22 000 €	22 000 €	110 000 €
Perte d'autonomie	3 600 €	3 600 €	3 600 €	3 600 €	3 600 €	18 000 €

**Total pour les propriétaires bailleurs :**

**595 500 €**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **6 015 282 €**, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels Anah	1 174 506 €	1 258 012 €	1 329 387 €	1 329 387 €	923 990 €	6 015 282 €
Dont aides aux travaux	1 088 600 €	1 166 900 €	1 234 400 €	1 234 400 €	853 700 €	5 578 000 €
Logements	100	108	113	113	76	510
Dont aides Ingénierie	85 906 €	91 112 €	94 987 €	94 987 €	70 290 €	437 282 €
Dont part fixe 35 % du HT	35 746 €	37 052 €	37 927 €	37 927 €	31 830 €	180 482 €
Dont parts variables AMO renforcées	50 160 €	54 060 €	57 060 €	57 060 €	38 460 €	256 800 €

## 5.2 Financements de la Communauté de Communes

La Communauté de Communes, en tant que maître d'ouvrage, s'engage :

► à mettre en place **une équipe opérationnelle** dont les missions sont décrites à l'article 7, et à en assurer le financement en complément des différents partenaires,

► à intervenir dans les conditions suivantes :

En direction des propriétaires occupants :

- A 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** » de 5 % (maximum 2 500 €). Enveloppe prévisionnelle de 25 000 €, pour 10 logements.
- A mettre en place une subvention complémentaire de 5 % (maximum 1 000 €) à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre des travaux de « **Sécurité salubrité** ». Enveloppe prévisionnelle de 10 000 €, pour 10 logements.
- A mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre du volet « **Autonomie** » de 10 % (maximum 2 000 €). Enveloppe prévisionnelle de 300 000 €, pour 150 logements.
- A mettre en place un forfait complémentaire à l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre du volet « Energie » à hauteur de 1 000 €. Enveloppe prévisionnelle de 300 000€ pour 300 logements
- A mettre en place une prime en direction des propriétaires occupants au titre de la « sortie de vacance » à hauteur de 2 000 € (logement vacant depuis au moins 2 ans). Enveloppe prévisionnelle de 100 000 € pour 50 logements.

En direction des propriétaires bailleurs :

- A mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah à hauteur de 5 % (maximum 4 000 €), en direction des **propriétaires bailleurs pour les travaux lourds**. Enveloppe prévisionnelle de 40 000 €, pour 10 logements.
- A mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah à hauteur de 5 % (maximum 3 000 €), en direction des **propriétaires bailleurs pour les travaux de dégradation moyenne**. Enveloppe prévisionnelle de 30 000 €, pour 10 logements.
- A mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah à hauteur de 5 % (maximum 3 000 €), en direction des **propriétaires bailleurs pour les travaux de sécurité salubrité**. Enveloppe prévisionnelle de 15 000 €, pour 5 logements.
- A mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah à hauteur de 5 % (maximum 3 000 €), en direction des **propriétaires bailleurs pour les travaux d'économie d'énergie**. Enveloppe prévisionnelle de 30 000 €, pour 10 logements.
- A mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah à hauteur de 5 % (maximum 3 000 €), en direction des **propriétaires bailleurs pour les travaux d'autonomie**. Enveloppe prévisionnelle de 15 000 €, pour 5 logements.
- A mettre en place une prime en direction des **propriétaires bailleurs** au titre de la « **sortie de vacance** » allant de 1000 à 2000 € en fonction de la durée de vacance. Enveloppe prévisionnelle de 32 000 € pour 20 logements.

- A mettre en place une subvention en direction des **propriétaires bailleurs dans les zones non éligibles au PAT de l'Anah du Calvados**. Enveloppe prévisionnelle de 30 000 €, pour 10 logements.

### 5.3. Financements complémentaires

Le département du Calvados interviendra pour les propriétaires occupants ayant des revenus sous les plafonds de l'Anah modestes et très modestes de la manière suivante :

- Volet « énergie » : 13 % du montant des travaux éligibles, plafonnés à 30 000 € ;
- Volet « autonomie » : 16 % du montant des travaux éligibles, plafonnés à 20 000 €.

Les travaux éligibles et les plafonds sont identiques à ceux de l'Anah pour tous les ménages éligibles aux aides de l'Anah.

Pour les propriétaires bailleurs le taux d'intervention dépend de la convention Anah signée pour la location du logement. Pour les bailleurs s'engageant sur du niveau locatif social ou très social (Loc 2, Loc 3), le taux d'intervention du Département est le même que celui défini pour les propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes. Pour les bailleurs s'engageant sur du niveau locatif intermédiaire (Loc 1), le niveau d'intervention du Département est celui indiqué pour les ménages aux revenus intermédiaires.

Le Département interviendra également auprès des ménages ayant des revenus intermédiaires (tels que définis par l'Anah) :

- Volet « énergie » : 10 % du montant des travaux éligibles, plafonnés à 30 000 € ;
- Volet « autonomie » : 10 % du montant des travaux éligibles, plafonnés à 20 000 €.

Il est possible d'obtenir une aide de la **Région Normandie** pour les travaux d'économie d'énergie pour les propriétaires occupants modestes ou bailleurs, à hauteur de 2 500 € (gain supérieur à 40 %) à 9500€ (projet BBC).

La Région soutient également les travaux de rénovation énergétiques des parties communes des copropriétés.

## Article 6 – Engagements complémentaires

Néant

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

### Article 7 – Conduite de l'opération

*NB : avec France Rénov' une nouvelle réglementation s'est mise en place avec Mon Accompagnateur Rénov' pour l'accompagnement des dossiers des propriétaires. L'accompagnateur devra notamment réaliser un audit énergétique et des scénarii de travaux. Les modalités de cette nouvelle réglementation n'étant pas toutes connues à ce jour, elles feront l'objet d'un avenant à cette convention.*

#### 7.1. Pilotage de l'opération

##### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne

exécution par le prestataire du suivi-animation.

Les rapports, diaporamas, cartographies, tableaux de suivi et autres documents présentés en Cotech, Copil, Commission locale de lutte contre l'habitat indigne seront envoyés au Maître d'ouvrage (qui s'occupera de transmettre les supports aux invités) au moins 1 semaine avant chaque réunion afin que chacun puisse préparer au mieux la réunion en question.

#### *7.1.2. Instance de pilotage*

Des réunions avec les partenaires de l'opération seront organisées, autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

Le Comité de pilotage sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il permettra également de suivre l'avancement et le bilan de l'opération et d'apporter des solutions et des réajustements si nécessaires. Lors de cette instance seront validées par voie d'avenant à la Convention d'OPAH les adaptations ou/et recalibrages si nécessaire.

Il sera composé du Président de l'Intercom de la Vire au Noireau, de la Directrice Générale des services, des membres de la commission Urbanisme et Habitat, des élus des communes, des maires délégués des communes des centre-bourgs PVD, des DGS des communes PVD, des techniciens de l'Intercom de la Vire au Noireau, des représentants de l'État, de la DDTM, de la délégation de l'Anah, du Conseil Régional de Normandie, du Conseil Départemental du Calvados et autres les personnes qualifiées issues des différents partenaires ou organismes pourront être associées (ARS, CAF, DRAC (ABF), CAUE, l'EPF, Biomasse Normandie, CCAS...). Ce Comité de Pilotage pourra être conjoint avec celui de l'OPAH RU.

Pendant les deux premières années de la mission le comité de pilotage se réunira tous les six mois. Puis à compter de la troisième année le comité de pilotage se réunira à minima une fois par an.

#### *7.1.3. Comité technique bimestriel*

L'Opérateur préparera et co-animera avec le Maître d'ouvrage ces comités techniques bimestriels. Ces rencontres permettront de suivre de façon régulière l'avancement des objectifs et de trouver des solutions sur d'éventuels points de blocage.

Le comité technique pourra être composé des élus référents, de techniciens de l'IVN et (des 4 communes PVD en cas de mutualisation des COTECH) et des partenaires signataires et associés si nécessaire.

Des groupes de travail pourront être organisés autant que de besoin pour échanger sur des sujets précis/thématiques en associant des acteurs locaux en fonction de leur expertise (DDTM, Anah, Région Normandie, Conseil Départemental, EPFN, ARS, DRAC (ABF), CAUE, CAF, CCAS, Biomasse Normandie, représentants d'agences immobilières et notaires, ADEME, ...)

*A l'usage et en fonction des besoins réels, la fréquence de ce point de suivi pourra être adaptée.*

#### *7.1.4. Commission locale de lutte contre l'habitat indigne*

Une commission locale de lutte contre l'habitat indigne destinée à faire remonter, suivre et traiter les situations de logements allant de la non décence à l'insalubrité pour les logements occupés sera créée.

Dans l'animation de cette commission, il est attendu de l'Opérateur une action forte de pédagogie, de sensibilisation et de prévention afin d'avoir un réseau opérationnel et réactif pour le repérage et le

traitement des situations.

Cette commission locale de suivi des situations complexes se réunira autant que de besoin et a minima trois fois par an et sera animée conjointement par l'Opérateur, l'Intercom de la Vire au Noireau et les communes concernées. **Ces réunions pourront être mutualisées avec le COTECH.**

#### *7.1.5. Commission Urbanisme et Habitat*

La commission Urbanisme et Habitat composée d'élus et de techniciens de l'Intercom de la Vire au Noireau sera chargée d'étudier l'attribution des aides complémentaires.

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

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

Le maître d'ouvrage choisira un opérateur, conformément à la réglementation sur les marchés publics, afin d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

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

Les missions de l'opérateurs :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs ;
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement ;
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique ;
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et le comité de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

### *7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle*

L'équipe de suivi-animation assurera le lien avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents des collectivités,
- Les services instructeurs des demandes de logements subventionnés,
- Les acteurs du secteur social.

## **7.3. Evaluation 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 seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement (bilans bimestriels), les bilans annuels et le rapport final.

Des indicateurs d'activité sur les modalités de repérage, d'accompagnement et de montage des dossiers des bénéficiaires complètent ce dispositif.

Indicateurs de résultats (une liste plus étoffée d'indicateurs est présente en Annexe):

- ✓ Nombre de contacts, nombre de visites
- ✓ Avancement des dossiers (en cours, abandonnés, irrecevables)
- ✓ Nombre de dossiers de subventions par financeur et nombre de logements concernés

- ✓ Montant total des travaux
- ✓ Montant des subventions Anah, montant des aides des collectivités, des partenaires
- ✓ Caractéristiques des dossiers engagés et en cours de montage (loyers conventionnés, travaux lourds, travaux économie d'énergie, autonomie...)
- ✓ Aides complémentaires
- ✓ Coût et subvention par statut d'occupation et type de travaux (montant moyen des travaux, montant moyen de la subvention Anah accordée, montant moyen des subventions accordées par les collectivités et partenaires)

### 7.3.2. Suivi bimestriel

Pour assurer le suivi, l'Opérateur mettra en place un tableau de bord accompagné d'une note explicative et **d'une cartographie**.

Le tableau de bord présentera ces informations pour l'OPAH et de façon consolidée (OPAH et OPAH RU) et permettra notamment d'alimenter régulièrement les supports de communication en particulier les réseaux sociaux et autres moyens de communication.

Pour le suivi des dossiers LHI et logement vacant, en plus du tableau de suivi général, des fiches de suivi spécifiques devront être conçues et mises à jour et seront le support de présentation lors des échanges dans les comités de suivi/techniques thématiques. D'autres thématiques (suivi des dossiers copropriétés, de dossiers propriétaires bailleurs...) pourront également être abordées lors de ces réunions de suivi bimestriel.

### 7.3.3. Bilans et évaluation finale

Des bilans annuels et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en Comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

#### **Bilan annuel**

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du Comité de pilotage.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Le déroulement et le dynamisme de l'opération.
- L'ensemble des contacts pris avec les partenaires avec résultats et apports des partenariats.
- L'impact des actions de communication engagées.
- Les perspectives et les freins à la réhabilitation.
- L'atteinte des objectifs chiffrés pour l'Intercom de la Vire au Noireau et pour l'Anah.
- 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.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier, 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.

#### **Bilan final**

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au Comité de pilotage en fin de mission. Ce bilan de fin d'opération pourra reprendre la

forme des bilans annuels.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées, les situations non traitées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre le maître d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques ou innovants ;
- recenser les solutions mises en œuvre et/ou à mettre en œuvre sur le moyen et long terme ;
- 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 ;
- regarder et évaluer l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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 opérateurs s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Anah, de la Communauté de Communes Intercom de la Vire au Noireau sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de leurs chartes graphiques respectives. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse pourtant sur l'OPAH.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et *online* 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.

De même, le logo de la Communauté de Communes en quadrichromie et de son site internet devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et en lignes.

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 et la Communauté de Communes.

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

Dans le cadre de l'OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux, etc.) 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'informations destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci.

Les documents de communication devront avoir été réalisés avec la délégation locale, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

la convention réalise lui-même des supports de communication relatifs à l'OPAH, il s'engage à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et à les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos types et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence et auprès du service communication de la Communauté de Communes.

## 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 durée de 5 ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Elle portera ses effets pour les demandes de subventions déposées auprès des services de l'Anah à compter de cette date.

Au-delà de cette durée, les demandes de subventions auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites selon les modalités de droit commun.

### Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

## Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en 3 exemplaires à Vire Normandie, le (date de signature – en décembre 2023)

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

Pour la Communauté de Communes  
Intercom de la Vire au Noireau,  
Monsieur Le Président

M. Stéphane BREDIN

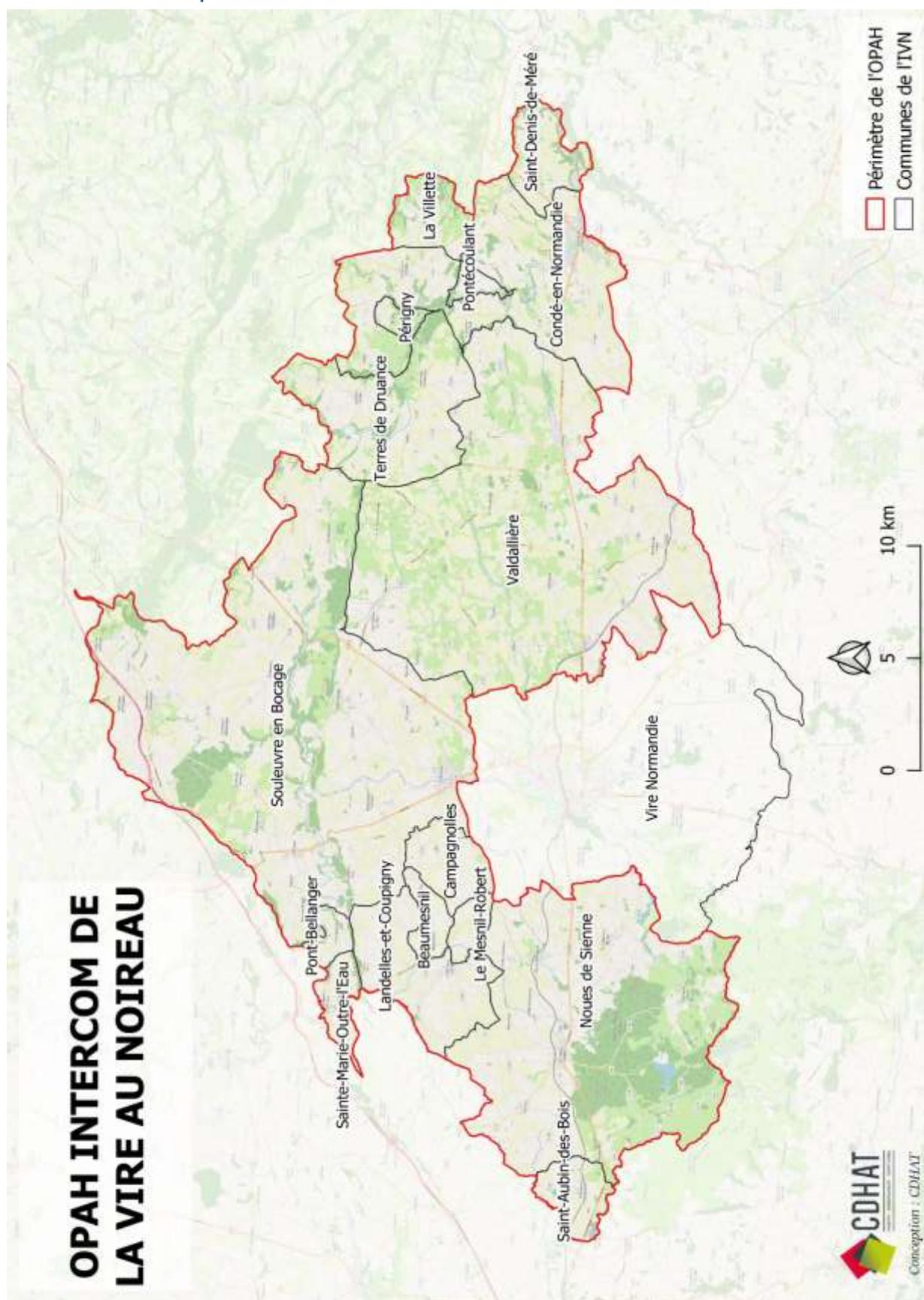
M. Marc ANDREU SABATER

Pour le Département du Calvados,  
Monsieur Le Président

M. Jean-Léonce DUPONT

PRO

## ANNEXE 1 : Le périmètre



## ANNEXE 2 : les indicateurs de suivi

### Les objectifs et taux de consommation

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement
- L'avancement du programme par objectif
- Taux de consommation des crédits réservés

### Indicateurs de fonctionnement :

- Nombre de contacts, par statut d'occupation, commune, origine (téléphone, permanence, partenaires...), évolution du nombre de contacts dans le temps,
- Nombre de dossiers bailleurs par type de conventionnement
- Contacts sortants avec les motifs de sortie
- Nombre de visites effectuées
- Nombre de rapports rendus aux propriétaires et outils techniques d'évaluation faits (audits énergétiques, grilles de dégradation, d'insalubrité...)
- Nombre de dossiers en cours de montage
- Nombre de dossiers déposés
- Nombre de dossiers par classe énergétique avant et après travaux, ainsi que le gain énergétique (analyse de la performance des travaux : gain énergétique moyen, sortie de classe énergétique (F et G) avec une comparaison des résultats par rapport au niveau départemental et national)
- Nombre de situations bloquées et rencontrant des difficultés avec propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec (freins techniques, financiers, psychologiques).
- Accompagnements hors subventions ANAH liées à l'OPAH
- Identification des dossiers ayant recours au dispositif Denormandie

### Actions d'animation et communication

- proposition d'un nouveau plan de communication annuel en fonction des résultats
- actions d'animation et d'information du public
- liste de toutes les actions innovantes engagées
- propositions d'amélioration et défis
- propositions de réajustement nécessaires
- réalisation de fiches des projets exemplaires

### Coûts des projets et subventions

- Nombre de dossiers par statut d'occupation et type de travaux
- Nombre de dossiers de subventions par financeur
- Montant total et moyen des travaux
- Montant total et moyen des subventions accordées tout financeurs confondus
- Montant total, moyen et en pourcentage du reste à charge du ménage
- Montant total et moyen des subventions Anah accordées
- Montant total et moyen des subventions accordées par l'Intercom de la Vire au Noireau
- Montant total et moyen des subventions accordées autres financeurs
- Montant des prêts

### Pour les dossiers en périmètre OPAH RU (en complément)

- Nombre total de biens vacants

- Nombre de propriétaires contactées, à contacter, rencontrés, accompagnés avec les solutions apportées.
- Nombre de logements remis sur le marché et leur *statut* : vendus, cédés, requalifiés
- Nombre total de copropriétés
- Nombre de copropriétés contactées, à contacter, rencontrés accompagnés
- Nombre de ménages suivis dans le cadre de la LHI avec une qualification de l'accompagnement (hébergement, relogement, mobilisation d'aides...)
- Nombre procédures coercitives activées

**Pour le suivi « sortie de vacance et lutte contre l'habitat indigne », ces données seront complétées par les fiches qualitatives**

PROJET



## RENSEIGNEMENTS SUR L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE ET DU LOGEMENT

### ① Environnement et Bâti

Environnement : rural <sup>1</sup> urbain commercial industriel  
 Abords immédiats : non entretenu insalubre ☹️ dangereux ☹️  
 si danger, précisez la nature : .....

Risque d'écroulement ou d'affaissement d'éléments du bâti : oui ☒ non ne sais pas  
 Si oui, précisez la nature (toiture, cheminée, balcon, pignon, linteau, murs, plancher, escalier, ...) :

● Toiture et couverture	en bon état infiltrations (à l'air et à l'eau)	oui oui ☹️	non non	ne sais pas
● Gouttières et zinguerie	en bon état inexistantes	oui oui ☹️	non non	ne sais pas
● Charpente et ossature bois	en bon état présence d'insectes xylophages	oui oui ☹️	non non	ne sais pas
● Murs et pignons	en bon état détériorations (fissures/trous)	oui oui ☹️	non non	ne sais pas
● Soubassements	en bon état détériorations (fissures/trous)	oui oui ☹️	non non	ne sais pas
● Planchers, plafonds, escaliers	en bon état dangers (affaissement/instabilité)	oui oui ☹️	non non	ne sais pas
● Menuiseries (fenêtres et portes)	en bon état non étanches (à l'air et à l'eau)	oui oui ☹️	non non	ne sais pas
● Raccordement aux réseaux :				
▶ Alimentation en eau : réseau public	puits ou source ☒	pas d'alimentation ☒		ne sais pas
▶ Assainissement des eaux usées : réseau collectif public	installation individuelle			ne sais pas

absence d'assainissement ☹️

existence d'un dysfonctionnement ☹️

Commentaire ou renseignements complémentaires sur la partie ① :

<sup>1</sup> Cocher la ou les cases ☒ correspondantes

<sup>2</sup> Comptabiliser les deux ☹️☹️

<sup>3</sup> Cocher la case ☒ si transmission faite

## ② Confort et Habitabilité

- Sanitaires :  
salle d'eau (bain ou douche) oui <sup>1</sup> non ☹  
cabinet d'aisances (WC) oui non ☹

Si oui, précisez la localisation (intérieur ou extérieur du logement) : .....

- Chauffage par chaudière : oui non ☹ ne sais pas

Autres modes de chauffage (à préciser : poêle, insert, cheminée, convecteurs électriques, appareil mobile d'appoint, ...) : .....

- ▶ Chauffage suffisant pour l'ensemble du logement : oui non ☹ ne sais pas  
▶ Résultat du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) : D E F G absence

● Installation électrique :

- Prise de terre : oui non ☹ ne sais pas Fils dénudés : oui ☹ non  
Prises détériorées : oui ☹ non ne sais pas Surcharge de prise : oui ☹ non

- Système de ventilation permanent : oui non ☹ partiel ne sais pas

Si oui ou partiel, précisez le type de fonctionnement (Mécanique VMC ou Naturelle : grilles d'aération haute et basse dans les pièces d'eau) : .....

● Normes minimales d'habitabilité :

- ▶ Le logement dispose d'au moins une pièce principale de vie dont, la surface est supérieure à 9 m<sup>2</sup> sous 2,20 m (hauteur sous plafond) : oui non ☹ ne sais pas  
avec au moins un ouvrant vitré donnant sur l'extérieur : oui non ☹ ne sais pas

- ▶ A l'exception de la pièce principale, toutes les autres pièces de vie (séjour, salon, chambres...) ont, une surface minimum de 7 m<sup>2</sup> sous 2,20 m (hauteur sous plafond) : oui non ☹ ne sais pas  
Si non, précisez le nombre de pièces inférieures à 7m<sup>2</sup> : .....  
avec au moins un ouvrant vitré donnant sur l'extérieur : oui non ☹☹<sup>2</sup> ne sais pas ☐

Si non, précisez le nombre de pièces sans ouvrant : .....

Commentaire ou renseignements complémentaires sur la partie ② :

<sup>1</sup> Cocher la ou les cases ☐ correspondantes

<sup>2</sup> Comptabiliser les deux ☹☹

<sup>3</sup> Cocher la case ☐ si transmission faite

### ③ Sécurité et Santé

- Risque de chutes des personnes : oui ☹ non <sup>1</sup>  
*Si oui, précisez la nature (sols, escaliers dangereux, absence de garde-corps, ...) :* .....

---

- Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) : oui ☹☹<sup>2</sup> non  
*Si oui, précisez la nature (vétusté et/ou absence d'entretien et/ou mauvais fonctionnement des appareils à combustion et des conduits de fumée, utilisation de chauffage d'appoint, absence de système de ventilation, ...) :* .....

---

- Exposition au plomb :
 

Situation d'habitat ancien avec peintures dégradées	oui ☹	non	ne sais pas
Si oui à la question précédente, des enfants mineurs sont-ils présents	oui ☒	non	ne sais pas
Présence d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP)	oui	non	ne sais pas
  
- Humidité et/ou moisissures sur les murs et/ou les revêtements :
 

Présence réduite et/ou localisée dans certaines pièces	oui ☹	non	ne sais pas
Présence importante et/ou généralisée dans tout le logement	oui ☹☹ <sup>2</sup>	non	ne sais pas
  
- Éclairage naturel insuffisant des pièces de vie : oui ☹☹<sup>2</sup> non ne sais pas

### ④ Hygiène et Entretien

- Animaux domestiques en surnombre (chiens, chats, volatiles, ...) : oui non
- Présence de nuisibles (rongeurs, insectes : blattes, cafards, ...) : oui non
- Accumulation anormale et abondante de déchets : oui ☹☹<sup>2</sup> non

<i>Commentaire ou renseignements complémentaires sur les parties ③ et ④ :</i>	
<b>EVALUATION QUANTITATIVE DE LA SITUATION D'HABITAT DEGRADE</b>	
Nombre de ☹ obtenu : ... / 34	Nombre de ☒ obtenu : ... / 7
<b>INTERPRETATION ET ORIENTATION DE LA GRILLE DE SIGNALEMENT</b>	
<p>Si nombre de ☹ inférieur ou égal à 20 } Suspicion d'un Logement non décent</p> <p>La grille de signalement renseignée est adressée au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne</p> <p><u>Une copie</u> est transmise pôle logement/habitat de la CAF du Calvados <u>si et seulement si</u> le locataire perçoit l'allocation logement</p>	<p>Si identification d'une situation ☒ ou si nombre de ☹ supérieur à 20 } Suspicion d'un Logement indigne</p> <p>La grille de signalement renseignée est adressé au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p><u>Une Copie</u> est transmise au Pôle Santé Publique et Environnementale de l'ARS          sauf pour les territoires disposant d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) à qui <u>la copie est alors communiquée</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SCHS de la ville de Caen</li> <li>- SCHS de la ville de Liseux</li> </ul>

<sup>1</sup> Cocher la ou les cases ☒ correspondantes

<sup>2</sup> Comptabiliser les deux ☹☹

<sup>3</sup> Cocher la case ☒ si transmission faite