



**OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
de Renouvellement Urbain multi-sites
Condé-en-Normandie, Souleuvre-en-Bocage, Noues-de-Sienne,
Valdallière**

2023 – 2028

**CONVENTION D'OPÉRATION
OPAH n°14-Px**

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

La commune de Condé-en-Normandie, représentée par sa maire, Madame Valérie DESQUENNE, habilité par délibération en date du 27 mai 2020.

Et

La commune de Souleuvre-en-Bocage, représentée par son maire, Monsieur Alain DESCLOMESNIL, habilité par délibération en date du 25 mai 2020.

Et

La commune de Noues-de-Sienne, représentée par son maire, Monsieur Georges RAVENEL, habilité par délibération en date du 26 mai 2020.

Et

La commune de Valdallière, représentée par son maire, Monsieur Frédéric BROGNIART, habilité par délibération en date du 26 mai 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 :

PROJET

SOMMAIRE

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champ d'application territorial.....	10
1.1. Dénomination de l'opération	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération	10
Article 2 – Enjeux de l'opération	10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération	11
Article 3 – Volets d'action	11
3.1. Volet urbain	11
3.2. Volet foncier	11
3.3. Volet de lutte contre l'habitat indigne	14
3.4. Volet immobilier	15
3.5. Volet copropriétés.....	16
3.6. Volet énergie et précarité énergétique.....	17
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	20
3.8. Volet social	21
3.9. Volet patrimonial et environnemental	21
3.10. Volet économique et développement territorial.....	21
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	22
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	23
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	23
5.1. Financements de l'Anah	23
5.2. Financements de la Communauté de Communes	25
5.3. Financements complémentaires	25
Article 6 - Engagements complémentaires	26
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	27
Article 7 – Conduite de l'opération	27
7.1. Pilotage de l'opération	27
7.2. Suivi-animation de l'opération	28
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	29
Chapitre VI – Communication	31
Article 8 – Communication.....	31

Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation...	32
Article 9 - Durée de la convention.....	32
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	32
Article 11 – Transmission de la convention	32
ANNEXE 1 : Les Périmètres OPAH RU.....	34
ANNEXE 2 : les indicateurs de suivi.....	37
ANNEXE 3 : Grille de signalement « habitat dégradé ».....	39

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^{er} 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/km²) 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 du 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 le programme national « 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 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 du 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 communes de Condé-en-Normandie, Souleuvre-en-Bocage, Noues-de-Sienne et Valdallière a été réalisée dans le cadre de cette étude et de leur inscription dans les dispositifs d'**Opération de Revitalisation de Territoire** et de **Petites Villes de Demain**. Ces dispositifs nationaux visent à accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre d'un projet de territoire s'articulant autour de plusieurs axes (habitat, commerces, social, mobilités, etc.) pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

Les différentes analyses permettent de souligner les caractéristiques suivantes :

Le secteur d'étude est essentiellement un territoire rural qui propose néanmoins des services, des commerces et un environnement agréable pour les habitants. Le renforcement des pôles principaux : Condé-sur-Noireau, Saint-Martin-des-Besaces, Le Bény-Bocage, Saint-Sever-Calvados et Vassy participe à la dynamique de toute la Communauté de Communes. En effet, ces communes jouent un rôle de centralités urbaines au sein de la Communauté de Communes, mais voient aujourd'hui plusieurs signaux de fragilisation de leur centre-bourg venant justifier leur inscription dans les dispositifs d'ORT et de Petites Villes de Demain.

En 2019, la population des quatre communes labélisées PVD représente 86 % de la population du secteur d'étude. Il est à noter que la commune de Condé-en-Normandie connaît une perte de population entre 1975 et 2019 alors que Souleuvre-en-Bocage gagne des habitants. Ainsi, cette dernière devient la plus peuplée du secteur d'étude. Pour Valdallière et Noue-de-Sienne, le niveau de population est stable entre 1968 et 2019.

Au sein de ces quatre communes, la part des personnes âgées de plus de 60 ans est importante : un quart de la population pour Valdallière et Noues-de-Sienne et un tiers pour Souleuvre-en-Bocage et Condé-en-Normandie. Une augmentation est notable pour ces deux dernières communes entre 2008 et 2019. Globalement, le vieillissement de la population est à prendre en compte dans les communes PVD.

En 2019, 2,26 personnes en moyenne composent les ménages. Dans la plupart des communes PVD, le nombre de personnes par ménages a diminué ces dernières décennies. Une affirmation d'autant plus vraie pour Condé-en-Normandie qui est passé de 3,23 personnes en 1968 à 2,01 en 2019. A l'inverse, Souleuvre-en-Bocage connaît une diminution plus légère : 3,01 personnes en 1968 contre 2,43 en 2019 (un chiffre qui stagne depuis 2008).

Le nombre de ménages sans enfant augmente dans les communes PVD. Ainsi, en 2019, 41,6 % des ménages sont composés d'une seule personne à Condé-en-Normandie, 26,6 % à Souleuvre-en-Bocage,

31,9 % à Noues-de-Sienne et 29,1 % à Valdallière. Aussi, la nécessité de logements de petite taille est justifiée.

Les 4 communes sont caractérisées par :

- ⇒ Des ménages disposant de faibles niveaux de ressources : revenu médian compris entre 20 000€ et 20 860 € ;
- ⇒ La présence de grands logements ;
- ⇒ La faiblesse du parc locatif, dont social ;
- ⇒ La présence de logements dégradés et/ou inconfortables ;
- ⇒ Des proportions importantes de ménages en précarité énergétique ;
- ⇒ Des besoins de travaux exprimés lors de l'enquête auprès des ménages

Le taux de logements vacants est important dans ces 4 communes allant de 9 % à Soulevre-en-Bocage à 15,2 % à Condé-en-Normandie, avec 11,2 % à Noues-de-Sienne et 13,2 % à Vassy). D'après l'analyse des données des fichiers fiscaux, les logements durablement vacants au sein de ces 4 communes se concentrent principalement dans leur centre-bourg.

A l'occasion des enquêtes auprès des ménages réalisées dans le secteur d'étude, ainsi que des diagnostics en marchant réalisés dans les bourgs labélisés PVD, il a été remonté :

- Le niveau du bruit trop élevé dans certains secteurs centraux, notamment lié au trafic automobile ;
- Une offre en pistes cyclables et un réseau de transport en commun jugé insuffisant ;
- Des espaces publics peu mis en valeur avec peu d'espaces verts, bancs et jardins ;
- Présence à Condé-sur-Noireau de copropriétés dégradées, en voie de dégradation, situées en cœur de ville ;
- Des logements dégradés situés en entrée de ville, notamment à Saint-Martin-des-Besaces et à Condé-sur-Noireau ;
- Un manque de stationnement à Vassy ;
- Des logements étroits dans certains quartiers, notamment dans le bourg de Vassy ;
- Un besoin de requalification de plusieurs îlots situés en cœur de bourgs.

Ce diagnostic de terrain a permis de souligner que :

- les logements ne sont pas toujours adaptés à une population vieillissante, même si le besoin aujourd'hui n'est pas clairement exprimé : population âgée (particulièrement les propriétaires occupants), ressources modestes, baignoires et chambres à l'étage en individuel ; très peu d'ascenseurs dans le collectif,
- les logements locatifs sont de qualité médiocre pour une grande partie,
- les communs sont de faible qualité,
- les standards d'isolation sont dépassés : l'isolation thermique des logements mériterait d'être significativement améliorée.

L'environnement des centres-villes apparaît peu adapté pour les familles du fait de la rareté de garages, jardins... Globalement, le cadre de vie est à améliorer.

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. De même, des simulations d'évolutions sur des îlots test ont été réalisées sur chacun des centre-bourgs Petites Villes de Demain.

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 de Renouvellement Urbain sur les centres-bourgs de Condé-sur-Noireau, Le Bény-Bocage, Saint-Martin-des-Besaces, Saint-Sever-Calvados et Vassy, sur une durée de 5 ans, en complément d'une OPAH de droit commun sur le reste du territoire.

Les périmètres concernés sont présentés en annexe.

PROJET

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-Renouvellement Urbain multi-sites de Condé-en-Normandie, Souleuvre-en-Bocage, Noues-de-Sienne et de Valdallière ».

1.2. Périmètre et champs d’intervention

Le périmètre de l’Opération Programmée de Renouvellement Urbain concerne les périmètres présentés en comité de pilotage lors de l’étude pré-opérationnelle et votés par les élus de l’Intercom de la Vire au Noireau. Ils sont présentés en annexe et intéressent tous les immeubles qui s’y trouvent.

Chapitre II – Enjeux de l’opération

Article 2 – Enjeux de l’opération

L’OPAH-RU de Condé-en-Normandie, Souleuvre-en-Bocage, Noues-de-Sienne et Valdallière s’inscrit dans un projet global de revitalisation des cœurs de ville engagé depuis plusieurs années et dans la continuité de la politique de réhabilitation des logements menée par les collectivités. Cette future opération s’inscrit également dans les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) des quatre villes concernées.

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.

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 de préservation de l’état général 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.

Il s’agit ainsi d’œuvrer à la résorption de l’habitat indigne, en intervenant le cas échéant sur les situations les plus lourdes et pour lesquelles les dispositifs classiques n’apparaissent pas suffisamment ambitieux, mais également de renforcer et diversifier l’offre en logements en centre-ville par la remise sur le marché de logements auparavant vacants.

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

Ces objectifs nécessitent également une **ingénierie renforcée** de la part de l’opérateur, pour aller au-delà de la conception des dossiers de subventions (contacts, relances et rencontres des propriétaires, conseils à la vente/cession, à la requalification, à la transformation d’usage des biens) et du temps dédié à ces missions. En fonction des objectifs opérationnels recherchés et de la complexité des situations (actions spécifiques sur les copropriétés, la lutte contre la vacance, la lutte contre l’habitat indigne (notamment dans les cas de signalements pour non-décence, de procédures de mise en sécurité ou de salubrité), l’opérateur devra dépasser « l’approche guichet » en matière d’accueil du public pour **adopter une démarche plus ciblée et proactive en allant au-devant du public** afin de chercher à mobiliser les propriétaires 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. Il conviendra de tenir compte des spécificités de ce bâti lors des travaux de réhabilitation.

Des aménagements urbains pourraient contribuer à améliorer l’environnement des 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 ; ils sont tout particulièrement importants dans le cadre d’OPAH RU.

Condé-en-Normandie

- Requalifier l’image du centre-bourg par l’amélioration générale du parc de logements privés
- Requalifier certains îlots en centre-bourg
- Requalifier la place du marché
- Développement d’un nouveau quartier près de l’école Camus

Souleuvre-en-Bocage

- Requalifier l’image du centre-bourg par la réhabilitation des deux hôtels en entrée de bourg ;
- Projet d’aménagement de la traversée de bourg sur Le Bény Bocage, Le Tourneur et St Martin des Besaces
- Projet d’extension de l’école à St Martin des Besaces
- Création d’un pôle de santé à St Martin des Besaces

Noues-de-Sienne

- Création d’une maison de santé et logements séniors par la réhabilitation d’un îlot en cœur de bourg
- Création d’un éco-quartier avec un pôle « Petite enfance »
- Vente de 6 logements locatifs communaux (ancienne gendarmerie)
- Rachat des locaux commerciaux désaffectés route de Sept Frères

Valdallière

- Besoin « d’aérer » le cœur de bourg
- Travaux d’aménagement dans le cœur de bourg : stationnement, voirie, végétalisation
- Transformation de l’actuelle gendarmerie en maison médicale
- Aménagement d’une nouvelle gendarmerie dans la ZA

3.2. Volet foncier

Ce volet doit traiter des actions destinées à résorber les dysfonctionnements urbains ou certaines situations d’habitats ou d’immeubles particulièrement dégradés en procédant à des acquisitions ponctuelles et opportunes de logements et/ou immeubles : opérations de RHI/THIRORI (résorption de l’habitat insalubre/traitement de l’habitat insalubre rémissible ou dangereux et opérations de restaurations immobilières).

Ces opérations ont pour objectifs de débloquer, voire enclencher les projets qui revêtent un intérêt stratégique.

Une veille foncière, par le biais d'un suivi organisé des Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), pourra être également mise en place sur le périmètre de l'OPAH-RU. Elle permettrait à la Communauté de Communes d'utiliser le Droit de Prémption Urbain (DPU) en plus du travail de persuasion auprès des propriétaires, et ainsi se donner un moyen supplémentaire de s'extraire des situations de blocage.

De nombreux biens ont ainsi été identifiés sur lesquels il conviendra d'intervenir dès le lancement de l'OPAH RU, en organisant une veille foncière, en contactant et en accompagnant les propriétaires quant à leurs projets mais également en apportant une assistance réglementaire, technique, financière et administrative au Maître d'ouvrage et aux communes concernées (notamment en étudiant l'opportunité pour certains immeubles, îlots ou groupes d'immeubles de mener une opération de RHI/THIRORI) :

Condé-en-Normandie

- 20 avenue du Général de Gaulle
- 11 rue de la Bataille
- 14/16/18 rue du Chêne
- 22 rue Gasté
- Croisement rue St Jacques/rue St Clair
- 37 rue St Jacques
- 5/7 rue St Gilles
- 5 rue de la Manigance
- 15 rue du Moulin Biot
- 7 rue Bosny
- 2 rue St Sauveur
- 1 avenue de Verdun
- 21 rue de Vire
- 30 rue de Vire
- 61 rue de Vire
- 81 rue de Vire
- 8 à 20 rue St Martin
- 17 rue St Martin
- 37 rue St Martin
- 46/48/50 rue St Martin
- 71 rue St Martin
- 95 rue St Martin
- 132 rue St Martin
- 248 rue St Martin
- 260/262 rue St Martin
- 32 rue de la Bonneterie
- Rond-point de la Victoire
- 14/16 rue Jules Germain
- 6 rue Cr au Roy
- 3 avenue de la Gare
- 1 rue du Moulin
- 11 rue du Moulin
- 41/43/45/47 route de Flers
- 32 route de Tinchebray
- 2 rue Jules Lecoœur
- 5 rue Molière
- 5 rue de la Cavée

Le Bény Bocage

- 3 rue France Châtel

- 9 rue France Châtel
- 1 rue des Bruyères
- 3 rue des Bruyères
- 2 rue du Général de Gaulle
- 3/5 rue du Général de Gaulle
- 6/8/10/12/14 rue du Général de Gaulle
- 5/7/9/11/13/5/17/19 place du Docteur Maugeais
- 2/4/6 rue Georges Brassens
- 3 rue Georges Brassens
- 5 rue Georges Brassens
- Rue du Chanoine Cochard
- 14 rue de la 11^{ème} DB
- 13 rue Gaston de Renty

Saint-Martin-des-Besaces

- 10/12/14/16 rue du 19 Mars 1962
- 17 rue du 19 Mars 1962
- 28 rue du 19 Mars 1962
- 7 rue des Ecoles
- 10 rue des Ecoles
- 11 rue des Ecoles
- Hôtel des Voyageurs
- 20 rue de Caen
- 23/25/27 rue de Caen
- 37/39 rue de Caen
- Bar la Renaissance
- 1/3/5 rue de l'Eglise
- 10 rue de l'Eglise
- 27 rue de l'Eglise
- 7 Place du Marché
- Place du Marché
- 7 Les Blanches Landes

Saint-Sever-Calvados

- 3/5 rue du Stade
- Rue de l'Abbaye
- 1 rue de l'Abbaye
- 17/19 rue de Vire
- 20/22 rue de Vire
- 40 rue de Vire
- 43 rue de Vire
- 3 rue aux Forges
- 10 rue de la Piscine
- 17 rue de la Forêt
- 28 rue de la Forêt
- Place Royale
- 4 rue du Mont Roty
- 1/3/5/7 rue de la Gare
- 7 rue de la Gare
- 9 rue de la Gare
- 2/4 rue aux Moines
- 14/16 rue aux Moines
- 28 rue aux Moines
- 36/38 rue aux Moines

3.3. Volet de lutte contre l'habitat indigne

Une des priorités de l'OPAH-RU 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 et d'agir notamment sur les biens identifiés ci-dessus.

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 d'aides fiscales, ...)
- 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.

L'Anah soutient la réhabilitation de :

- 10 logements propriétaires occupants très dégradés, représentant un engagement de 225 000 €
- 10 logements propriétaires occupants « petite LHI », représentant un engagement de 100 000 €
- 25 logements propriétaires bailleurs Travaux lourds, logements très dégradés, représentant un engagement de 650 000 €
- 10 logements propriétaires bailleurs logements moyennement dégradés, représentant un engagement de 125 000 €
- 5 logements propriétaires bailleurs en RSD, représentant un engagement de 87 500 €

L'Intercom de la Vire au Noireau soutient la réhabilitation de :

- 10 logements propriétaires occupants très dégradés, à hauteur de 5 % si le logement est vacant (maximum 2 500 €) et de 15 % si le logement est occupé (maximum 7 500 €) représentant un engagement de 50 000 €
- 10 logements propriétaires occupants « petite LHI », à hauteur de 5 % (maximum 1 000 €) représentant un engagement de 10 000 €
- 25 logements propriétaires bailleurs Travaux lourds, logements très dégradés, à hauteur de 10 % (maximum 8 000 €) représentant un engagement de 200 000 €
- 10 logements propriétaires bailleurs logements moyennement dégradés, à hauteur de 5 % (maximum 3 000 €) représentant un engagement de 30 000 €
- 5 logements propriétaires bailleurs en RSD, à hauteur de 20 % (maximum 12 000 €) représentant un engagement de 60 000 €

Des propositions d'actions coercitives devront être faites pour aider à sortir les situations « bloquées ».

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.

Les partenaires seront ainsi associés à une **commission locale** de lutte contre l'habitat indigne (animée conjointement par l'opérateur et les collectivités concernées) destinée à faire remonter, suivre et traiter les situations de logements allant de la non décence à l'insalubrité pour les logements occupés. A l'instar du Pôle départemental, cette commission, composée des services de l'Intercom de la Vire au Noireau, des représentants des collectivités, de l'animateur d'OPAH RU et des partenaires, mutualisera les moyens pour un repérage efficace des logements non décents et des situations d'insalubrité et aura également pour objet de statuer sur le devenir de chaque immeuble et situation des occupants (relogements) et sur la possibilité d'engager des mesures coercitives.

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.**

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

En tant que de besoin, il sera possible de mobiliser des montages « Vente d'Immeubles à Rénover » (VIR) et « Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière » (DIIF).

Concernant des immeubles entiers à rénover, et dans le cas où les propriétaires ne souhaiteraient pas engager des travaux, il sera également étudié des solutions opérationnelles, via les montages :

- Vente d'Immeubles à Rénover : en périmètre OPAH RU et ORT, ce dispositif rend certains opérateurs (EPA, SEM, SPL, SPLA, HLM) éligibles directement aux aides de l'Anah lorsqu'ils mènent un projet de vente d'immeubles à rénover, alors même que l'acquéreur potentiel n'est pas connu initialement. C'est donc par l'intermédiaire de l'opérateur que le propriétaire final, bailleur ou occupant, bénéficie indirectement de l'aide ;
- Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière : ce montage permet, en complément de celui du VIR, de subventionner via l'Anah des opérateurs (EPF, EPFL, EPA, SEM, SPL, SPLA et concessionnaires d'opérations d'aménagement) dans le cadre d'opérations de rénovation suivie d'une période de location à loyer maîtrisé, puis d'une vente à un destinataire final. Il est réservé aux territoires en ORT.

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 pourra notamment leur proposer un plan de financement adapté pour une remise aux

normes de leur patrimoine, en encourageant la modération des loyers et intégrant les avantages fiscaux mobilisables.

Il fera la promotion du dispositif d'OPAH RU 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.

En direction des (futurs) propriétaires occupants :

- Objectif prévisionnel : 15 logements propriétaires occupants
- Coûts prévisionnels Communauté de Communes : prime de 2000 € par logement vacant depuis au moins 2 ans soit un budget de 30 000 € sur 5 ans

En outre, la collectivité apporte en direction des propriétaires bailleurs :

- Une prime de 1 500 € en sortie de vacance si le logement est vacant depuis un an pour les propriétaires bailleurs, pour un objectif de 15 logements représentant un engagement de 22 500 €
- Une prime de 3 000 € en sortie de vacance si le logement est vacant depuis deux ans pour les propriétaires bailleurs, pour un objectif de 15 logements représentant un engagement de 45 000 €

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 quelques copropriétés présentes à l'échelle du territoire d'étude.

43 copropriétés sont enregistrées au Registre National des Copropriétés dont :

- 36 sont situées à Condé-en-Normandie,
- 3 à Valdallière,
- 3 à Souleuvre-en-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).

Ces deux bases de données montrent **la concentration des copropriétés du territoire étudié à Condé-en-Normandie.**

La majorité de ces copropriétés ont été construites avant 1960. De plus, près de la moitié sont construites avant 1949. Elles sont majoritairement de petite taille (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).

Ainsi, il est attendu du prestataire choisi pour le suivi-animation de l'OPAH RU, les actions suivantes :

- Poursuite du repérage des copropriétés en situation de fragilité ou dégradation ;
- Accompagnement à la structuration des syndicats (organisation des instances, fonctionnement et modalités de gestion des immeubles, voire pour les cours communes, la mise en place d'association syndicale libre) ;
- Suivi de ces copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés et accompagnement dans la démarche de mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique ;
- Conseil en matière d'architecture pour les copropriétés présentant un intérêt architectural.

L'accompagnement des copropriétés pour la mise en œuvre de travaux de réhabilitation, notamment énergétique est un enjeu important pour le territoire et une attente forte du Maître d'ouvrage. Il est attendu de l'Opérateur des actions efficaces et des résultats tangibles.

Le dispositif d'OPAH doit permettre de mettre en place des aides précises/adaptées aux problématiques rencontrées.

L'objectif est d'accompagner 3 copropriétés dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copro, soit 67 500 € d'engagements de l'Anah.

L'Intercom de la Vire au Noireau apporte une aide complémentaire en direction des copropriétés. Elle souhaite soutenir les travaux de rénovation énergétique et réserve une enveloppe de 9 000 €, correspondant à 500€/ lots pour 18 lots.

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

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^{er} 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.

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 sociales 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.

Le maître d'ouvrage souhaite soutenir les travaux d'amélioration énergétique. 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

L'Anah soutient la réhabilitation de :

- 60 logements propriétaires occupants, représentant un engagement financier de 675 000 €.
- 10 logements propriétaires bailleurs, représentant un engagement financier de 115 000 €.

L'Anah soutient également la réhabilitation de :

- 8 bonus passoire thermique, représentant un engagement financier de 12 000 €
- 2 bonus BBC, représentant un engagement financier de 3 000 €

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 aux travaux :

- Pour les 60 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 60 000 €.
- Pour les propriétaires bailleurs :
 - Une aide de 1 000 € complémentaire à l'aide Anah, représentant un engagement de 10 000 €, pour 10 logements.

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

Les objectifs prévisionnels sont répartis annuellement de la manière suivante :

Objectifs	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Nombre de logements repérés	24	24	24	24	24	120
Nombre de logements rénovés PO	12	12	13	13	10	60
Nombre de logements rénovés PB	2	2	2	2	2	10

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 RU. 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 2024.

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 d'une 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'Anah s'engage à hauteur de :

- 25 logements propriétaires occupants, représentant un engagement financier de 118 600 €
- 5 logements propriétaires bailleurs, représentant un engagement financier de 21 000 €

Les objectifs prévisionnels sont répartis annuellement de la manière suivante :

Objectifs	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Nombre de logements adaptés PO	5	5	6	6	3	25
Nombre de logements adaptés PB	1	1	1	1	1	5

De son côté, la Communauté de Communes soutient :

- Les travaux d'adaptation des 25 propriétaires occupants à hauteur de 10 % (maximum 2 000 €), soit un engagement de 50 000 €

- Les rénovations des logements propriétaires bailleurs (5), à hauteur de 5 % (maximum 3 000 €), soit un engagement de 15 000 €.

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 RU. 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 RU, afin de préserver la mixité.

Propriétaires occupants

L'OPAH vise le financement de 69 réhabilitations de logements appartenant à des propriétaires occupants à ressources très modestes. L'engagement de l'Anah est de 780 000 €.

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 40 logements locatifs à loyers maîtrisés (LOC 2 et LOC 3). L'engagement de l'Anah est de 712 600 €.

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.

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.

Au travers d'actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH-RU concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces de cœur de ville.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 178 logements minimum, répartis comme suit :

- 105 logements occupés par leur propriétaire
- 55 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 18 logements en copropriétés

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Nombre de logements PO*	21	21	23	23	17	105
Dont Très dégradé	2	2	2	2	2	10
Dont petite LHI	2	2	2	2	2	10
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	12	12	13	13	10	60
Dont autonomie*	5	5	6	6	3	25
Nombre de logements PB*	11	11	12	12	9	55
Dont HI et TD	5	5	6	6	3	25
Dont dégradation moyenne	2	2	2	2	2	10
Dont RSD	1	1	1	1	1	5
Dont Énergie	2	2	2	2	2	10
Dont Autonomie	1	1	1	1	1	5
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)						
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)						
Nombre de logements MaPrimeRénov' Copropriété*	3	4	4	4	3	18
dont autres Copropriétés						
dont copropriétés fragiles						
Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)						
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	11	11	12	12	9	55
Dont loyer intermédiaire Loc'1	3	3	4	3	2	15
Dont loyer conventionné social Loc'2	6	6	6	7	5	30
Dont loyer conventionné très social Loc'3	2	2	2	2	2	10

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 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 :

► 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 50 % 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 €.

Les conditions d’attribution et les montants 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 I 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	252 500 €	254 000 €	272 600 €	272 600 €	218 300 €	1 270 000 €
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 €
Perte d'autonomie	18 000 €	18 000 €	21 600 €	21 600 €	10 800 €	90 000 €
Rénovation énergétique	162 000 €	162 000 €	175 500 €	175 500 €	135 000 €	810 000 €
Bonus sortie passoire énergétique	1 500 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	1 500 €	12 000 €
Bonus bâtiment BBC			1 500 €	1 500 €		3 000 €

Total pour les propriétaires occupants : 1 270 000 €

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels PB	195 600 €	195 600 €	221 100 €	221 100 €	144 600 €	978 000 €
Habitat très dégradé	127 500 €	127 500 €	153 000 €	153 000 €	76 500 €	637 500 €
MD/RSD	42 500 €	42 500 €	42 500 €	42 500 €	42 500 €	212 500 €
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 : 978 000 €

Total pour copropriétés : 67 500 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 614 855 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels Anah	519 071 €	524 571 €	571 241 €	571 241 €	428 731 €	2 614 855 €
Dont aides aux travaux	459 350 €	464 600 €	508 700 €	508 700 €	374 150 €	2 315 500 €
Logements	35	36	39	39	29	178
Dont aides Ingénierie	59 721 €	59 971 €	62 541 €	62 541 €	54 581 €	299 355 €
Dont part fixe 50 % du HT	42 141 €	42 391 €	43 221 €	43 221 €	40 481 €	211 455 €
Dont parts variables AMO renforcées	17 580 €	17 580 €	19 320 €	19 320 €	14 100 €	87 900 €

5.2 Financements de la Communauté de Communes

5.2.1. Règles d'application

La Communauté de Communes, en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH, 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 :

- Aide de 10 % pour les travaux d'autonomie (maximum 2 000 €), pour un objectif de 25 logements, représentant un engagement de 50 000 €.
- Aide de 5 % pour l'habitat dégradé (maximum 2 500 €) si vacant et 15 % si logement occupé (maximum 7 500 €), pour un objectif de 10 logements, représentant un engagement de 50 000 €.
- Aide de 5 % pour les travaux de sécurité, salubrité (maximum 1 000 €), pour un objectif de 10 logements, représentant un engagement de 10 000 €.
- Forfait de 1 000 € pour l'amélioration énergétique, pour un objectif de 60 logements, représentant un engagement de 60 000 €.
- Prime de 2 000 € de sortie de vacance (logement vacant depuis au moins 2 ans), pour un objectif de 15 logements, représentant un engagement de 30 000 €.

En direction des propriétaires bailleurs :

- Aide de 10 % pour l'habitat très dégradé (maximum de 8 000 €), pour un objectif de 25 logements, représentant un engagement de 200 000 €.
- Aide de 20 % pour l'habitat indigne et sécurité salubrité (maximum de 12 000 €), pour un objectif de 5 logements, représentant un engagement de 60 000 €.
- Aide de 5 % pour l'habitat dégradé (maximum de 3 000 €), pour un objectif de 10 logements, représentant un engagement de 30 000 €.
- Aide de 5 % pour l'autonomie (maximum de 3 000 €), pour un objectif de 5 logements, représentant un engagement de 15 000 €.
- Aide de 1 000 € pour la précarité énergétique, pour un objectif de 10 logements, représentant un engagement de 10 000 €.
- Prime de 1 500 € en sortie de vacance si logement vacant depuis 1 an, pour un objectif de 15 logements, représentant un engagement de 22 500 €.
- Prime de 3 000 € en sortie de vacance si logement vacant depuis 2 ans, pour un objectif de 15 logements, représentant un engagement de 45 000 €.

En direction des copropriétés :

- Aide complémentaire pour les travaux de rénovation énergétique, enveloppe de 9 000 €, correspondant à 500€/lot pour 18 lots.

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/Renouvellement Urbain 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 RU 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 de droit commun.

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 a 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 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 Renouvellement Urbain

Une commission spécifique pour le repérage et le traitement coordonné des situations de précarité les plus marquées sera mise en place.

Elle vise à favoriser la mise en place d'un protocole opérationnel de traitement des problématiques liées à la lutte contre l'habitat indigne notamment. Elle :

- Réunit les différents acteurs publics impliqués et l'opérateur ;
- Statue sur la mise en œuvre des programmes d'actions (stratégie, ordre et priorité des actions à engager) ;
- Statue pour chaque dossier sur la pertinence de l'engagement des procédures de coercition (insalubrité, péril, indécence, saturnisme, ...) ;
- Assure le contrôle du travail de l'opérateur ;
- Reliait l'opérateur pour les tâches d'information et de communication.

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'opérateur :

- **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.

La mise en place et le succès de cette future opération nécessiteront :

- de sensibiliser les populations à travers des outils de communication / information dédiés ;
- la poursuite du repérage des situations de précarité effectué dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ;
- la mobilisation d'un réseau de partenaires pour le repérage des situations de précarité les plus marquées ;

- le contact des propriétaires ;
- un accompagnement adapté à chaque situation (diagnostic et étude technique) ;
- l'étude du relogement et la mise en œuvre des mesures d'accompagnement partenarial si nécessaire (techniques, financières et sociales) pour les personnes souffrant de précarité énergétique et / ou habitant dans des logements dégradés : commissions spécifiques, fiches-navettes, etc. ;
- la mobilisation de l'ensemble des aides existantes ;
- l'abondement des aides par la collectivité ;
- l'animation de la commission Renouvellement Urbain (analyse des situations, définition de stratégie d'interventions, etc.).

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. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. Ces indicateurs 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 RU et de façon consolidée (OPAH de droit commun 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 l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Anah, de l'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 portant sur l'**OPAH-RU**.

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 en ligne dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale/intercommunale, 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 ligne.

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'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la délégation locale, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, 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-RU**, 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 communication (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^{er} 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 résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

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

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 7 exemplaires à Vire Normandie, le (date de signature – décembre 2023)

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

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

M. Stéphane BREDIN

M. Marc ANDREU-SABATER

Pour la commune de Condé-en-
Normandie,
Madame La Maire

Pour la commune de Souleuvre-en-
Bocage,
Monsieur Le Maire

Mme. Valérie DESQUESNE

M. Alain DESCLOMESNIL

Pour la commune de Noues-de-Sienne,
Monsieur le Maire

Pour la commune de Valdallière,
Monsieur Le Maire

M. Georges RAVENEL

M. Frédéric BROGNIART

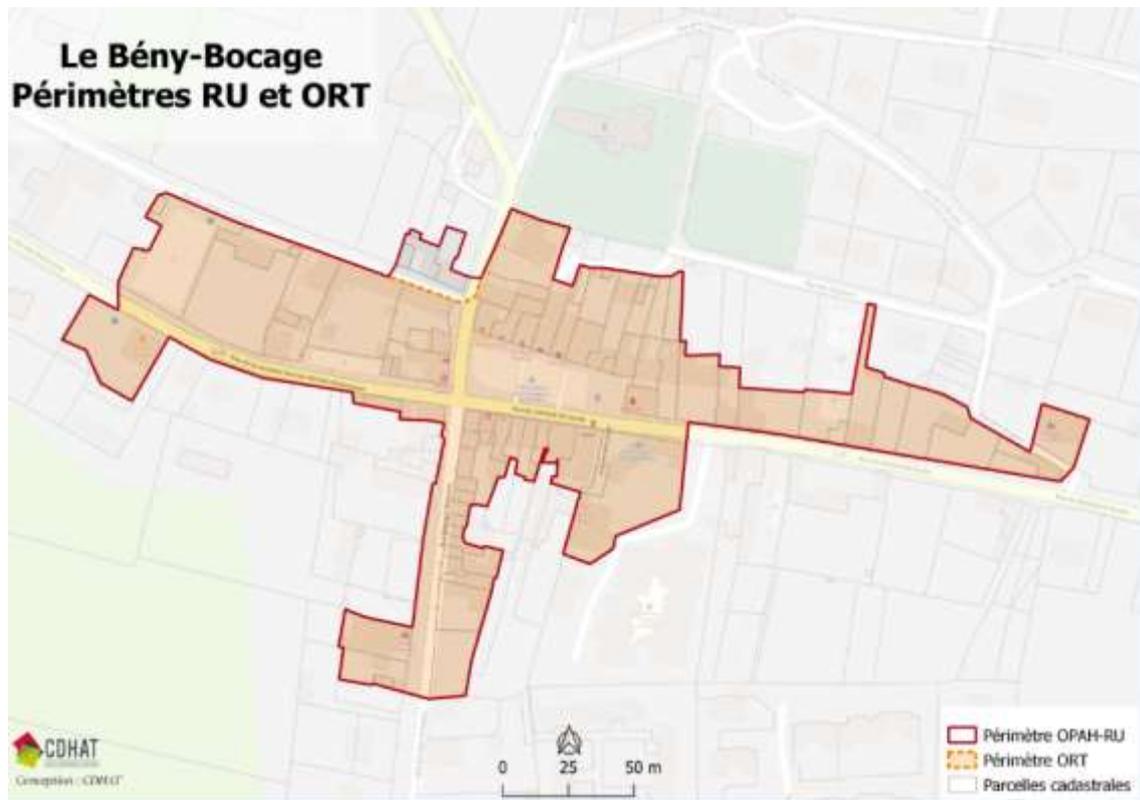
Pour le Département du Calvados,
Monsieur Le Président

M. Jean-Léonce Dupont

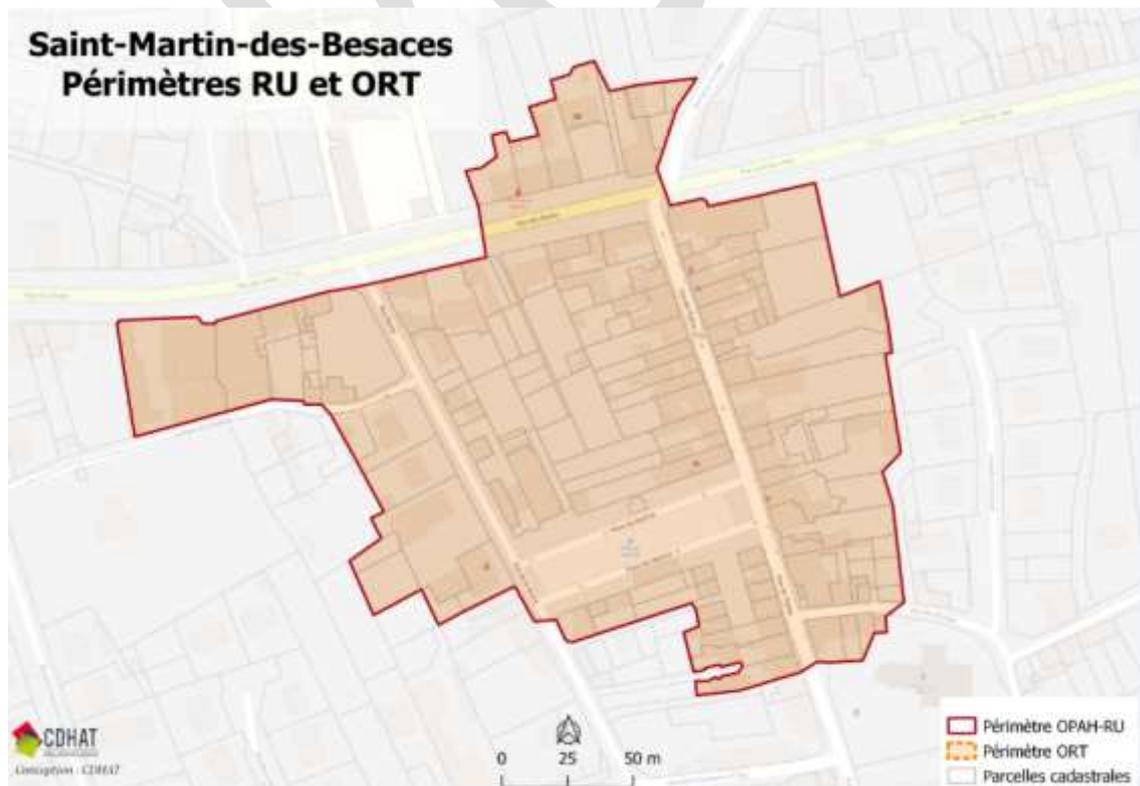
PROJET

ANNEXE 1 : Les Périèmes OPAH RU

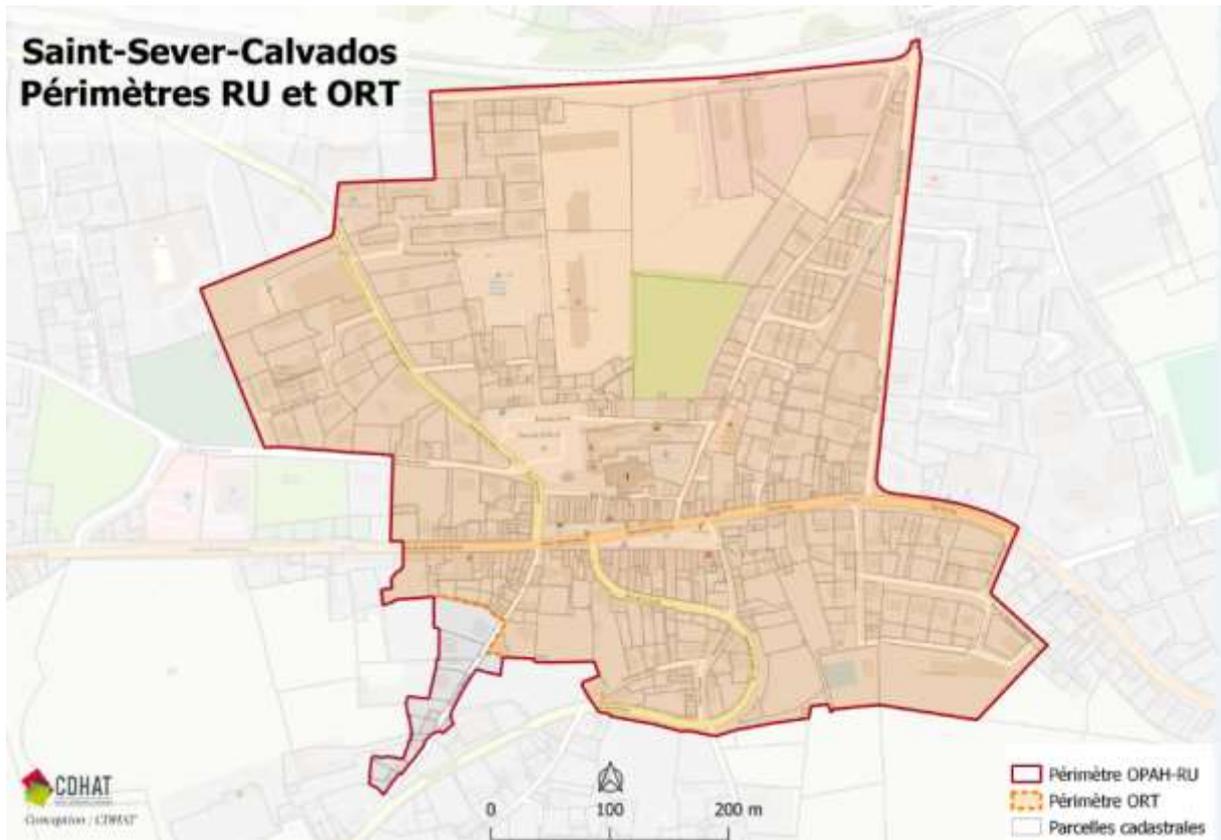
- Le Bény-Bocage



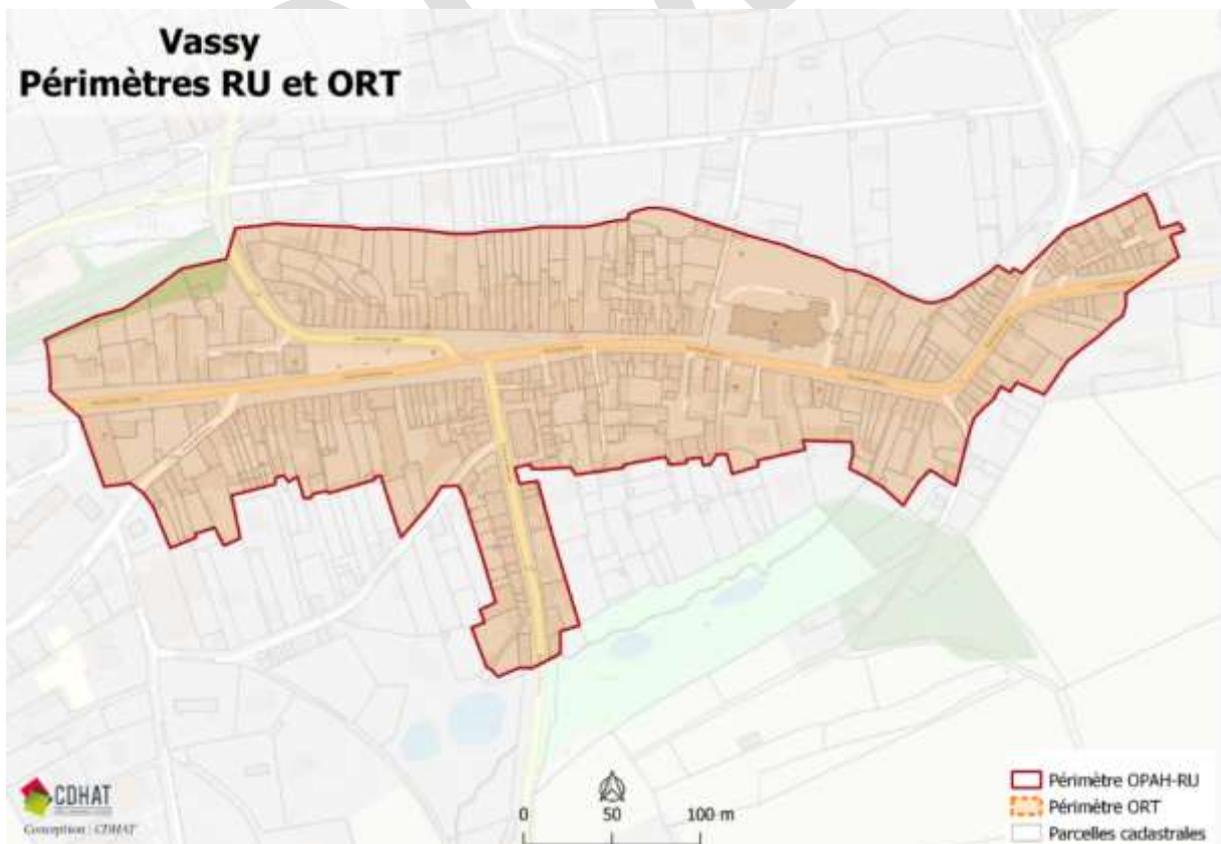
- Saint-Martin-des-Besaces



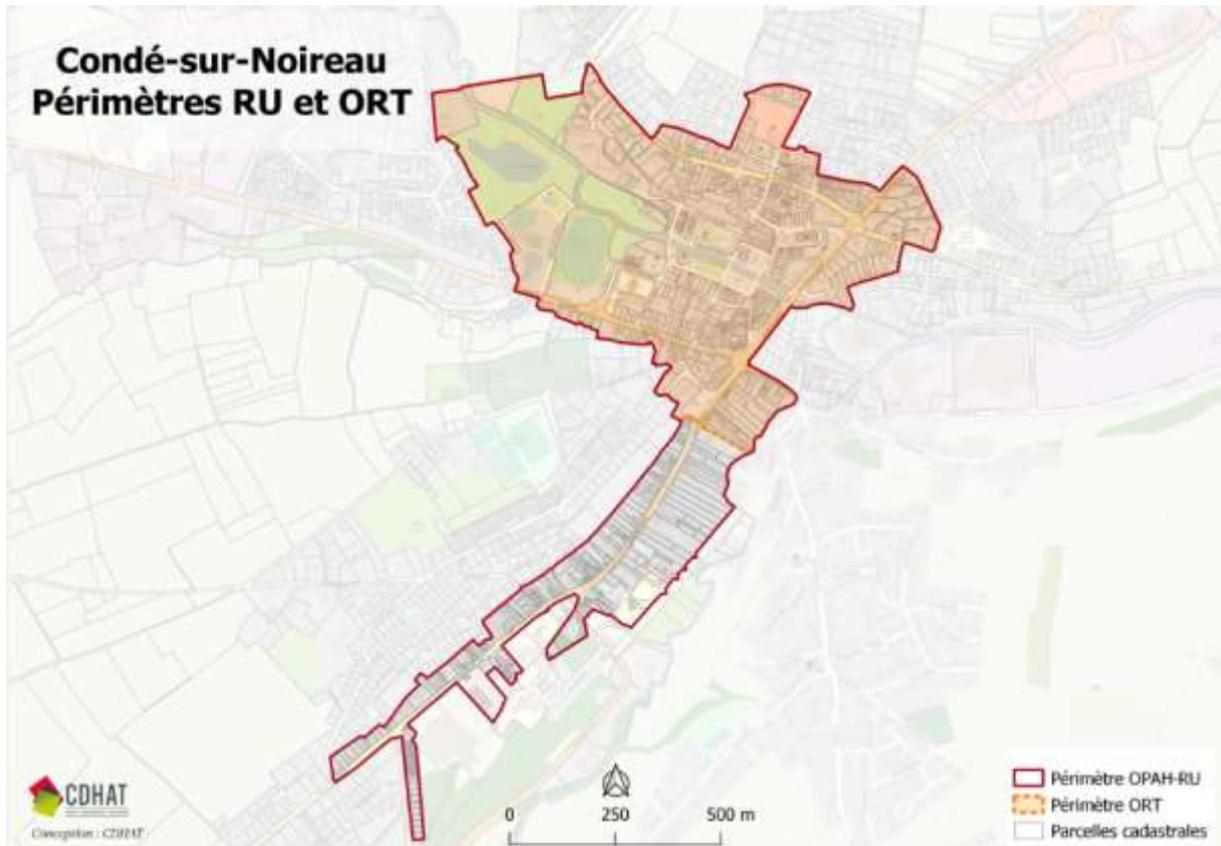
- Saint-Sever-Calvados



- Vassy



- Condé sur Noireau



PRO

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 ¹ 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 :

¹ Cocher la ou les cases ☒ correspondantes.

² Comptabiliser les deux ☹️☹️

³ Cocher la case ☒ si transmission faite

③ Sécurité et Santé

- Risque de chutes des personnes : oui ☹ non ¹
Si oui, précisez la nature (sols, escaliers dangereux, absence de garde-corps, ...) :
- Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) : oui ☹☹² 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 ☹☹ ²	non	ne sais pas
- Éclairage naturel insuffisant des pièces de vie : oui ☹☹² 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 ☹☹² non

<i>Commentaire ou renseignements complémentaires sur les parties ③ et ④ :</i>	
EVALUATION QUANTITATIVE DE LA SITUATION D'HABITAT DEGRADE	
Nombre de ☹ obtenu : ... / 34	Nombre de ☒ obtenu : ... / 7
INTERPRETATION ET ORIENTATION DE LA GRILLE DE SIGNALEMENT	
<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"> - SCHS de la ville de Caen - SCHS de la ville de Liseux

¹ Cocher la ou les cases ☒ correspondantes
² Comptabiliser les deux ☹☹
³ Cocher la case ☒ si transmission faite