

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200068799-20251211-D2025-12-7-20-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025

Publication : 18/12/2025



OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT **Intercom de la Vire au Noireau**

2024 – 2028

CONVENTION D'OPÉRATION **OPAH n°014PRO031**

Avenant n°1 à la Convention signée le 26 décembre 2023

AVENANT À LA CONVENTION D'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Le présent avenant à la convention est établi entre :

Entre la **Communauté de Communes Intercom de la Vire au Noireau**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par sa Présidente, Madame Catherine Gourney-Leconte, habilitée 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 »,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants ;

Vu le règlement général de l'Agence national de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002 ;

Vu 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'arrêté du 14 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique ;

Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de droit commun signée le 26 décembre 2023,

Vu l'avis favorable du délégué de l'Anah dans la Région en date **du xx/xx/2025**,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Calvados, **en date du xx/xx/2025**, en application de l'article R. 321-10 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu le Programme d'Actions Territorial de la délégation départementale de l'Anah du Calvados du 21 juillet 2025.

Vu la délibération n°**xxx** du Conseil Communautaire du 11 décembre 2025, approuvant et autorisant La Présidente à signer l'avenant n°1 à la Convention d'OPAH Classique,

Vu la mise à disposition du public du projet d'avenant n°1 à la convention d'OPAH Classique du 28/11/2025 au 28/12/2025 en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
ARTICLE 1 : ARTICLES DE LA CONVENTION D'OPAH MODIFIÉS :	6
Chapitre I : Objet de l'avenant et périmètre d'application est modifié comme suit (modifications par le présent avenant n°1 en bleu)	6
Article 1 – Dénomination, périmètre et champ d'application territorial	6
1.2. Périmètre et champs d'intervention	6
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	6
Article 3 – Volets d'action	6
3.3 Volet énergie et précarité énergétique	6
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	7
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	8
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	8
5.1. Financements de l'Anah	8
5.2. Financements de la Communauté de Communes	9
5.3. Financements de la Commune de Vire Normandie	9
ARTICLE 2 : DURÉE DE LA CONVENTION :	10
ARTICLE 3 : AUTRES CLAUSES :	10
ARTICLE 4 : TRANSMISSION DE L'AVENANT :	10
ANNEXE 1 : Le périmètre	11

PRÉAMBULE

Par délibération n°**xxx** du Conseil Communautaire en date du 11 décembre 2025, il a été approuvé la signature de cet avenant n°1 à la Convention d'OPAH Classique de l'Intercom de la Vire au Noireau. Le contexte général dans lequel se déroule les dispositifs d'OPAH (Classique et RU) présente des évolutions qui impactent les deux opérations et nécessitent de modifier plusieurs clauses des Conventions signées en décembre 2023.

En effet et pour rappel, une étude pré-opérationnelle d'OPAH intercommunale a été menée d'octobre 2022 à mai 2023. Et, sur la base de cette étude, l'analyse des besoins et les résultats de diagnostics produits, il a été préconisé la mise en place de deux dispositifs conjoints (*une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU multi-sites) sur les centres-bourgs Petites Villes de Demain et une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dite de droit commun pour le reste du territoire intercommunal*) d'une durée de 5 ans qui viendront accompagner les projets ambitieux en cours sur le territoire communautaire. Ces Opérations portent ainsi la volonté communautaire d'aller vers une politique de l'aménagement et d'habitat structurée et cohérente sur l'ensemble du territoire.

Les évolutions impactant ces deux OPAH concernent :

- La fin depuis le 21 juillet 2025 des deux dispositifs d'OPAH (OPAH Classique et OPAH RU) pilotés sur la Commune de Vire Normandie, impliquant ainsi l'extension du périmètre initial des OPAH intercommunales afin d'intégrer la Commune de Vire Normandie.
- La règlementation de l'ANAH, mise à jour en décembre 2023 au regard de la mise en place des dispositions relatives au label Mon Accompagnateur Renov' (MAR), et impactant les Opérations de l'Intercom de la Vire au Noireau au niveau du financement des prestations d'ingénierie.

Cet avenant n°1 concrétise ainsi l'intégration du territoire de Vire Normandie, permettant ainsi à l'intégralité du territoire communautaire d'être couvert par un dispositif opérationnel.

Faisant suite à une première OPAH (2014-2019), le territoire de Vire Normandie disposait déjà d'une OPAH RU sur le centre-ville de Vire et d'une OPAH de droit commun sur le reste de son territoire jusqu'en juillet 2025.

Le territoire de Vire Normandie n'a donc pu être intégré initialement aux deux OPAH mises en place sur le territoire intercommunal le 1^{er} janvier 2024.

Toutefois, dans la continuité de la dynamique établie et de la volonté d'harmonisation de la politique de l'habitat sur l'ensemble du territoire, il avait été pré-identifié lors de l'étude pré-opérationnelle et au moment de la rédaction du marché, la future intégration de la Commune de Vire Normandie aux deux nouvelles OPAH mises en place le 1^{er} janvier 2024, jusqu'en 2028.

Les OPAH mises en place sur la Commune de Vire Normandie entre 2020 et 2025 ont notamment permis des retombées positives en terme d'accompagnement des ménages, de remise à niveau du parc de logements et d'attractivité territoriale avec :

- 1067 porteurs de projets informés et conseillés,
- la réhabilitation de 300 logements,
- la lutte contre la vacance avec 103 logements vacants remis sur le marché ou créés dont 80 sur le périmètre d'OPAH RU (centre-ville élargi)
- un impact économique conséquent avec 11,5 millions de travaux réalisés par des entreprises majoritairement locales et 5,5 millions d'aides financières injectées dans l'économie locale
- un impact environnemental avec 681 tonnes d'équivalent CO₂ de rejet annuel évité et 3,16 M kWh_{ep} (Millions Kilowatt/heure d'énergie primaire) économisés annuellement.

Ces résultats significatifs sont aussi le fruit d'un important travail de terrain mené en coordination avec la collectivité, l'opérateur et les multiples partenaires et acteurs du territoire. En effet, depuis 2020, Vire Normandie n'a eu de cesse d'accentuer son action dans la lutte contre les logements vacants : identification, caractérisation de la vacance (données LOVAC), vérification des données sur le terrain, multiples campagnes

de courriers auprès des propriétaires de logements vacants, relances téléphoniques, rendez-vous techniques, accompagnement sur-mesure pour lever les freins et proposer la solution la plus adaptée à chaque situation, capitalisation et suivi des dossiers avec l'outil Zéro Logement Vacant, communication, sensibilisation, échanges et partages via différents canaux, réseaux d'acteurs.

Au regard de ces résultats, il apparaît nécessaire de poursuivre la dynamique de réhabilitation engagée en continuant d'intervenir sur les axes suivants :

- La mise à niveau de l'habitat dégradé,
- La remise sur le marché de logements vacants et l'attractivité résidentielle du bâti (ancien et de la reconstruction),
- L'adaptation/l'accessibilité des logements,
- La réalisation de travaux d'amélioration énergétique,
- L'accompagnement technique et financier des copropriétés (notamment dans le cœur de ville),
- La production de logements locatifs à loyer maîtrisé.

L'intégration de Vire Normandie aux Opérations intercommunales permettra de disposer de moyens financiers (les aides de l'Anah, des aides des collectivités, des aides des partenaires) et de moyens techniques (accueil, information, sensibilisation des ménages, prospection/repérage, développement d'un partenariat, accompagnement gratuit, mise en place d'outils de communication, pilotage, suivi de l'opération) équivalents sur l'ensemble du territoire communautaire et de pérenniser ainsi les actions déjà engagées.

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

- L'extension du périmètre d'intervention de l'OPAH avec l'intégration de la Commune de Vire Normandie (modification de l'article 1).
- La mise à jour des objectifs et du plan de financement prévisionnel de l'ANAH (recalibrage des objectifs) et de l'Intercom de la Vire au Noireau (modification des articles 4 et 5) ;
- L'intégration des nouvelles dispositions relatives à Mon Accompagnateur Renov' dit « MAR' » (modification de l'article 3 et 5).

Les signataires conviennent ce qui suit :

ARTICLE 1 : ARTICLES DE LA CONVENTION D'OPAH MODIFIÉS :

Chapitre I : Objet de l'avenant et périmètre d'application est modifié comme suit (modifications par le présent avenant n°1 en bleu)

Le présent avenant à la convention d'OPAH Classique de l'Intercom de la Vire au Noireau porte sur la modification des points suivants :

- Le périmètre d'application du dispositif qui est étendu avec l'intégration de la Commune de Vire Normandie ;
- Les objectifs quantitatifs liés à l'opération, recalibrés en conséquence de l'élargissement du périmètre initial ;
- Les financements du dispositif par les différents partenaires, recalibrés en fonction des nouveaux objectifs déterminés ;
- L'actualisation du montant de financement avec l'intégration des missions MAR.

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

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 soit 17 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 1) au présent avenant n°1 à la Convention.

Il englobe les communes suivantes :

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

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

Article 3 – Volets d'action

3.3 Volet énergie et précarité énergétique

L'arrêté du 14 décembre 2023 est venu modifier l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique créée par la loi Climat et Résilience, et connu sous le nom de "Mon accompagnateur Rénov" (MAR).

L'arrêté a décalé de quatre mois, c'est-à-dire au 1er janvier 2024 (au lieu du 1er septembre 2023) l'entrée en vigueur des prestations d'accompagnement du dispositif MAR. Auparavant, ces prestations étaient définies par la réglementation de l'Anah.

Par dérogation, ces prestations du MAR s'appliqueront à compter du 1er janvier 2026, aux conventions d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), adoptées par délibération de la collectivité territoriale ou de son groupement jusqu'au 31 décembre 2023. En secteur OPAH et PIG (pour les conventions adoptées jusqu'au 31 décembre 2023), les prestations d'accompagnement restent donc celles préalablement définies par l'Anah jusqu'au 31 décembre 2025 : les évaluations énergétiques réalisées avec les méthodes antérieures demeuraient ainsi éligibles pendant cette période transitoire.

Au regard de ces éléments, les prestations obligatoires du MAR n'étaient pas exigées pour les OPAH (Classique et RU) mises en place sur le territoire de l'Intercom de la Vire au Noireau (Conventions signées le 23 décembre 2023) pendant cette période transitoire.

De façon à se mettre en conformité avec l'arrêté du 14 décembre 2023, cet avenant n°1 à la Convention d'OPAH prévoit l'intégration des prestations obligatoires (prévues par l'annexe I de l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié par l'arrêté du 14 décembre 2023) du MAR pour les travaux de rénovation énergétique.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs quantitatifs d'amélioration de logements en 5 ans sont modifiés afin de prendre en compte l'intégration du territoire de Vire Normandie :

Soit au titre des aides Anah :

- PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO) : 548 logements **dont** :
 - Habitat indigne ou très dégradé : 13 logements
 - Sécurité, salubrité : 10 logements
 - Autonomie : 195 logements
 - Travaux rénovation énergétique : 330 logements
- PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB) : 47 logements **dont** :
 - Travaux lourds (habitat indigne, habitat très dégradé) : 13 logements
 - Logements en dégradation moyenne et RSD : 16 logements
 - Logements situations de précarité énergétique : 13 logements
 - Logements avec locataires en perte d'autonomie : 5 logements

Soit au total 595 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
Logements de propriétaires occupants	92	100	131	131	94	548
• Dont logements indignes ou très dégradés	2	2	3	3	3	13
• Dont travaux de sécurité et salubrité	2	2	2	2	2	10
• Dont aide pour l'autonomie de la personne	30	33	48	48	36	195
• Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	58	63	78	78	53	330
Logements de propriétaires bailleurs	8	8	10	11	10	47
• Dont travaux lourds (très dégradés)	2	2	3	3	3	13
• Dont dégradation moyenne	2	2	2	3	2	11
• Dont travaux de sécurité et salubrité	1	1	1	1	1	5
• Dont autonomie de la personne	1	1	1	1	1	5
• Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	2	2	3	3	3	13
Total Logements	100	108	141	142	104	595

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

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).
- **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.

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.

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.

► 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 €	2 796 110 €	2 796 110 €	1 976 510 €	9 586 030 €
habitat indigne et très dégradé	51 000 €	51 000 €	157 710 €	157 710 €	157 710 €	575 130 €
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 €	278 400 €	278 400 €	208 800 €	992 400 €
Rénovation énergétique	783 000 €	850 500 €	2 340 000 €	2 340 000 €	1 590 000 €	7 903 500 €
Bonus sortie passoire énergétique	6 000 €	6 000 €				12 000 €
Bonus bâtiment BBC	1 500 €	1 500 €				3 000 €
Total pour les propriétaires occupants :						9 586 030 €

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels PB	119 100 €	119 100 €	249 170 €	274 087 €	249 170 €	1 010 627 €
Habitat très dégradé	51 000 €	51 000 €	74 751 €	74 751 €	74 751 €	326 253 €
Dégénération moyenne	25 000 €	25 000 €	49 834 €	74 751 €	49 834 €	224 419 €

RSD	17 500 €	17 500 €	24 917 €	24 917 €	24 917 €	109 751 €
PB précarité énergétique	22 000 €	22 000 €	74 751 €	74 751 €	74 751 €	268 253 €
Perte d'autonomie	3 600 €	3 600 €	24 917 €	24 917 €	24 917 €	81 951 €

Total pour les propriétaires bailleurs : **1 010 627 €**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **11 587 275 €**, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels Anah	1 174 506 €	1 258 012 €	3 333 780 €	3 358 997 €	2 461 980 €	11 587 275 €
Dont aides aux travaux	1 088 600 €	1 166 900 €	3 045 280 €	3 070 197 €	2 225 680 €	10 596 657 €
Logements	100	108	141	142	104	595
Dont aides Ingénierie	85 906 €	91 112 €	288 500 €	288 800 €	236 300 €	990 618 €
Dont part fixe 35 % du HT	35 746 €	37 052 €	87 500 €	87 500 €	87 500 €	335 298 €
Dont parts variables AMO renforcées	50 160 €	54 060 €	201 000 €	201 300 €	148 800 €	655 320 €

Est-ce que l'on garde les colonnes 2024-2025 ?

5.2. Financements de la Communauté de Communes

Les montants d'intervention et conditions d'octroi des aides accordées par l'Intercom de la Vire au Noireau restent inchangés.

De même, l'enveloppe financière prévisionnelle réservée pour la durée de l'opération (jusqu'au 31 décembre 2028) estimée à 927 000 € reste inchangée.

5.3. Financements de la Commune de Vire Normandie

Dans la continuité de la dynamique engagée par la Commune de Vire Normandie en matière de rénovation de l'habitat, il a été décidé de reconduire des aides spécifiques et déjà initiées dans le cadre des précédentes OPAH.

Promouvoir l'accession à la propriété dans l'ancien

De nombreux biens sont aujourd'hui proposés à la vente mais nécessitent des travaux. Afin d'aider les ménages à acquérir ces logements, Vire Normandie souhaite conserver le dispositif mis en place dans le cadre des précédentes OPAH aujourd'hui terminées.

Ainsi, la commune de Vire Normandie proposerait, sous certaines conditions dans le cadre d'une approche globale, un accompagnement technique et une aide à l'accession à la propriété dans l'ancien (4 000 € pour les ménages sans enfant et 5 000 € pour les ménages avec enfants) :

- Occupation du logement à titre de résidence principale ;
- Réglementation thermique pour les logements anciens : améliorer la performance énergétique d'au moins 25 % (bouquet de travaux)
- Critères de revenus respectant les plafonds de ressources du PTZ.
- Montant minimum de travaux établi à 20 000 € HT

⇒ Pour cette action, Vire Normandie a prévu un budget global de 300 000 € jusqu'à 31 décembre 2028, soit un budget prévisionnel de 100 000 € par an (avec une répartition par périmètre : 150 000 € OPAH Classique & 150 000 € OPAH RU)

Cette aide de Vire Normandie interviendra selon les conditions d'attribution qui seront fixées par son règlement d'aide.

ARTICLE 2 : DURÉE DE LA CONVENTION :

L'article 9 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

Le présent avenant n°1 ne modifie pas la durée de cinq années pleines de la convention initiale (soit jusqu'au 31 décembre 2028) et prend effet à compter de sa date de signature. Il portera donc ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du et jusqu'au 31 décembre 2028.

ARTICLE 3 : AUTRES CLAUSES :

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

ARTICLE 4 : TRANSMISSION DE L'AVENANT :

L'avenant n°1 à la convention de l'OPAH signé 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 2 exemplaires à Vire Normandie, le

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

Pour la Communauté de Communes
L'Intercom de la Vire au Noireau,
La Présidente

M. Stéphane BREDIN

Mme Catherine Gourney-Leconte

ANNEXE 1 : Le périmètre

