



Communauté de Communes Bayeux Intercom

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT Bayeux Intercom

25 avril 2022 - 24 avril 2027
CONVENTION D'OPÉRATION
OPAH n°14-x

Date de la signature : x 2022

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

Valant protocole territorial

Entre la **Communauté de Communes Bayeux Intercom**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Patrick GOMONT, habilité par délibération de l'instance délibérante du Conseil Communautaire du 09 décembre 2021.

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,

Et

La Région Normandie, représentée par son Président, M. Hervé MORIN,

Et

La Caisse d'Allocation Familiale du Calvados, représentée par son président, M. Philippe GUILBERT,

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'avis du délégué de l'Anah dans la région Normandie en date du 02 février 2022 ;

vu la mise à disposition du public du projet de convention de l'OPAH du 21 février 2022 au 21 mars 2022 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 02 avril 2020 ;

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 04 février 2022.

Il a été exposé ce qui suit :

SOMMAIRE

Préambule	4
Article 1 – Dénomination, périmètre et champ d'application territorial.....	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
Article 2 – Enjeux de l'opération	8
Article 3 – Volets d'action	9
3.1. Volet urbain	9
3.2. Volet de lutte contre l'habitat indigne	9
3.3. Volet immobilier	10
3.4. Volet copropriétés.....	11
3.5. Volet énergie et précarité énergétique.....	12
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	13
3.7. Volet social	14
3.8. Volet patrimonial et environnemental.....	15
3.9. Volet économique et développement territorial	15
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	16
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	17
5.1. Financements de l'Anah	17
5.2. Financements de l'État au titre du programme d'aides à la rénovation énergétique ..	Erreur ! Signet non défini.
5.3. Financements de la Communauté de Communes	18
5.4. Financements complémentaires	19
Article 6 – Conduite de l'opération.....	20
6.1. Pilotage de l'opération	20
6.2. Suivi-animation de l'opération	20
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	21
Article 7 – Communication.....	22
Article 8 - Durée de la convention	23
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention	23
Article 10 – Transmission de la convention	23
ANNEXE 1 : carte des communes concernées par l'OPAH	25
ANNEXE 2 : récapitulatif des interventions	26

Préambule

La Communauté de Communes Bayeux Intercom est une intercommunalité créée le 12 octobre 1993 qui regroupait alors douze communes. Depuis cette date, l'intercommunalité a vu son périmètre évoluer. Elle totalise ainsi 36 communes au 1^{er} janvier 2021.

Aujourd'hui, la Communauté de Communes doit faire face à plusieurs enjeux liés à son attractivité - touristique et résidentielle - et son désir de répondre aux besoins des familles du territoire.

A l'occasion d'études et documents stratégiques (SCoT, PLUi, ...) réalisés sur le territoire, il a été mis en avant un certain nombre de difficultés :

- ⇒ une diminution du nombre de personnes par ménage, générant des besoins de logements toujours plus importants ;
- ⇒ un vieillissement marqué de la population, nécessitant la présence d'un parc de logements adapté
- ⇒ des niveaux de salaires des ménages inférieurs à la moyenne départementale, hormis pour les cadres, chefs d'entreprises salariés, professions intellectuelles supérieures ;
- ⇒ un développement conséquent de l'activité à la construction, alors que parallèlement le territoire assiste à un accroissement de son nombre de logements vacants ;
- ⇒ la présence d'un parc de logements anciens, pouvant laisser supposer des besoins de travaux, notamment en matière d'économie d'énergie ;
- ⇒ la présence d'un parc de logements potentiellement indignes qui perdure.

Les centralités du territoire - Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain - sont confrontées de manière encore plus marquées à ces enjeux. Ces deux communes font face aujourd'hui à une perte de vitesse démographique et à une vacance structurelle et conjoncturelle des logements qui fragilise les commerces, services et équipements de leur centre-ville. Plusieurs éléments, tel le développement des meublés touristiques dans l'ancien et le phénomène de périurbanisation peuvent expliquer cette situation.

Consciente de ces enjeux, Bayeux Intercom témoigne d'un fort historique en matière d'amélioration de l'habitat privé (OPAH, déploiement du dispositif Habiter Mieux, Espace Info Energie, SARE). En lien avec sa montée en compétence sur les problématiques habitat, elle a souhaité engager une réflexion sur la mise en place d'une nouvelle opération d'amélioration de l'habitat, visant la reconquête et une rénovation de l'habitat privé dégradé et/ou vacant du territoire et des centres villes de Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain. D'une manière plus globale, elle souhaite mener une véritable réflexion sur sa politique de l'habitat et a prescrit en complément l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat.

Bayeux Intercom a donc engagé une étude pré-opérationnelle afin de quantifier et 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.

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 Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain a été

réalisée dans le cadre de cette étude et de leur inscription dans le dispositif d'Opération de Revitalisation de Territoire et du dispositif Petites Villes de Demain. Elle a conclu à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain qui sera menée en parallèle, à l'échelle des centres-bourgs des communes (périmètres ORT).

Les différentes analyses effectuées permettent de souligner les caractéristiques suivantes.

Après avoir connu une forte hausse de sa population entre 1975 et 1990 (+ 4 200 habitants, + 20 %) jusqu'en 1990, Bayeux Intercom connaît un fléchissement de sa croissance démographique depuis cette date. Bayeux, ville la plus peuplée, regroupe à elle seule près de la moitié de la population de l'EPCI (44 %). Le territoire est de fait structuré autour du pôle principal de Bayeux (13 000 habitants en 2018, auxquels peuvent s'ajouter les 2 500 habitants de Saint-Vigor-le-Grand) et du pôle secondaire de Port-en-Bessin-Huppain (2 000 habitants).

Le territoire bénéficie d'un positionnement stratégique au Nord-Ouest du département du Calvados, sur la Côte du Bessin, entre Caen et Saint-Lô et le long de l'axe ferroviaire Paris-Cherbourg.

En comparaison du département, la population de la Communauté de Communes est plutôt âgée et vieillissante, avec un vieillissement particulièrement marqué sur les pôles et le littoral-est. Les parts des moins de 45 ans diminuent au fil des recensements. Les moins de 30 ans sont un peu moins nombreux que les plus de 60 ans.

En lien avec cette situation, la taille des ménages a diminué régulièrement pour se stabiliser depuis 2012 à 2,1 personnes par foyer. Les tailles des ménages apparaissent plus faibles sur les pôles de l'armature territoriale. Aussi, faut-il pouvoir offrir des biens de taille variée et correspondant à la mobilité des occupants.

Les ménages disposent de niveaux de **ressources disparates**, avec des niveaux de ressources particulièrement faibles au sein des pôles du territoire (Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain, en lien avec la présence du parc social). Un écart de 14 189 € est ainsi constaté entre la commune où le revenu moyen est le plus élevé (Saint-Côme-de-Fresné : 36 337 €) et celle où il est le plus faible (Bayeux : 22 149 €). Ces niveaux de ressources traduisent une part significative de ménages potentiellement en difficulté, avec des propriétaires qui n'ont pas forcément les moyens d'effectuer les travaux nécessaires sur leurs biens, et des locataires qui peuvent être face à des difficultés pour se chauffer.

Le parc de logements est constitué de 16 650 habitations, dont 83 % de résidences principales. Le parc de logements est fortement croissant, occupé majoritairement par des propriétaires occupants. Globalement les logements sont de grande taille puisque près de la moitié comptent au moins 5 pièces (42 %).

Aussi, l'offre locative est jugée globalement insuffisante et se concentre sur la ville de Bayeux (près des trois-quarts de l'offre locative totale) et pas toujours qualitative. Le parc locatif social apparaît relativement présent (19 % des logements occupés), mais ici aussi se concentre sur la commune de Bayeux (84 % de l'offre en logements sociaux).

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

Le taux de logements vacants est modéré (7 % du parc), mais en hausse, particulièrement au sein des pôles de la Communauté de Communes. Neuf communes présentent un taux de vacance supérieur à la moyenne de l'EPCI. La vacance concerne plutôt des logements individuels, des logements anciens et des logements qui présentent un niveau de confort jugé moyen.

244 propriétaires, concernant 298 logements vacants depuis plus de 2 ans, ont été enquêtés au printemps 2021 concernant l'état de ces logements et leurs projets éventuels. Malgré la faible mobilisation des propriétaires, l'enquête a souligné le mauvais état de ces bâtiments et des éléments de confort absents ou

obsolètes. Le manque de moyens financiers et les coûts de restauration trop élevés sont les raisons principalement évoquées pour justifier cette vacance. En outre, nombreux sont les propriétaires qui ne souhaitent pas proposer leur bien à la location.

Le Registre des Copropriétés met en exergue l'existence de 153 copropriétés potentiellement fragiles, soit 81 % des copropriétés du territoire, dont 151 sur la commune de Bayeux. Il s'avère que leur situation semble se dégrader pour un tiers d'entre-elles.

2,2 % des résidences principales (2,9 % à l'échelle du Calvados) ne disposeraient d'aucun confort. Bayeux Intercom dispose d'un nombre conséquent de logements en catégorie cadastrale 7 ou 8 (412 logements, dont 143 à Bayeux et 23 à Port-en-Bessin-Huppain). La Communauté de Communes fait partie des zones fortement touchées par les logements locatifs privés sans confort sanitaire. Aussi, près de 472 résidences principales du parc privé seraient potentiellement indignes. A ce titre, le Pôle départemental a reçu 26 signalements depuis 2015 de logements insalubres ou indécents. Ainsi, une dizaine de logements non décents ont fait l'objet d'un traitement de dossier en 2020.

Quelques communes ont connaissance de ménages vivant dans de mauvaises conditions de logements.

Les professionnels de l'immobilier relèvent un niveau de confort correct, mais avec des différences marquées entre le milieu urbain, rural et littoral.

L'objectif est de mettre à niveau l'habitat considéré comme dégradé.

Un quart des résidences principales ont été construites avant 1945 et 40 % avant les 1^{ères} réglementations thermiques. Ce bâti ancien représente un atout en termes de patrimoine, mais ces logements peuvent de fait être potentiellement moins bien isolés. Aussi, des défauts d'isolation thermique et phonique sont constatés régulièrement sur les logements par les ménages et les professionnels de l'immobilier.

En outre, le parc de la Communauté de Communes est composé de logements de grande taille pouvant générer des dépenses énergétiques conséquentes, pour des ménages disposant de petits revenus.

Les moyens de chauffage ne sont pas toujours adaptés au logement, à son utilisation. Ainsi, le chauffage électrique est prépondérant dans le parc locatif, pour des logements souffrant de défaut d'isolation, générant de fait des dépenses énergétiques importantes.

10 communes sur les 18 ayant répondu à l'enquête à destination des élus ont connaissance de ménages en situation de précarité énergétique et de factures d'énergies impayées. D'après le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2020 élaboré à l'échelle du SCoT du Bessin, 30 % des ménages sont en situation de précarité énergétique. L'Espace Info Energie a été très régulièrement contacté pour apporter des renseignements techniques et financiers pour des changements de systèmes de chauffage et d'isolation.

Selon l'enquête auprès des ménages, la facture énergétique annuelle moyenne est de 1 800 € pour les propriétaires occupants, un chiffre plutôt élevé par rapport aux enquêtes sur d'autres territoires. Aussi, 25 % consacrent plus de 10 % de leur revenu mensuel au paiement de leur facture d'énergie et beaucoup estiment l'isolation du logement moyenne à mauvaise.

La population est vieillissante : la part des plus de 75 ans est de 12,2 % en 2017. Comme déjà évoqué, le territoire comporte une forte représentation de logements de grande taille, peu aisés à entretenir en vieillissant. En outre, le territoire comporte une offre jugée trop restreinte par les partenaires et les professionnels de l'immobilier en logements accessibles (plain-pied ou ascenseur).

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

L'inadaptation des logements est ainsi une cause de la vacance de certains logements.

49 foyers souhaiteraient effectuer des travaux pour améliorer l'autonomie de la personne d'après l'enquête ménage.

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

Les différentes simulations techniques et financières menées et les enquêtes domiciliaires réalisées ont souligné l'existence de besoins recensés en matière de dégradation du bâti, d'isolation thermique et phonique, d'adaptation ou d'accessibilité des logements qui correspondent aux priorités de l'Anah, mais aussi de 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.

Les résultats de ces simulations soulignent la nécessité d'une intervention financière complémentaire des collectivités, afin de pouvoir proposer aux particuliers des niveaux d'aides plus incitatifs, leur permettant de s'engager dans la réhabilitation de leurs logements.

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

Au vu de l'ensemble de ces caractéristiques, il est donc décidé par la collectivité de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur l'ensemble du territoire (hormis les centres-villes de Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain concernés par une OPAH de Renouvellement Urbain, périmètre ORT), sur une durée de 5 ans.

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

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 BAYEUX INTERCOM ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le champ d'application de la présente convention englobe les 36 communes de la Communauté de Communes, à l'exclusion centres-villes de Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain (cf. convention OPAH Renouvellement Urbain), au sein duquel les propriétaires occupants, bailleurs privés et copropriétaires peuvent prétendre à l'obtention de subventions pour l'amélioration de l'habitat, mobilisées par l'Anah et les collectivités.

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

Il englobe les communes suivantes :

- | | | |
|--------------------------------|---|----------------------------|
| • AGY | • ESQUAY-SUR-SEULLES | • SAINT-CÔME-DE-FRESNE |
| • ARGANCHY | • GUERON | • SAINT-LOUP-HORS |
| • ARROMANCHES-LES-BAINS | • JUAYE-MONDAYE | • SAINT-MARTIN-DES-ENTREES |
| • BARBEVILLE | • LONGUES-SUR-MER | • SAINT-VIGOR-LE-GRAND |
| • BAYEUX (hormis centre-ville) | • MAGNY-EN-BESSIN | • SUBLES |
| • CAMPIGNY | • LE MANOIR | • SULLY |
| • CHOUAIN | • MANVIEUX | • TRACY-SUR-MER |
| • COMMES | • MONCEAUX-EN-BESSIN | • VAUCELLES |
| • CONDE-SUR-SEULLES | • NONANT | • VAUX-SUR-AURE |
| • COTTUN | • PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN
(hormis centre-ville) | • VAUX-SUR-SEULLES |
| • CUSSY | • RANCHY | • VIENNE-EN-BESSIN |
| • ELLON | • RYES | • |

Article 2 – Enjeux de l'opération

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

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

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

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

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

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

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

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

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

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

Dans le cadre des enquêtes réalisées auprès des élus, les communes ont exprimé les projets suivants. Des intentions pourront être exprimées au cours de l'animation de l'OPAH.

Barbeville : restauration d'un logement communal

Bayeux (actions ORT) : aménagement du site des Abattoirs, aménagement autour de l'Aure, liaisons douces, schéma vélos, réaménagement de places (place Charles de Gaulle, place aux Pommes, place Gauquelin Despallières à plus long terme).

Campigny : éclairage public

Chouain : parking et petit parc paysager

Commes : parking du cimetière

Juaye-Mondaye : amélioration du parking de l'abbaye, amélioration du cimetière. Amélioration thermique des logements communaux

Magny-en-Bessin : aire de jeux, création d'une voie partagée et amélioration de l'accessibilité au cimetière

Manvieux : enfouissement des réseaux aériens, pose d'éclairage public, agrandissement de la mairie.

Monceaux-en-Bessin : aménagement de l'espace communal pour en améliorer le cadre urbain et rural

Port-en-Bessin-Huppain (actions ORT) : poursuite du réaménagement du Vieux Port, aménagement du site du collège, aménagement de la traversée de la RD 514, réflexion sur les cheminements piétons, aménagement de la rue nationale, rénovation du parc d'éclairage public.

Ryes : éclairage public

Saint-Côme-de-Fresné : réaménagement du bord de plage avec création de stationnement

Vaux-sur-Aure : parking de l'église et travaux d'isolation du logement communal

Vienne-en-Bessin : aménagement de la place de l'église

En outre, les communes suivantes seraient intéressées par des opérations de **mise en valeur des façades** : Chouain, Port-en-Bessin-Huppain (de manière ponctuelle, en entrée de ville).

3.2. Volet de lutte contre l'habitat indigne

Une des priorités de l'OPAH est le traitement des logements insalubres, très dégradés ou non décents. Il s'agira d'inciter les propriétaires à faire les travaux de sortie d'indignité en bénéficiant des aides de l'OPAH. Dans ce domaine, l'opérateur d'OPAH interviendra en collaboration étroite avec l'ARS, la ACF, La DDTM du Calvados. De manière générale seront associés l'ensemble des membres du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

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

- poursuite du repérage ;
- réalisation d'un diagnostic complet des immeubles et des logements (comprenant une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux et une évaluation de la dégradation de l'habitat)

- et dans le cas de logement occupé un diagnostic social du ménage ;
- établissement de scénarii de travaux ciblant les travaux nécessaires pour résoudre les désordres et supprimer l'état de dégradation ;
- aide à l'élaboration du projet et du montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subventions, de conventionnement, de prêts, ...) ;
- accompagnement des ménages permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;
- appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

L'opérateur devra mobiliser les élus et les acteurs sociaux du secteur pour faciliter le signalement et le traitement des situations d'habitat indigne. Une grille de visite devra être utilisée.

Une action particulière sera envisagée concernant le traitement des situations de non décence des logements, en mobilisant notamment les dispositions offertes par la loi ELAN. A ce titre, un partenariat étroit sera mis en place avec la CAF pour le repérage et le suivi de ces situations, en articulation avec les aides au logement dont bénéficient les locataires, et que perçoivent leurs propriétaires bailleurs. Dans le cas de logements non décents, les dispositions relatives à la loi ELAN pourront être mise en place (conservation voire suppression des aides au logement pour le propriétaire bailleur) en partenariat étroit avec la CAF.

L'Anah soutient la réhabilitation de :

- 18 logements propriétaires occupants, représentant un engagement de 414 000 €
- 3 logements propriétaires bailleurs Travaux lourds, logements très dégradé, représentant un engagement de 63 000 €
- 5 logements propriétaires bailleurs logements moyennement dégradés, représentant un engagement de 62 500 €

La Communauté de Communes a décidé d'améliorer les conditions de logements des propriétaires occupants (logements très dégradés). Elle apportera une aide de 10 % en faveur des propriétaires occupants d'un logement très dégradé pour abonder celle de l'Anah.

- objectif prévisionnel : 15 logements
- coûts prévisionnels Communauté de Communes : 52 500 €

La Communauté de Communes a décidé d'améliorer les conditions de logements locatifs (travaux lourds, très dégradés et moyennement dégradés). Elle apportera une aide de 10 % pour abonder celle de l'Anah.

- objectif prévisionnel : 2 logements
- coûts prévisionnels Communauté de Communes : 7 500 €

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

3.3. 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 utile favorisant une identification des logements vacants, ainsi qu'une prise de contact avec les propriétaires de ces biens. Il sera en mesure de définir/considérer les blocages pour la mise en œuvre des travaux et orienter les propriétaires vers la vente le cas échéant.

Il fera la promotion du dispositif d'OPAH et accompagnera le propriétaire dans la levée de tous obstacles à

la réhabilitation et remise sur le marché du bien locatif concerné.

A cet effet, la Communauté de Communes prévoit d'intervenir de la manière suivante :

Proposer une prime pour lutter contre la vacance des logements

Cette action, visant à réduire l'importante vacance rencontrée localement, se traduit par la mise en place d'une prime à la sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs, de 2 000 €.

- Objectif prévisionnel : 10 logements
- Coût prévisionnel Communauté de Communes : 20 000 €

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

3.4. Volet copropriétés

L'étude pré-opérationnelle a souligné l'existence de copropriétés présentes à l'échelle du territoire d'étude. 189 copropriétés sont enregistrées dans le Registre National des Copropriétés, dont 163 à Bayeux (86 %). 144 copropriétés possèdent un syndic professionnel, 43 n'ont pas de syndic et deux disposent d'un syndic bénévole. 37 % ont été construites avant 1960.

En outre, 153 copropriétés sont recensées comme potentiellement fragiles selon l'Anah, dont 151 à Bayeux. Ce sont majoritairement des copropriétés de 2 à 11 logements (76 %), occupées par des locataires. 50 des 153 copropriétés se sont dégradées entre 2015 et 2011. Pour 22 copropriétés, le processus d'évolution tend vers une dégradation.

Il est attendu du prestataire choisi pour le suivi animation de l'OPAH classique un accompagnement uniquement des copropriétés fragiles dans le cadre du dispositif MaPrimeRénovCopro.

Un appel à projet sera lancé en parallèle de l'OPAH, dans le cadre du SARE, pour accompagner environ 5 copropriétés « saines » sur 5 ans, dans leurs démarches de rénovation énergétique de la copropriété.

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

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

L'objectif est de 1 copropriété accompagnée dans le cadre des aides accessibilité Parties communes, soit 10 000 € d'engagements de l'Anah.

Bayeux Intercom apporte des aides complémentaires en direction des copropriétés.

Elle souhaite soutenir les travaux de rénovation énergétique et réserve une enveloppe de 5 000 €, correspondant à une aide de 500 €/lot pour 10 lots.

Elle soutient la mise en valeur des façades de 5 immeubles, à hauteur de 3 000 €/immeuble, soit 15 000 €.

Elle soutient la mise en valeur des cages d'escalier de 3 immeubles, à hauteur de 4 500 €/immeuble, soit 13 500 €.

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

3.5. Volet énergie et précarité énergétique

Ce volet permettait d'engager des crédits du programme « Habiter Mieux » sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Une évolution des dispositifs d'aides a été récemment 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. Il est maintenu en l'état les dispositifs MPR Copropriétés et conventionnement travaux PB. A compter du 1^{er} juillet 2022, les primes HM pour les dossiers PO seront supprimées en contrepartie du découplage des CEE qui permettra une amélioration du financement des rénovations ambitieuses.

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

Le maître d'ouvrage souhaite soutenir les travaux d'amélioration énergétiques. Conscient que :

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

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

- identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes de l'opération programmée pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah et aux primes « habiter mieux » ;
- 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.

Bayeux Intercom, 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.

Sur ce volet, la collectivité appuie son intervention sur la mise en place complémentaire du SARE.

Les objectifs prévisionnels sont répartis annuellement de la manière suivante :

Objectifs	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Nombre de ménages repérés	45	60	60	60	60	15	300
Nombre de logements rénovés PO	16	21	21	21	21	5	105
Nombre de logements rénovés PB	1	2	2	2	2	2	11
Lots de copropriétés rénovés	0	6	0	6	0	6	18

L'Anah s'engage à hauteur de :

- 1 212 750 € au titre des propriétaires occupants (cf. annexe)
- 59 500 € pour les propriétaires bailleurs
- 67 500 € pour les travaux concernant les copropriétés

Consciente que le montant du reste à charge conditionnera la décision d'engagement des travaux de rénovation, la Communauté a décidé d'accorder une aide aux travaux :

- pour les propriétaires occupants modestes et très modestes visant aux économies d'énergie. A ce titre, elle prévoit d'apporter une aide forfaitaire de :
 - 500 € pour les travaux de rénovation énergétique (105 logements)
 - 500 € en bonus pour la sortie de passoire énergétique (18 logements)

Elle réserve ainsi la somme de 61 500 €.

- De 10 % en loyer social de la dépense subventionnée par l'Anah pour tous les dossiers d'amélioration propriétaires bailleurs, représentant un engagement de 9 000 €, pour 3 logements.
- De 500€/lot de copropriétés, représentant un engagement de 5 000 €, pour 10 lots.

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

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

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

Ce volet prévoit :

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

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

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

L'équipe opérationnelle est chargée :

- de mobiliser les partenaires médico-sociaux en vue du repérage et de l'accompagnement des propriétaires occupants concernés ;
- de visiter systématiquement les logements des personnes âgées ou handicapées éligibles à l'aide de l'Anah et dont les travaux sont liés à l'autonomie (sur justificatif), qu'il s'agisse d'un projet de transformation, d'agrandissement ou de redistribution ;

- d'informer sur les possibilités techniques d'adaptation du logement et de réaliser le diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier Anah ;
- de procéder à une concertation avec l'environnement médico-social des personnes et de leur famille si nécessaire ;
- du montage des dossiers de demandes de subvention auprès des différents organismes concernés.

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Anah du 22 septembre 2010 portant sur l'ingénierie, l'Anah accordera à la collectivité maître d'ouvrage une prime (300 € en 2021) par logement faisant l'objet d'une mission d'assistance renforcée de l'opérateur pour l'autonomie de la personne (part variable dans la limite des objectifs en nombre de logements).

L'objectif pour les propriétaires occupants est de 120 logements sur 5 ans et de 2 logements pour les propriétaires bailleurs représentant un financement de l'Anah de 486 000 € et 35 000 €.

La Communauté de Communes apporte un forfait de 200 € pour les propriétaires occupants.

- Objectif de 75 logements, enveloppe de 15 000 €

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

3.7. Volet social

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

Propriétaires occupants

L'OPAH vise le financement de 190 réhabilitations de logements appartenant à des propriétaires occupants à ressources très modestes. L'engagement de l'Anah est de 1 785 000 €

La Communauté de Communes abonde les aides de l'Anah pour les logements des propriétaires occupants très modestes pour un objectif de 135 logements, soit 82 500 €.

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 14 logements locatifs à loyers maîtrisés (conventionnés social). L'engagement de l'Anah est de 235 000 €.

A cet effet, la Communauté de Communes abonde l'aide de l'Anah dans le cas de travaux lourds, de dégradation moyenne et d'énergie, à hauteur de 10 % du montant des travaux subventionables, dans la limite d'une certaine enveloppe, soit 16 500 €.

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

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

3.8. 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.

3.9. Volet économique et développement territorial

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

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

Soit au titre des aides Anah :

- PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO) : 250 logements **dont** :
 - ☐ Habitat indigne ou très dégradé 18 logements
 - ☐ Sécurité, salubrité 7 logements
 - ☐ Autonomie 120 logements
 - ☐ Travaux rénovation énergétique 105 logements
- PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB) : 14 logements **dont** :
 - ☐ Travaux lourds (habitat indigne, habitat très dégradé) 3 logements
 - ☐ Logements en dégradation moyenne et RSD 6 logements
 - ☐ Logements situations de précarité énergétique 3 logements
 - ☐ Logements avec locataires en perte d'autonomie 2 logements

Soit au total 264 logements privés réhabilités sur la période, au titre des aides de l'Anah

•SYNDICATS DE COPROPRIETES :

- ☐ 3 copropriétés, MPR 18 lots
- ☐ Accessibilité parties communes 1 copro

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

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Logements de propriétaires occupants	38	50	50	50	50	12	250
•Dont logements indignes ou très dégradés	3	3	4	3	4	1	18
•Dont sécurité, salubrité	1	2	1	2	1	0	7
•Dont aide pour l'autonomie de la personne	18	24	24	24	24	6	120
•Dont travaux rénovation énergétique (MPRS)	16	21	21	21	21	5	105
Copropriétés		1	1		1	1	4
Logements de propriétaires bailleurs	1	2	3	3	3	2	14
Total des logements HM	1	8	2	8	2	8	29
• Dont PB	1	2	2	2	2	2	11
• Dont aides aux SDC	0	6	0	6	0	6	18
TOTAL LOGEMENTS	39	58	59	53	59	20	288

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 35 % maximum du montant hors taxes de la mission de suivi-animation sur facture, pour un montant maximum de 250 000€ HT (plafond annuel). Le coût de la mission sera précisé et annexé au présent document dès notification à l'opérateur.
- Une part variable selon les objectifs et le nombre de dossiers subventionnés par l'Anah et ayant nécessité un appui renforcé du propriétaire et qui auront fait l'objet d'une décision d'octroi de subvention pour la réalisation :
 - ✓ d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé d'un propriétaire, avec une prime de 840 € par logement
 - ✓ d'un projet de travaux d'amélioration de la performance énergétique, soit une prime de 600 € par logement pour un propriétaire occupant ou bailleur ;
 - ✓ d'un projet de travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie de l'occupant, soit une prime de 300 €.

► 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 :

- **Pour les propriétaires occupants :**

☐ habitat indigne et très dégradé et « petite LHI » :	414 000 €
☐ travaux sécurité, salubrité	63 000 €
☐ adaptation des logements à la perte d'autonomie (PO très modestes) :	360 000 €
☐ adaptation des logements à la perte d'autonomie (PO modestes) :	126 000 €
☐ rénovation énergétique (PO très modestes) :	875 000 €
☐ rénovation énergétique (PO modestes) :	306 250 €
☐ bonus sortie passoire énergétique	27 000 €
☐ bonus bâtiment BBC	4 500 €
Total pour les propriétaires occupants :	2 175 750 €
- **Pour les propriétaires bailleurs :**

☐ habitat très dégradé :	63 000 €
☐ sécurité, salubrité	15 000 €
☐ logement moyennement dégradé :	62 500 €
☐ PB précarité énergétique :	37 500 €
☐ perte d'autonomie :	35 000 €
Total pour les propriétaires bailleurs :	213 000 €

• **Pour les copropriétés :**

☐ MaPrimeRénov’Copro

67 500 €

☐ Accessibilité parties communes

10 000 €

Total pour les copropriétés :

77 500 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont précisés selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
AE prévisionnels Anah							
Dont aides aux travaux	349 900 €	486 450 €	505 450 €	473 950 €	515 450 €	135 050 €	2 466 250 €
Logements	39	58	59	53	59	20	288
Dont aides Ingénierie							
Dont part fixe 35 % du HT							
Dont parts variables AMO renforcées	18 120 €	24 060 €	24 660 €	24 660 €	24 900 €	6 540 €	122 940 €
Nombre de Logements	39	52	53	53	53	14	264

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 :

► à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la « **lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** » de 10 % de la dépense subventionnée par l'Anah en direction des **propriétaires occupants « sortie d'insalubrité, habitat indigne et très dégradé »**. Enveloppe prévisionnelle de 52 500 €, pour 15 logements.

► à mettre en place un forfait complémentaire à la participation de l'Anah en direction des propriétaires occupants pour les travaux d'**autonomie** de 200 €. Enveloppe prévisionnelle de 15 000 €, pour 75 logements.

► à mettre en place un forfait complémentaire à la participation de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la **rénovation énergétique de 500 €**. Enveloppe prévisionnelle de 52 500 €, pour 105 logements.

► à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre du **bonus sortie de passoire énergétique de 500 €**. Enveloppe prévisionnelle de 9 000 €, pour 18 logements.

► à mettre en place une subvention de 5 000 € /logement en direction des propriétaires occupants s'engageant dans l'acquisition d'un bien ancien. Enveloppe prévisionnelle de 75 000 €, pour 15 logements.

En direction des propriétaires bailleurs :

► à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah à hauteur de 10 %, en direction des

propriétaires bailleurs pour les travaux lourds.

Enveloppe prévisionnelle de 4 500 €, pour 1 logement.

► à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah à hauteur de 10 % en loyer social et très social, en direction des **propriétaires bailleurs pour les travaux de dégradation moyenne.**

Enveloppe prévisionnelle de 3 000 €, pour 1 logement.

► à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah à hauteur de 10 % en loyer social et très social, en direction des **propriétaires bailleurs pour les travaux d'économie d'énergie.**

Enveloppe prévisionnelle de 9 000 €, pour 3 logements.

► à proposer une prime de 2 000 € par logement vacant PB. La collectivité réserve 20 000 € à cet effet sur 5 ans, pour un objectif de 10 logements.

En direction des copropriétés :

► à mettre en place un forfait de 500 € par lot d'habitation pour les travaux de rénovation énergétique. Enveloppe prévisionnelle de 5 000 €, pour 10 lots.

► à mettre en place un forfait de 3 000 € par immeuble pour les travaux de mise en valeur des façades. Enveloppe prévisionnelle de 15 000 €, pour 5 immeubles.

► à mettre en place un forfait de 4 500 € par immeuble pour les travaux de mise en valeur des cages d'escaliers. Enveloppe prévisionnelle de 13 500 €, pour 3 immeubles.

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

5.3. Financements complémentaires

Le **Conseil Départemental du Calvados** intervient en complément des aides de l'Anah. Les modalités de financement sont les suivantes :

- Subvention de **500 €** pour les personnes de plus de 65 ans si les ressources sont **supérieures à 1 800€/mois**
- Subvention de **800 €** pour les personnes de plus de 65 ans si les ressources sont **inférieures à 1 800€/mois**
- Subvention de **3 049 €** pour les personnes au RSA.

Il est possible de contracter un prêt : le remboursement du prêt est d'au minima 60€/mois, le logement doit avoir plus de 5 ans, acquis depuis plus de 2 ans.

Les types de travaux éligibles sont : économie d'énergie et adaptation au handicap et au vieillissement.

En outre, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'un prêt du Conseil Départemental d'un maximum de 10 000 €. Ils doivent avoir un conventionnement avec l'Anah.

Ces aides se terminent en 2022.

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.

Pour les logements identifiés comme non décents, la **CAF** s'engage à mettre en œuvre une procédure de non décence pour les familles allocataires percevant une aide au logement.

Elle apportera également son expertise quant à l'ouverture des droits des familles et pourra mobiliser les aides financières aux familles pour les allocataires pouvant y prétendre.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. 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.

6.1.2. Instance de pilotage

Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d'ouvrage de l'opération. 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 sera composé d'élus de la Communauté de Communes Bayeux Intercom, de représentants de l'État, de l'Anah, du Conseil départemental, de la Caisse d'Allocations familiales et autres partenaires.

Il se réunira en tant que de besoin avec un minimum d'une réunion tous les ans.

Ce Comité de Pilotage pourra être conjoint avec celui de l'OPAH RU.

6.1.3. Commission OPAH

Une commission sera mise en place au sein de la Communauté de Communes, chargée d'étudier l'attribution des aides complémentaires. Elle se réunira tous les trois mois.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. 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.

6.2.2. 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.

6.2.3. 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.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. 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, 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 :

- ✓ 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 conventionné, 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)

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel 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 annuel.

Le maître d'ouvrage souhaite que ce bilan puisse intervenir préalablement aux décisions budgétaires des collectivités territoriales, soit en novembre de chaque année.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- 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 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 (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 ;
- 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.

Article 7 – 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 la Communauté de Communes Bayeux Intercom 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.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et *online* dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah et la Communauté de Communes. Il reproduira dans ces supports à la fois le logotype, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence et de la Communauté de Communes dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre de l'OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux, etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si le signataire de la convention réalise lui-même des supports de communication relatifs à l'OPAH, il s'engage à les faire connaître à la direction de la

communication de l'Anah et à les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 60 mois, à compter du XXX.

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 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, 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 10 – Transmission de la convention

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

Fait en 3 exemplaires à Bayeux, le xxx

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

M. Philippe COURT

Pour le Département du Calvados,
Monsieur Le Président

M. Jean-Léonce DUPONT

Pour la Communauté de Communes
Bayeux Intercom,
Monsieur Le Président

M. Patrick GOMONT

Pour la Région Normandie,
Monsieur Le Président

M. Hervé MORIN

Pour la Caisse d'Allocation Familiale du
Calvados
Monsieur le Président

M. Philippe GUILBERT

PROJET

ANNEXE 1 : carte des communes concernées par l'OPAH

Les secteurs des centres-villes de Bayeux et Port-en-Bessin-Huppain (en figuré rouge sur la carte ci-dessous) sont exclus du périmètre de l'OPAH classique.



ANNEXE 2 : récapitulatif des interventions

Propriétaires occupants

	Anah				Bayeux Intercom		
	dépenses subventionnables maximum	Subvention Anah (maximum)		Objectifs Anah	réserve	Aide (montant moyen)	Enveloppe
Habitat indigne/très dégradé	50 000 €	50%	25 000 €	18	414 000,00 €	10% 3 500 €	52 500 €
Travaux de sécurité/salubrité	20 000 €	50%	10 000 €	7	63 000,00 €		
Autonomie	20 000 €	35%	7 000 €	20	126 000,00 €	forfait 200 €	15 000 €
		50%	10 000 €	100	360 000,00 €		
Précarité énergétique	30 000 €	35%	10 500 €	30	306 250,00 €	forfait 500 €	52 500 €
		50%	15 000 €	75	875 000,00 €		
Bonus passoire	1 500 €			18	27 000,00 €	forfait 500 €	9 000 €
Bonus BBC	1 500 €			3	4 500,00 €		
TOTAL				250	2 175 750,00 €		213

Propriétaires bailleurs

	Anah							Bayeux Intercom		
	dépenses subvention nables max	Subvention Anah (maximum)	Objectifs Anah	réserve Anah	subvention HM	Objectif HM	Réserve HM	Aide (montant moyen)	Nombre	Enveloppe
Sécurité/salubrité	60 000 €	30% 18 000 €	1	15 000 €						
Travaux lourds - très dégradé	80 000 €	30% 24 000 €	3	63 000 €	2 000 €	3	6 000 €	10% (4 500 €)	1	4 500 €
Moyennement dégradé	60 000 €	25% 15 000 €	5	62 500 €	2 000 €	5	10 000 €	10% (3 000 €)	1	3 000 €
Autonomie	60 000 €	35% 21 000 €	2	35 000 €						
Précarité énergétique	60 000 €	25% 15 000 €	3	37 500 €	2 000 €	3	6 000 €	10% (3 000 €)	3	9 000 €
Transformation d'usage	60 000 €	25% 15 000 €	0	0 €						
TOTAL			14	213 000 €		11	22 000 €		5	16 500 €

Copropriétés

	Anah				Bayeux Intercom		
	dépenses subventionnables maximum	Subvention Anah (maximum)		Objectifs Anah	réserve Anah	Aide (montant moyen)	Enveloppe
MaPrimeRénovCopro	15 000 €	25%	3750€/logt	3 copros de 6 logts dont 0 fragiles	67 500 €		
Travaux rénovation énergétique						forfait 500 €/lot	5 000 €
Accessibilité parties communes	20 000 €	50%	10000/accès	1 copro	10 000 €		
Façades						3 000 € / immeuble	15000
TOTAL					77 500 €		20 000 €

Dispositif complémentaire

Bayeux Intercom		Nb	Réserve
Acquisition dans l'ancien PO	5 000 €	15 logts	75 000 €
Logement vacant : prime pour la remise en location	2 000 €	10 logts	20 000 €
Aides cages d'escaliers	4 500 €/immeuble	3 immeubles	13 500 €
			108 500 €