



OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT SAINT-LO AGGLO

15/05/2020 – 14/05/2025

CONVENTION D'OPÉRATION
OPAH n°050PRO027

Date de la signature : 26/06/2020

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

Valant protocole territorial

Entre la **Communauté d'Agglomération Saint-Lô Agglo**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Gilles QUINQUENEL, habilité par délibération de l'instance délibérante du Conseil Communautaire du 17 avril 2014.

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 de La Manche, délégué local de l'agence dans le département de La Manche, 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

Procvivis Manche, représentée par sa présidente, Madame Cécile PEPIN, habilitée par délibération du conseil d'administration du 21 Janvier 2020,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

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 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 n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement national pour le logement ;

vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région en date du 10 avril 2020 ;

vu le programme d'actions de la délégation départementale de l'Anah du 24 juillet 2018

vu la mise à disposition du public du projet de convention de l'OPAH du 01 au 30 avril en application de l'article L303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

vu les délibérations de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 20 janvier et 02 mars 2020 autorisant la signature de la présente convention,

vu l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat de La Manche, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 28 novembre 2019.

Il a été exposé ce qui suit :

SOMMAIRE

Préambule	4
Article 1 – Dénomination, périmètre et champ d'application territorial	7
1.1. Dénomination de l'opération	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention	7
Article 2 – Enjeux de l'opération	7
Article 3 – Volets d'action	8
3.1. Volet urbain.....	8
3.2. Volet de lutte contre l'habitat indigne	9
3.3. Volet immobilier.....	10
3.4. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter mieux ».....	11
3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	12
3.6. Volet social	13
3.7. Volet patrimonial et environnemental.....	14
3.8. Volet économique et développement territorial.....	14
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	14
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	15
5.1. Financements de l'Anah	15
5.2. Financements de l'Anah au titre du programme « Habiter mieux »	17
5.3. Financements des collectivités maîtres d'ouvrage	17
5.4. Financements du Département de la Manche.....	18
5.5. Financements de la Région Normandie	18
5.6. Financements de PROCIVIS MANCHE	19
Article 6 – Engagements complémentaires de Saint-Lô Agglo au titre des actions inscrites dans son projet de programme local de l'habitat	19
Article 7 – Conduite de l'opération	20
7.1. Pilotage de l'opération	20
7.2. Suivi-animation de l'opération	20
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	21
Article 8 – Communication	22
Article 9 - Durée de la convention	23
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	23
Article 11 – Transmission de la convention	23
ANNEXE 1 : Carte du périmètre de l'OPAH	24
ANNEXE 2 : Récapitulatif des interventions	25

Préambule

Saint-Lô Agglo, située au centre du département de la Manche, a été créée suite aux fusions de plusieurs EPCI en 2014, puis 2017. Ce territoire regroupe aujourd'hui 61 communes et près de 76 000 habitants.

Les collectivités locales mènent une politique volontariste en matière d'habitat depuis de nombreuses années, avec la réalisation de plusieurs programmes d'OPAH et plus récemment la définition d'un Programme local de l'habitat (PLH arrêté lors du conseil communautaire du 21 10 2019) et d'un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC).

Désirant dynamiser et étendre son intervention, notamment en améliorant le parc existant, la collectivité locale a ainsi inscrit dans son PLH la mise en place de nouvelles opérations d'amélioration de l'habitat à l'échelle de son territoire, avec un focus sur le centre-ville de Saint-Lô. Le projet vise à définir les outils les plus pertinents à l'échelle de l'agglomération, avec un traitement particulier du centre-ville de Saint-Lô.

Aussi, Saint-Lô Agglo a souhaité améliorer le bâti sur son territoire et a décidé de mener une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Elle a donc engagé une étude préalable et une étude pré-opérationnelle afin de quantifier et de qualifier les besoins, puis de définir les dispositifs adaptés, en réponse aux problématiques rencontrées.

Il s'agit par cette opération de prendre notamment en compte les problématiques suivantes relevées dans le cadre des travaux d'élaboration du PLH :

- rénover le parc existant sur le volet énergétique et qualité de l'air intérieur,
- remettre sur le marché des logements vacants,
- restructurer le parc,
- adapter à la perte de mobilité et d'autonomie, pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.

L'étude préalable a ainsi été lancée au printemps 2019, suivie de l'étude pré-opérationnelle. Le diagnostic du territoire et des besoins a été réalisé. Les différentes études statistiques et enquêtes auprès des habitants, des propriétaires de logements vacants, des communes et professionnels, de la population, ont mis en avant les éléments suivants.

Les différentes analyses menées ont permis de souligner les différentes caractéristiques suivantes.

Le territoire de l'agglomération saint-loise présente toujours un attrait pour les ménages, comme en témoigne l'évolution de la population, une évolution s'expliquant particulièrement par un solde migratoire positif. Les familles viennent s'installer sur le Saint-Lois.

Aussi, l'agglomération est plutôt considérée comme un secteur jeune, où les familles avec enfants sont présentes. Toutefois, comme en de nombreux endroits, la population vieillit comme en témoigne l'indice de vieillissement de 116 et la taille des foyers tend à se réduire (2,24 personnes par foyer).

Aussi, faut-il pouvoir offrir des biens de taille variée et correspondant à la mobilité des occupants. Ces foyers disposent de niveaux de ressources situés dans la moyenne départementale, mais masquant des disparités territoriales, avec des niveaux nettement plus faibles aux « extrémités » de Saint-Lô Agglo et donc une part significative de ménages en difficulté, comme en témoignent les partenaires.

Le parc de logements est marqué par le bâti de la reconstruction, même si près d'un quart a été édifié avant la seconde guerre mondiale. Il a été souligné les qualités du bâti de la Reconstruction, avec des appartements traversant et lumineux.

Globalement, les logements du territoire sont de grande taille, occupés par des propriétaires occupants.

Aussi, l'offre locative est jugée parfois insuffisante et pas toujours qualitative. Le parc locatif social apparaît peu présent en dehors de St Lô (9,5 %).

Le marché immobilier est jugé globalement dynamique par les professionnels de l'immobilier.

Le taux de logements vacants est conséquent (8,24 %) et croissant. Ce phénomène affecte quasiment l'ensemble des communes et 10 d'entre-elles présentent même un taux de vacance supérieur à 10 %. Parmi les communes particulièrement impactées, il convient de noter d'anciens chefs-lieux de canton, tels Tessy-sur-Vire ou Cerisy-la-Forêt. Il s'agit alors de vacance plutôt dans les centres bourgs, souvent à mettre en lien avec la fermeture des commerces.

La vacance en milieu rural va concerner des biens plus dégradés, parfois à la limite de la ruine, des anciens bâtiments de ferme, pour lesquels les coûts de rénovation sont trop importants au vu de la valeur vénale du bien.

A l'échelle de l'agglomération, seulement 2,2 % de l'ensemble des logements (*secret statistique*) ne disposeraient d'aucun confort, pourcentage inférieur à la moyenne départementale (environ 8 %).

Globalement, selon les données, il y a sur ce territoire peu de situations relevant de la non décence (48 foyers suivis par la CAF), ainsi qu'au niveau du PDLHI (13 logements identifiés). Un logement relève d'une situation d'incurie pour l'ARS.

Depuis 2011, 17 dossiers logements indignes et 52 dossiers logements très dégradés ont bénéficié d'une subvention de l'Anah.

L'enquête auprès des ménages ne souligne pas de logements véritablement dégradés (*échantillon faible*).

Les niveaux de confort des logements sont jugés très variables selon les professionnels de l'immobilier. Ajoutons que quelques communes ont connaissance de ménages vivant dans de mauvaises conditions de logements.

Même si le parc de logements est plutôt récent du fait des destructions de guerre, il apparaît que près de la moitié des résidences principales ont été construites avant la première réglementation thermique de 1974 et peuvent de fait potentiellement être plus ou moins bien isolées.

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 l'agglomération est composé de logements de grande taille (près de la moitié des résidences principales compte 5 pièces ou plus) pouvant générer des dépenses énergétiques importantes.

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 souffrants de défaut d'isolation, générant de fait des dépenses énergétiques importantes. Aussi, selon les professionnels de l'immobilier, des travaux d'isolation et de changement de chauffage apparaissent nécessaires particulièrement dans le parc locatif.

Selon l'enquête auprès des ménages, la facture énergétique annuelle moyenne est de 1 648 € pour les propriétaires occupants. Près de la moitié des propriétaires estiment l'isolation de leur logement moyenne à mauvaise et 1 ménage sur 6 avoue avoir des difficultés à régler sa facture énergétique.

Les communes ont connaissance sur leur territoire de ménages en difficulté énergétique.

Plus de 500 logements ont ainsi bénéficié d'une subvention de l'Anah depuis 2011 au titre de travaux d'économie d'énergie.

Même si la population est globalement jeune, il faut tenir compte de son vieillissement avec une part des plus de 60 ans de 27,2 %, dont 10,8 % ont plus de 75 ans. Ces chiffres tendent à augmenter.

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 très peu de logements accessibles (plain-pied ou ascenseur). Les logements sont inadaptés à la mobilité réduite : étage, marches, salle de bain inadaptées (étroites), selon les partenaires.

L'adaptation des logements est une problématique majeure d'après les communes et les partenaires. Les enquêtes traduisent un besoin important de logements de plain-pied et de travaux d'adaptation pour les personnes âgées ou à mobilité réduite. 16 foyers souhaiteraient effectuer des travaux pour améliorer l'autonomie de la personne d'après l'enquête ménage. L'inadaptation des logements est ainsi une cause de la vacance de certains logements. A ce titre, 307 dossiers ont été financés par l'Anah pour des travaux d'autonomie (entre 2011 et 2018). Toutefois, des freins psychologiques apparaissent pour effectuer les travaux d'adaptation lorsqu'il s'agit de travaux lourds.

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

Les différentes simulations techniques et financières menées sur des logements test 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 (aménagement d'ascenseur par exemple).

Les résultats de ces simulations soulignent la nécessité d'une intervention 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 le centre-ville de Saint Lô concerné par l'OPAH RU), 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 Saint-Lô Agglo ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le champ d'application de la présente convention englobe les 61 communes du territoire de la communauté d'agglomération Saint-Lô Agglo, 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 :

Agneaux	La Luzerne	Saint-André-de-l'Épine
Airel	La Meauffe	Saint-Clair-sur-Elle
Amigny	Lamberville	Saint-Fromond
Baudre	Le Désert	Saint-Georges-d'Elle
Beaucoudray	Le Lorey	Saint-Georges-Montcocq
Bérigny	Le Mesnil-Rouxelin	Saint-Germain-d'Elle
Beuvrigny	Le Mesnil-Véneron	Saint-Gilles
Biéville	Le Mesnil-Amey	Saint-Jean-d'Elle
Bourgvallées	Le Mesnil-Eury	Saint-Jean-de-Daye
Canisy	Le Perron	Saint-Jean-de-Savigny
Carantilly	Marigny-Le-Lozon	Saint-Lô (en dehors du périmètre de l'OPAH RU)
Cavigny	Montrabot	Saint-Louet-sur-Vire
Cerisy-la-Forêt	Montreuil-sur-Lozon	Saint-Martin-de-Bonfossé
Condé-sur-Vire	Moon-sur-Elle	Saint-Pierre-de-Semilly
Couvains	Moyon Villages	Saint-Vigor-des-Monts
Dangy	Pont-Hébert	Sainte-Suzanne-sur-Vire
Domjean	Quibou	Tessy-Bocage
Fourneaux	Rampan	Thèreval
Gouvets	Remilly Les Marais	Torigny-les-Villes
Graignes-Mesnil-Angot	Saint-Amand-Villages	Villiers-Fossard
La Barre-de-Semilly		

Article 2 – Enjeux de l'opération

L'étude préalable puis l'étude pré-opérationnelle d'OPAH auront 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 très 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 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 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. Au stade de l'étude, les communes ont exprimé les projets suivants. Des intentions pourront être exprimées au cours de l'animation de l'OPAH.

Agneaux

- Réhabilitation du centre-ville (place Piedagnel)

Baudre

- Aménagement accessibilité autour de l'école

Canisy

- Désenclavement ancien bourg, accessibilité/déplacements centre bourg, façades

Condé sur Vire

- Espace naturel de détente et de loisirs

Couvains

- Aménagement d'un parcours de santé

Dangy

- Amélioration à moyen terme de Pont Brocard

Domjean

- Eclairage public, sécurisation de la D13 (sortie de bourg)

Fervaches

- Aménagement de la place centrale

Hébécrevon

- Place commerciale avec éclairage public

La Chapelle en Juger

- Aménagement d'un terrain de pétanque, multi sports

Le Hommet d'Arthenay

- Réalisation d'un espace intergénérationnel avec terrain de boules, jeux, fitness en plein centre-bourg

Le Lorey

- Réhabilitation du cœur de bourg (avec aménagement en parallèle de 2 petits lotissements)

Marigny-Le-Lozon

- Projet de réaménagement urbain
- Reconversion de l'ancienne école et aménagement de l'ancienne pisciculture à Lozon

Montreuil sur Lozon

- Façades des logements communaux et place de la mairie et salle des fêtes

Moon sur Elle

- Aire de jeux, plateau multi sports, effacement des réseaux, fibre optique, rénovation du patrimoine (église), poursuite de l'assainissement collectif

Placy Montaigu

- Rénovation de façades

Pont Farcy

- Rénovation du camping et du parc attenant

Pont Hébert

- Aménagement d'une place centrale en cœur de bourg, poursuite de l'éclairage public, rénovation de la salle polyvalente

Rampan

- Poursuivre l'aménagement du bourg

Rémilly sur Lozon

- Réhabilitation du parc, jardin, aire de pique-nique dans le centre-bourg

Rouxville

- Extension de l'éclairage public, extension cheminement piéton, réaménagement du bourg, rénovation façades mairie et salle des associations

Saint Amand

- Création d'une zone verte

Saint Clair sur Elle

- Aménagement espace cœur de bourg, entre la pharmacie et la Poste

Saint Ebremond de Bonfossé

- Restauration de la salle polyvalente

Saint Georges Montcocq

- Liaison piétonnière, lotissement, aménagement de l'avenue du Cotentin, aménagement de l'ancien terrain de foot

Saint Jean des Baisants

- Aménagement des espaces publics à proximité de la mairie et du pôle médical, sécurisation des entrées du bourg et création de déplacements doux

Saint Louet sur Vire

- Installation éclairage public entre la mairie et l'église

Saint Martin de Bonfossé

- Aménagement de l'entrée de bourg, développement des liaisons avec les nouveaux quartiers

Saint Pierre de Semilly

- Eclairage public

Tessy sur Vire

- Aménagement carrefour pour sécuriser les cheminements piétons, chemin de traverse vers le chemin de halage

Troisgots

- Requalification du centre bourg.

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.

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'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 telle que celle établie par les partenaires du Pôle Habitat Indigne de la DDTM de La Manche devra être utilisée.

Saint-Lô Agglo a décidé d'améliorer les conditions de **logements des propriétaires occupants** (logements très dégradés). Elle apportera une aide en faveur des propriétaires occupants d'un logement très dégradé pour abonder celle de l'Anah.

- Objectif prévisionnel : 50 logements
- Coûts prévisionnels : 175 000 €

Saint-Lô Agglo a décidé d'améliorer les conditions de **logements des propriétaires bailleurs (dégradation importante et insalubrité)**. Elle apportera une aide en faveur des propriétaires d'un logement dégradé pour abonder celle de l'Anah, à hauteur de 10 % en loyer social et 5 % en loyer intermédiaire.

- Objectif prévisionnel : 45 logements
- Coûts prévisionnels : 110 000 €

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,
- le soutien à l'auto-réhabilitation accompagnée.

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

Renforcer la 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 (loyer social), en complément de la subvention de l'Anah.

- Objectif prévisionnel : 14 logements
- Coût prévisionnel : 70 000 €

Cette aide de Saint-Lô Agglo interviendra selon les conditions d'attribution qui seront fixées par son règlement d'aide.

Soutenir l'auto-réhabilitation accompagnée

L'auto-réhabilitation accompagnée est une démarche destinée à aider des habitants en difficulté dans la résolution de leurs problèmes de logement, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Les travaux sont réalisés par les particuliers, avec l'aide d'un animateur technique professionnel. Ces chantiers peuvent bénéficier des financements de l'Anah.

Il s'agit ici de proposer une prise en charge par Saint-Lô Agglo du coût de l'accompagnement à l'attention des propriétaires occupants de logements très dégradés (l'objectif est déjà comptabilisé dans les objectifs propriétaires occupants dégradés).

- objectif prévisionnel : 15 logements,

- Coût prévisionnel : 50 % des honoraires plafonnés, soit une réservation de 70.500 €.

Cette aide de Saint-Lô Agglo interviendra selon les conditions d'attribution qui sont fixées par son règlement d'aide.

3.4. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter mieux »

Le volet « Énergie et précarité énergétique » permet d'engager des crédits du programme « Habiter mieux » sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme « Habiter mieux » sont celles définies lors du conseil d'administration de l'Anah du 29 novembre 2017 et du 9 octobre 2019, permettant de :

- maintenir l'effet déclencheur des aides,
- maintenir une exigence en matière de gain énergétique et qualité des travaux,
- adapter le montant de la prime en fonction de l'ampleur des travaux tout en maîtrisant l'évolution du reste à charge.

Les données ci-après sont présentées en l'état actuel de la réglementation. Elles seront amenées à être modifiées en fonction d'éventuelles évolutions.

Le maître d'ouvrage souhaite compléter l'opération programmée d'amélioration de l'habitat par la mise en œuvre du programme « Habiter mieux », 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.

Saint-Lô Agglo, dans le cadre de son repérage, mobilise également les différents partenaires :

- le Département pour le repérage et l'accompagnement des ménages fragiles (Fonds de solidarité logement, 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 actions et les aides du programme « Habiter mieux » allouées au bénéfice du territoire de l'opération programmée feront l'objet d'un suivi spécifique, de bilans réguliers présentés à chaque comité de pilotage, ainsi que de bilans annuels détaillés.

Les objectifs prévisionnels sont répartis annuellement de la manière suivante :

Objectifs	2020	2021	2021	2023	2024	2025	Total
Nombre de ménages repérés	55	105	105	105	102	50	525
Nombre de logements rénovés PO	44	85	85	85	85	41	425
Nombre de logements rénovés PB	7	12	12	12	12	5	60
Nombre de logements en SdC	4	8	8	8	8	4	40

PO : propriétaire occupant – PB : propriétaire bailleur – Sdc : Syndicat de copropriété

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

- 500 € (abondement) sur les propriétaires occupants éligibles Anah modestes et très modestes, représentant un engagement de 187.500 €,
- Saint-Lô Agglo par contre apporte une aide de 35 % dans la limite de 6.000 € HT de travaux subventionnables (plafond subvention de 2.100 €) pour les propriétaires occupants qui dépassent les plafonds de ressources Anah (Plafond de ressources « modestes » x 1.2) représentant un engagement de 42.000 €.
- 10 % en loyer social et de 5 % en loyer intermédiaire de la dépense subventionnée par l'Anah pour les dossiers d'amélioration des performances énergétiques des propriétaires bailleurs, représentant un engagement de 20.000 €.

3.5. 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, MDPH, 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 aux collectivités maîtres d'ouvrage une prime (300 € en 2019) 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 325 logements sur 5 ans et de 5 logements pour les propriétaires bailleurs représentant un financement de l'Anah de 1.084.525 € et 14.000 €.

Les niveaux d'aides apparaissant suffisant pour les propriétaires occupants (expertise du bureau d'étude lors de l'étude préalable et pré opérationnelle), la collectivité n'apporte pas d'aide financière supplémentaire.

Saint-Lô Agglo par contre apporte une aide de 35 % dans la limite de 6 000 € HT de travaux subventionnables (plafond subvention de 2 100 €) pour les propriétaires occupants qui dépassent les plafonds de ressources Anah (Plafond de ressources « modestes » x 1.2). Objectif de 20 logements, enveloppe de 42 000 €.

3.6. 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 bailleurs

L'OPAH doit permettre de proposer sur le marché **25 logements locatifs à loyers maîtrisés (conventionnés sociaux)**, dont 14 vacants.

L'engagement de l'Anah est de 225.900 €.

A cet effet, Saint-Lô Agglo abonde l'aide de l'Anah dans le cas de travaux sur des logements locatifs conventionnés sociaux, à hauteur de 141.000 €.

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.

Propriétaires occupants

L'OPAH vise le financement de 575 réhabilitations de logements appartenant à des propriétaires occupants à ressources très modestes (35 po logement indigne et très dégradé, 275 po précarité énergétique et 260 po autonomie). L'engagement de l'Anah est de 4 040 555 €

St Lô Agglo abonde les aides de l'Anah pour les logements très dégradés des propriétaires occupants (très modestes), à hauteur de 10 %, et de 500 € en Habiter mieux très modestes, pour un objectif de 315 logements, soit 277.500 €.

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.

Ces aides de Saint-Lô Agglo interviendront selon les conditions d'attribution qui seront fixées par son règlement d'aide.

Enfin, le soutien à l'auto-réhabilitation accompagnée (cf. volet immobilier) participe également à ce volet social.

3.7. 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.

3.8. 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) : 750 logements **dont** :
 - Habitat indigne ou très dégradé 50 logements
 - Autonomie 325 logements
 - Travaux liés à la lutte contre la précarité énergétique 375 logements
- PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB) : 75 logements **dont** :
 - Travaux lourds (habitat indigne, habitat très dégradé) 30 logements
 - logements en dégradation moyenne 15 logements
 - logements situations de précarité énergétique 15 logements
 - logements avec locataires en perte d'autonomie 5 logements
 - changement d'usage (sur avis de la CLAH et Saint-Lô Agglo) 10 logements
- COPROPRIETES : 45 lots d'habitation **dont** :
 - Economie d'énergie (copro fragiles) 40 lots d'habitation
 - Travaux d'adaptation 5 lots d'habitation (1 copropriété)

Soit au total 825 logements privés réhabilités sur la période, au titre des aides de l'Anah et 45 lots de copropriétés.

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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Logements de propriétaires occupants	79	149	149	148	148	77	750
• Dont logements indignes ou très dégradés	8	9	9	8	8	8	50
• Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	38	75	75	75	75	37	375
• Dont aide pour l'autonomie de la personne	33	65	65	65	65	32	325
Logements de propriétaires bailleurs	8	15	15	15	15	7	75
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	5	9	9	9	9	4	45
Total des logements « Habiter mieux »	55	105	105	105	105	50	525
- Dont PO	44	85	85	85	85	41	425
- Dont PB	7	12	12	12	12	5	60
- Dont logements traités dans le cadre d'aides aux SdC	4	8	8	8	8	4	40
TOTAL LOGEMENTS	92	173	173	172	172	88	870

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 :

► A accorder chaque année au maître d'ouvrage sa contribution par voie de subvention au titre du **suivi-animation** assuré par l'équipe opérationnelle selon les modalités suivantes :

- **Une part fixe** de 35 % maximum du montant hors taxes de la mission de suivi-animation sur facture, pour un montant maximum de 250.000€ HT (plafond annuel). 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 avec la prime « Habiter mieux », soit une prime de 560 € par logement pour un propriétaire occupant ou bailleur,
 - d'un projet de travaux d'amélioration ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré et comprenant :
 - des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
 - ou
 - des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie de l'occupant, soit une prime de 300 €.

► A réserver une dotation 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 :

- | | |
|--|--------------------|
| • 50 habitats indignes et très dégradés et « petites LHI (luttés contre l'habitat insalubre) » : | 875 000 € |
| • 265 adaptations des logements à la perte d'autonomie (PO très modestes) : | 884 305 € |
| • 60 adaptations des logements à la perte d'autonomie (PO modestes) : | 200 220 € |
| • précarité énergétique 275 dossiers (PO très modestes) : | 2 543 750 € |
| • précarité énergétique 100 dossiers (PO modestes) : | 560 000 € |
| Total pour les propriétaires occupants : | 5 063 275 € |
| <i>(hors primes inscrites dans le programme « Habiter mieux »)</i> | |

Pour les propriétaires bailleurs :

- | | |
|---------------------------------------|-----------|
| • 30 habitats très dégradés : | 420 000 € |
| • 15 logements moyennement dégradés : | 112 500 € |
| • 15 PB précarité énergétique : | 75 000 € |

• 5 pour perte d'autonomie :	14 000 €
• 10 pour changement d'usage :	75 000 €
Total pour les propriétaires bailleurs :	696 500 €
Pour les copropriétés :	
• Habitat mieux Copropriétés – 40 lots	100 000 €
• Travaux d'adaptation 5 lots (1 copropriété)	10 000 €
Total pour copropriétés :	110 000 €

Depuis le 1er janvier 2020 une bonification des aides Anah et de la prime du programme Habiter Mieux est mise en place pour les projets de sortie de précarité énergétique.

La prime Habiter mieux versée aux ménages éligibles est plus importante si le projet de travaux cumule les 3 conditions suivantes : une étiquette énergétique F ou G avant travaux ; des travaux permettant une amélioration énergétique globale d'au moins 35% et un gain correspondant au moins à un saut de deux étiquettes énergétiques.

La prime Habiter Mieux est portée de 10 à 20 % du montant total des travaux subventionnables HT, dans la limite de 4 000 € pour la catégorie « très modestes » et de 2 000 € pour la catégorie « modestes ». Par ailleurs le plafond de travaux subventionnables est également augmenté pour les travaux de sortie de précarité énergétique.

L'impact de cette bonification difficile à estimer n'est pas pris en compte dans les montants d'AE prévisionnels ci-dessous.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont au maximum de **6 486 990 €** selon l'échéancier suivant :

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total (€)
AE prévisionnels Anah	708 983 €	1 279 058 €	1 279 058 €	1 260 718 €	1 260 718 €	698 455 €	6 486 990 €
dont aides aux travaux	639 934 €	1 156 455 €	1 156 455 €	1 138 955 €	1 138 955 €	639 021 €	5 869 775 €
Logements	Soit 79 PO + 8 PB + 5 sdc	Soit 149 PO + 15 PB + 9 sdc	Soit 149 PO + 15 PB + 9 sdc	Soit 148 PO + 15 PB + 9 sdc	Soit 148 PO + 15 PB + 9 sdc	Soit 77 PO + 7 PB + 4 sdc	870
dont aides Ingénierie	69 049 €	122 603 €	122 603 €	121 763 €	121 763 €	59 434 €	617 215 €
dont part fixe 35 % du HT	27 449 €	45 623 €	45 623 €	45 623 €	45 623 €	18 174 €	228 115 €
dont part variable AMO renforcée	41 600 €	76 980 €	76 980 €	76 140 €	76 140 €	41 260 €	389 100 €
Nombre de logements	79 PO + 8 PB	149 PO + 15 PB	149 PO + 15 PB	148 PO + 15 PB	148 PO + 15 PB	77 PO + 7 PB	750 PO + 75 PB

5.2. Financements de l'Anah au titre du programme « Habiter mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les crédits sont gérés par l'Anah dans le cadre du programme « Habiter mieux ». Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le conseil d'administration de l'Anah du 29 novembre 2017 et du 9 octobre 2019.

5.2.2. Montants prévisionnels

L'engagement budgétaire de l'Anah au titre du programme « Habiter mieux » prend la forme d'une **prime proportionnelle ou forfaitaire** pour le financement des dossiers éligibles au programme (aide de 10 % avec un maximum de 2 000 € pour les propriétaires occupants très modestes et 1 600 € pour les propriétaires occupants modestes, une aide forfaitaire de 1 500 € pour les propriétaires bailleurs et les copropriétaires).

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme « Habiter mieux » pour l'opération sont, pour la durée de l'OPAH, de 954 000 € maximum (hors ingénierie), selon l'échéancier suivant et dans la limite des dotations budgétaires annuelles.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
<i>AE prévisionnels indicatifs «Habiter Mieux»</i>	99 700 €	190 800 €	190 800 €	190 800 €	190 800 €	91 100 €	954 000 €
<i>Logements</i>	55	105	102	105	105	50	525
<i>Logements PO très modeste habitat indigne ou très dégradé</i>	4	7	7	7	7	3	35
<i>Logements PO modeste habitat indigne ou très dégradés</i>	2	3	3	3	3	1	15
<i>Logements PO très modestes précarité énergétique</i>	28	55	55	55	55	27	275
<i>Logements PO Modestes précarité énergétique</i>	10	20	20	20	20	10	100
<i>Logements PB</i>	7	12	12	12	12	5	60
<i>Logts copros</i>	4	8	8	8	8	4	40

5.3. Financements des collectivités maîtres d'ouvrage

Le maître d'ouvrage s'engage

► à mettre en place **une équipe opérationnelle** en désignant un opérateur dont les missions sont décrites à l'article 6, et à en assurer le financement en complément des différents partenaires (Anah, Région Normandie, Département)

Modalités des interventions complémentaires du maître d'ouvrage sur Saint-Lô Agglo :

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** » :

- 10 % de la dépense subventionnée par l'Anah en direction des **propriétaires occupants « sortie d'insalubrité, habitat indigne et très dégradé »**.

Enveloppe prévisionnelle de 175 000 €, pour 50 logements

► à mettre en place une aide complémentaire dans le cadre de la **lutte contre la précarité énergétique**, de 500 € pour les PO « Habiter Mieux Sérénité très modestes et modestes ».

Enveloppe prévisionnelle de 187 500 € pour 375 logements

► Soutenir les travaux des propriétaires occupants (travaux d'adaptation et d'économie d'énergie) qui dépassent les plafonds de ressources Anah, à hauteur de 35 %, plafond de subvention de 2 100 €.

Enveloppe prévisionnelle de 84 000 €, pour 40 logements.

► Soutenir les travaux des propriétaires occupants de logements très dégradés dans le cadre d'une auto-réhabilitation accompagnée, à hauteur de 50 % des honoraires, subvention moyenne de 4 700 €.

Enveloppe prévisionnelle de 70 500 €, 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 loyer social et 5 % en loyer intermédiaire, en direction des **propriétaires bailleurs** s'engageant à produire des logements à loyer social ou très social.
Enveloppe prévisionnelle de 148 000 €, pour 75 logements.

Une prime de 5 000 € par logement vacant PB sera en outre attribuée. La collectivité réserve 70 000 € à cet effet sur 5 ans, pour un objectif de 14 logements.

L'ensemble des aides exposées ci-dessous de Saint-Lô interviendront selon les conditions d'attribution qui seront fixées par le règlement d'aide.

5.4. Financements du Département de la Manche

Dans le cadre de sa politique territoriale contractuelle de 4^{ème} génération, le Conseil départemental de la Manche apportera son aide à l'ingénierie à la Communauté d'Agglomération Saint-Lô Agglo à hauteur de 20 % des dépenses éligibles du suivi-animation de l'opération.

En complément, depuis juillet 2011, le Département de la Manche est engagé aux côtés de l'Anah dans la mise en œuvre du programme «Habiter mieux» et du plan de rénovation énergétique de l'habitat. Le Département de la Manche apporte ainsi une prime de travaux de 500 € maximum aux bénéficiaires du programme « Habiter mieux » de l'Anah pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, ainsi que pour les propriétaires en copropriétés et propriétaires bailleurs.

5.5. Financements de la Région Normandie

Dans le cadre de sa politique territoriale, la Région Normandie apportera son aide au travers de ses dispositifs de droit commun :

- **sa politique de revitalisation urbaine**, la Région soutient depuis 2017 la réhabilitation et la création de logements locatifs au travers de son dispositif « Renforcement de l'offre locative dans les centres » à destination des centres-bourgs structurants et des villes moyennes. Ce dispositif a pour but d'aider à la reconstitution d'une offre de qualité de logements locatifs pour tous les publics (actifs, jeunes travailleurs, personnes âgées autonomes...) et de locaux commerciaux, professionnels ou associatifs dans les centres des villes moyennes et des bourgs structurants par le financement de créations/réhabilitations performantes énergétiquement. La Région apporte une aide de 150 €/m² de logement de surface habitable réhabilitée dans la limite de 10 000 € de subvention par logement public ou privé.
- **son appel à projets en 2017** qui s'adressait aux 19 principales villes reconstruites normandes et portait sur des travaux sur les parties communes du bâti privé, sur les équipements et sur des actions permettant la valorisation du patrimoine de la reconstruction. De cet Appel à projets 2017, 7 villes dont (Saint-Lô) ont été lauréates. Une enveloppe régionale de 1,4 M€ a été réservée à la ville de Saint Lô, dont 151 k€ allouée à 3 opérations de réhabilitations d'immeubles de la reconstruction (9 logements et 2 commerces en RDC).
- En complément, la convention 2017-2021 conclue entre la Région et l'EPF Normandie permet aux collectivités de bénéficier de plusieurs outils :
 - Le fonds friches pour agir sur la réutilisation du foncier et du bâti délaissés pour développer notamment des projets d'habitat neufs ou en restructuration, la restructuration de l'habitat en cœur de bourg : l'EPF Normandie propose aux collectivités une intervention complète à l'échelle d'un secteur, allant des acquisitions foncières aux études et travaux en vue d'un programme de logements adaptés pour des populations aux revenus modestes et favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. La Région et l'EPF Normandie abondent aux côtés de la collectivité bénéficiaire le déficit de l'opération.
 - La minoration foncière permet d'abaisser pour les opérateurs le coût de cession du foncier revendu par l'EPF dans le cadre d'opérations permettant la réalisation de logements aidés.
- **sa politique d'aide à la rénovation énergétique des copropriétés** dans le cadre du plan Normandie Bâtiments durables. La Région subventionne la rénovation des parties communes des copropriétés, à

hauteur de 2 000 ou 4000 € par lot d'habitations selon le gain énergétique atteint, sous condition d'un autre cofinancement (ANAH, Département, EPCI ou commune).

- **sa politique d'aide à la rénovation énergétique des maisons individuelles, dans le cadre du plan Normandie Bâtiments durables, via le dispositif du chèque éco-énergie Normandie.** La Région finance le conseil personnalisé et l'accompagnement des particuliers par les espaces info-énergie et les opérateurs ANAH, l'audit énergétique des maisons en tant qu'aide à la décision (à hauteur de 800 €/audit) puis les travaux, selon un montant compris entre 2 500 € et 9 200 €/maison, en fonction du gain énergétique atteint (40% minimum).

5.6. Financements de PROCIVIS MANCHE

Dans le cadre de l'OPAH, PROCIVIS MANCHE pourra accompagner des propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes, et des syndicats de copropriétaires pour les copropriétés dites fragiles ou en difficulté dans le cadre de la réalisation de leurs travaux.

A ce titre, une convention opérationnelle entre Saint-Lô Agglo et PROCIVIS MANCHE sera signée. Cette convention de partenariat définit les modalités d'interventions, conditions et engagements de chacune des parties qui vise notamment à avancer la subvention de Saint-Lô Agglo en complément des avances accordées par l'Anah, et/ou le Conseil Départemental, la Région (Dispositif dédié aux copropriétés) pour le public désigné.

Le dossier de demande d'avance ainsi que la procuration sous seing privé désignant PROCIVIS MANCHE comme percepteur de ladite aide, seront transmis par l'intermédiaire de l'opérateur chargé de la conduite de l'OPAH afin que PROCIVIS MANCHE perçoive directement la subvention de Saint-Lô Agglo.

D'autres actions pourront être mises en place au regard des différentes missions sociales mises en œuvre par PROCIVIS MANCHE.

Article 6 – Engagements complémentaires de Saint-Lô Agglo au titre des actions inscrites dans son projet de programme local de l'habitat

Le programme d'actions du projet de programme local de l'habitat arrêté accompagnera les actions identifiées dans l'OPAH via un panel de 4 dispositifs complémentaires (objectif sur l'ensemble du territoire) :

1. Une aide à l'acquisition de logement dans le parc existant pour les propriétaires occupants, bailleurs privés éligibles ou non à l'ANAH, bailleurs sociaux publics
 - objectif : 40 logements par an,
 - enveloppe prévisionnelle : 200 000 € par an.
2. Une aide à la production de logements financièrement accessibles et performants énergétiquement par les bailleurs sociaux publics et privés (conventionnement ANAH)
 - objectif : 45 logements par an,
 - enveloppe prévisionnelle : 225 000 € par an.
3. Aide à la réalisation de renouvellement urbain
 - objectif : une opération par an,
 - enveloppe prévisionnelle : 50 000 € par an.
4. Une aide au développement d'une offre dédiée aux jeunes dans le parc existant
 - objectif : 4 opérations sur la durée du PLH,
 - enveloppe prévisionnelle : 15 000 € par an.

Les aides exposées ci-dessous de Saint-Lô Agglo interviendront selon les conditions d'attribution fixées par un règlement d'intervention des aides.

Article 7 – Conduite de l'opération

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.

7.1.2. 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 d'agglomération de Saint-Lô Agglo, des représentants de L'État, de l'Anah et du Conseil départemental et autres partenaires.

Il se réunira autant que de besoin avec un minimum de deux réunions tous les ans.

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'arrêté 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.

Pour l'application du programme « Habiter mieux » dans le périmètre de l'opération, les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans la délibération n°2017-35 du CA du 29 novembre 2017 de l'Anah.

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 subventionnés,
- les services en charge des procédures coercitives,
- les acteurs du secteur social.

L'équipe de suivi-animation mobilisera l'ensemble des acteurs intervenant dans la mise en œuvre du programme « Habiter mieux » sur le périmètre de l'opération en distribuant des dépliants et en proposant aux partenaires une fiche de repérage.

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, 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.

Les indicateurs de suivi s'inscriront en cohérence avec les différentes politiques sectorielles de Saint-Lô Agglo (Programme Local de l'Habitat et le Plan Climat Air Energie Territoriale) afin d'en évaluer les objectifs.

7.3.2. 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 annuel.

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 techniques, administratifs et financiers, 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,
- synthétiser 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 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 Saint-Lô Agglo et de l'ensemble des partenaires financiers 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 (0 820 15 15 15) 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 Saint-Lô Agglo en quadrichromie et de son site Internet saint-lo-agglo.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et *online*.

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.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'agence dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) 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 DDTM, 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, il s'engage à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre 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 Saint-Lô Agglo.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans, à compter du 15 mai 2020.

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, 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 4 exemplaires à Saint-Lô, le **26 JUIN 2020**

Pour l'État et pour l'Anah,
Le Préfet de la Manche



M. Gérard GAVORY

Pour Saint-Lô Agglo,
Monsieur le Président



M. Gilles QUINQUENEL

Pour PROCIVIS Manche,
Madame la Présidente



Mme Cécile PEPIN

Le Directeur
F. DELOEUVRE

ANNEXE 1 : Carte du périmètre de l'OPAH



ANNEXE 2 : récapitulatif des interventions

Objectifs propriétaires occupants

Propriétaires occupants		Taux Anah	Objectifs Nb de logts	Réservation Anah	Habiter Mieux	Réservation Habiter Mieux	CD 50	Potentiel CD 50	Taux St Lô Agglo	Réservation St Lô Agglo
PO Très Dégradés / Indigne	Très modestes / Modestes	50%	50	875 000 €	Forfait 1 600 ou 2 000	94 000 €	500 €	25 000 €	10%	175 000 €
	TOTAL		50	875 000 €		94 000 €		25 000 €		175 000 €
PO Perte Autonomie (sur justificatifs)	Très modestes	50%	265	884 305 €						
	Modestes	35%	60	200 220 €						
TOTAL			325	1 084 525 €						0 €
PO Habiter Mieux Sérénité	Très modestes	50%	275	2 543 750 €	Forfait 2 000 €	550 000 €	Forfait 500 €	137 500 €	Forfait 500 €	137 500 €
	Modestes	35%	100	560 000 €	Forfait 1 600 €	160 000 €	Forfait 500 €	50 000 €	Forfait 500 €	50 000 €
TOTAL			375	3 103 750 €		710 000 €		187 500 €		187 500 €
Propriétaires Occupants OPAH/Anah			750	5 063 275 €		804 000 €		212 500 €		362 500 €

Les actions complémentaires de Saint-Lô Agglo

1-L'auto réhabilitation accompagnée

- objectif prévisionnel : 15 logements,
- coût prévisionnel : 50 % des honoraires (subvention plafonnée à 6 000 €), soit une réservation de 70.500 €.

2- Accompagner les propriétaires occupants non éligibles aux subventions de l'ANAH

- objectif prévisionnel : 40 logements,
- cout prévisionnel : 35 % dans la limite de 6.000 € HT de travaux subventionnables (plafond subvention de 2.100 €) pour les propriétaires occupants qui dépassent les plafonds de ressources Anah (plafond de ressources « modestes » x 1.2) soit une réservation de 84.000 €.

Objectifs propriétaires bailleurs

		Taux Anah	Objectifs Nb de logts	Réservation Anah	Habiter Mieux	Réservation Habiter Mieux	CD 50	Potentiel CD 50	Taux St Lô Agglo	Réservation St Lô Agglo	Prime logements Vacants	Objectifs Nb de logts	Réservation vacance St Lô Agglo
PB Energie	Social	25%	5	25 000 €	1 500 €	7 500 €	500 €	2 500 €	10%	10 000 €	5 000 €	4	20 000 €
	Intermédiaire	25%	10	50 000 €	1 500 €	15 000 €	500 €	5 000 €	5%	10 000 €	0 €	0	0 €
	TOTAL		15	75 000 €		22 500 €		7 500 €		20 000 €		4	20 000 €
PB Dégradation Importante	Social	35%	10	140 000 €	1 500 €	15 000 €	500 €	5 000 €	10%	40 000 €	5 000 €	7	35 000 €
	Intermédiaire	35%	20	280 000 €	1 500 €	30 000 €	500 €	10 000 €	5%	40 000 €	0 €	0	0 €
	TOTAL		30	420 000 €		45 000 €		15 000 €		80 000 €		7	35 000 €
PB Dégradation Moyenne	Social	25%	5	37 500 €	1 500 €	7 500 €	500 €	2 500 €	10%	15 000 €	5 000 €	3	15 000 €
	Intermédiaire	25%	10	75 000 €	1 500 €	15 000 €	500 €	5 000 €	5%	15 000 €	0 €	0	0 €
	TOTAL		15	112 500 €		22 500 €		7 500 €		30 000 €		3	15 000 €
PB Autonome	Social	35%	5	8 400 €								0	0 €
	Intermédiaire	35%	5	5 600 €								0	0 €
	TOTAL		10	14 000 €						0 €		0	0 €
PB Changement d'usage	Social	25%	5	15 000 €	0 €	0 €			10%	6 000 €	0 €	0	0 €
	Intermédiaire	25%	5	60 000 €	0 €	0 €			5%	12 000 €	0 €	0	0 €
	TOTAL		10	75 000 €		0 €				18 000 €		0	0 €

Copropriétés

1. Opah/Objectifs Copropriétés Fragiles Anah

Copropriétés "Fragiles" Anah	Taux Anah	Objectifs Nb de lots	Réservation Anah	Habiter Mieux	Réservation Habiter Mieux	CD 50	Potentiel CD 50	Sub Région	Potentiel Région	Taux collectivité	Réservation collectivité	
Economies Energie, Gain 35%, copro « fragile »	Nombre de lots	25%	40	100 000 €	1 500 €	60 000 €	500 €	20 000 €	2 000 €	80 000 €	Néant	0 €
	TOTAL		40	80 000 €		60 000 €		20 000 €		80 000 €		0 €
Copropriétés OPAH/Anah "Fragiles"			40	80 000 €		60 000 €		20 000 €		80 000 €		0 €

2. Opah/Objectifs Copropriétés Travaux Adaptation Anah

Copropriétés "Travaux adaptation" Anah	Taux Anah	Objectifs Nb de Copropriétés	Réservation Anah	Habiter Mieux	Réservation Habiter Mieux	CD 50	Potentiel CD 50	Sub Région	Region	Taux collectivité	Réservation collectivité	
Economies Energie, Gain 35%, copro « fragile »	Nombre de lots	50%	1	10 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	Néant	0 €
	TOTAL	Lots	5	10 000 €		0 €		0 €		0 €		0 €
Copropriétés OPAH/Anah "Adaptation"			5	10 000 €		0 €		0 €		0 €		0 €

3. Opah/Objectifs Copropriétés Hors Anah

Copropriétés Hors Anah	Taux Anah	Objectifs Nb de lots	Réservation Anah	Habiter Mieux	Réservation Habiter Mieux	CD 50	Potentiel CD 50	Sub Région	Potentiel Région	Taux collectivité	Réservation collectivité	
Economies Energie, Gain 35%, Hors copro « fragile »	Nombre de lots	0%	40	- €	0 €	0 €	25%	75 000 €	2 000 €	80 000 €	0	0 €
	TOTAL		40	- €		0 €		75 000 €		80 000 €		0 €
Copropriétés OPAH/Hors Anah			40	0 €		0 €		75 000 €		80 000 €		0 €

4. Objectifs Globaux Copropriétés

Propriétaires occupants	Taux Anah	Objectifs Nb de lots	Réservation Anah	Habiter Mieux	Réservation Habiter Mieux	CD 50	Potentiel CD 50	Sub Région	Potentiel Région	Taux collectivité	Réservation collectivité
Total Copropriétés		85	110 000 €		60 000 €		95 000 €		160 000 €		0 €