Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Agence nationale de l'habitat Anah

Orne LE DÉPARTEMENT

RÉGION NORMANDIE

Terres d'Argentan INTERCO

PROJET

Terres d'Argentan Interco

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE l'HABITAT de Renouvellement Urbain d'Argentan, Ecouché-les-Vallées et Trun

2027-2031

CONVENTION D'OPÉRATION
OPAH n°61-Px

Date de la signature : XX/12/2026

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

Entre Terre d'Argentan Interco, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son président, M. Emmanuel FLOUVAT, habilité par délibération de l'instance délibérante du Conseil Communautaire du xxxxx,
Et
La commune d'Argentan, représentée par son maire, Monsieur Emmanuel FLOUVAT ou son représentant, habilité par délibération en date du xx xxxx 2026,
Et
La commune d'Ecouché-les-Vallées, représentée par son maire, Monsieur Alain LOLIVIER, habilité par délibération en date du xx xxxx 2026,
Et
La commune de Trun, représentée par son maire, Monsieur Vincent LEBRETON, habilité par délibération en date du xx xxxx 2026,
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 l'Orne, délégué local de l'agence dans le département de l'Orne, 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 de l'Orne**, représenté par son Président, M. Hervé TOURMENTE,

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 xx ;

Vu la mise à disposition du public du projet de convention de l'OPAH RU du XX/xx/2026 au XX/xx/2026 en application de l'article L303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Terre d'Argentan Intercom, en date du xx autorisant la signature de la présente convention ;

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

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

SOMMAIRE

Préambule 4

Chapitre 1 – Objet de la convention et périmètre d'application 6

Article 1 – Dénomination, périmètre et champ d'application territorial 6

1.1. Dénomination de l'opération 6

1.2. Périmètre et champs d'intervention 6

Chapitre 2 – Enjeux de l'opération 6

Article 2 – Enjeux de l'opération 6

Chapitre 3 – Description du dispositif et objectifs de l'opération 6

Article 3 – Volets d'action 6

3.1. Volet urbain 6

3.2. Volet foncier 6

3.3. Volet de lutte contre l'habitat indigne 7

3.4. Volet immobilier 10

3.5. Volet copropriétés 10

3.6. Volet énergie et précarité énergétique 10

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 11

3.8. Volet social 12

3.9. Volet patrimonial et environnemental 12

3.10. Volet économique et développement territorial 13

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 14

Chapitre 4 – Financements de l'opération et engagements complémentaires 15

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 15

5.1. Financements de l'Anah 15

5.2 Financements de Terres d'Argentan Interco 17

5.3. Financements complémentaires 18

Article 6 - Engagements complémentaires 19

Chapitre 5 – Pilotage, animation et évaluation 20

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

Chapitre 6 – Communication 23

Article 8 – Communication 23

Chapitre 7 – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation 24

Article 9 - Durée de la convention 24

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention 24

Article 11 – Transmission de la convention 24

Annexe : Périmètre OPAH RU 25

PROJET

Préambule

Terres d'Argentan Interco est un EPCI de l'Orne très volontariste en matière de politiques d'amélioration de l'habitat. En effet, depuis 2021, la collectivité mène une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à l'échelle de l'ensemble de son territoire, ainsi que des opérations plus ciblées sur le centre-ville d'Argentan, et depuis peu, sur les centre-bourgs d'Ecouché-les-Vallées et de Trun. Terres d'Argentan Interco est ainsi couvert par plusieurs dispositifs :

- L'OPAH de Terres d'Argentan Interco, arrivant à échéance en octobre 2026 ;
- L'OPAH RU de Argentan, Ecouché-les-Vallées et Trun, se terminant également en octobre 2026 ;
- Le Pacte Territorial Dérogatoire, en vigueur pour l'année 2026, ciblant spécifiquement les ménages aux revenus intermédiaires et supérieurs, non éligibles aux OPAH, en remplacement de l'ancien programme SARE engagé depuis 2021 sur l'intercommunalité.

Ces différents dispositifs ont permis la réhabilitation de l'ordre de 420 logements, dont 77 vacants (entre 2021 et 2025).
Dans le cadre des différentes réformes territoriales et des échéances des dispositifs présents sur le territoire, les élus de Terres d'Argentan Interco ont souhaité prolonger les accompagnements et les aides à la rénovation de l'habitat, pour soutenir les particuliers dans leurs opérations d'amélioration de l'habitat.
En effet, malgré un accompagnement complet et des aides directes proposées ces dernières années, la Communauté de Communes fait toujours face à plusieurs problématiques majeurs :

- L'accompagnement des ménages précaires qui représentent une part importante de la population (plus de la moitié des ménages non imposables) ;
- La vacance des logements, et plus particulièrement des maisons individuelles de taille moyenne, construites avant 1946. Terres d'Argentan Interco enregistre toutefois une baisse de la vacance entre 2016 et 2022 (11,3 % à 9,8 %) ;
- La problématique des passoires énergétiques ;
- L'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, à mettre en lien avec une proportion de personnes de plus de 60 ans en augmentation ;
- La rénovation et la gestion des copropriétés situées majoritairement à Argentan (94 %).

Aussi, les objectifs affichés par la collectivité pour cette opération sont de :

- Remédier à la dégradation progressive du bâti ancien en centres-villes ;
- Remettre sur le marché les nombreux logements vacants ;
- Repositionner les quartiers dévalorisés sur le marché immobilier ;
- Faciliter la production diversifiée de logements ;
- Répondre aux enjeux climatiques et économiques ;
- Valoriser les qualités architecturales et esthétiques des bâtiments.

Aussi, l'étude pré-opérationnelle a été engagée en toute fin d'année 2025. L'analyse des besoins en termes de réhabilitation/adaptation des immeubles/logements a été menée à partir de :

- L'analyse des données (INSEE 2022, RNC, Geodip, LOVAC, …) et les diverses études/opérations existantes ou achevées ;
- L'analyse quantitative et qualitative des opérations en cours ;
- Des visites de terrain, permettant de mettre à jour la connaissance du territoire, d'appréhender les besoins, vérifier l'occupation des logements …

Des échanges/rencontres réguliers avec Terres d'Argentan Interco ont permis de renforcer le diagnostic du territoire.

Aussi, il convient de retenir pour les trois communes :

- Un tiers des ménages sont « modestes » ou « très modestes »
- Le revenu médian est faible, particulièrement à Argentan (19 320 €), à Trun : 20 310 € et plus conséquent à Ecouché-les-Vallées (31 610 €), contre 21 370 € à l'échelle intercommunale
- La vacance est marquée sur les trois communes : Argentan (9 %), Ecouché-les-Vallées (11,2 %) et Trun (13,5 %)
- Les ménages sont touchés par la précarité énergétique (à Argentan : 18 %, et 11 % à Ecouché-les-Vallées et Trun)

PROJET

- La population est particulièrement âgée (part des plus de de 60 ans, Argentan : 34,5 %, Ecouché-les-Vallées : 39,2 % et Trun : 42,4 %)

Les problématiques apparaissent ainsi bien identifiées, avec :

- La présence avérée d'une population vieillissante et isolée, vivants des logements non adaptés,
- Des logements pouvant rencontrer des problèmes d'isolation,
- Des niveaux de ressources faibles,
- Des ménages en situation de précarité énergétique,
- La présence de logements dégradés et potentiellement indignes,
- Des investigations de terrains soulignant l'existence de logements vacants/dégradés

De ces problématiques ressortent différents besoins :

- Des besoins indéniables d'amélioration du parc de logements,
- Une vacance bien présente, avec des biens dégradés qui nécessitent d'être remis sur le marché,
- Des besoins d'adaptation du parc de logements au vieillissement,
- Des besoins d'accompagnement renforcés, notamment pour les ménages les plus en difficulté (financières et sociales),
- Des besoins « d'aller-vers » plus importants que dans le cadre du Pacte Territorial

Face à ces constats, il a été retenu les axes d'intervention suivants :

- Traiter l'habitat indigne et lutter contre la vacance
- Continuer de proposer un accompagnement et des abondements aux aides de l'Anah pour les ménages très modestes et modestes
- Intervenir sur les copropriétés
- Poursuivre la communication auprès des professionnels et des ménages, en particulier sur les logements identifiés comme problématiques

Au vu de ces éléments, Terres d'Argentan Interco et l'Anah souhaitent mettre en place à compter du 1er janvier 2027 une OPAH-RU pour une durée de 5 ans sur les trois communes pôle que sont Argentan, Ecouché-les-Vallées et Trun.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit

PROJET

Chapitre 1 – Objet de la convention et périmètre d'application

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

1.1. Dénomination de l'opération

La présente convention définit les modalités retenues par les différents signataires pour mener à bien un programme d'actions.
L'opération est dénommée : « OPAH-Renouvellement Urbain Argentan, Ecouché-les-Vallées et Trun ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre de l'Opération Programmée de Renouvellement Urbain concerne les périmètres présentés en annexe et intéresse tous les immeubles qui s'y trouvent.

Chapitre 2 – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux de l'opération

L'OPAH-RU de Argentan, Ecouché-les-Vallées et Trun s'inscrit dans le projet global de revitalisation des centres-villes engagé depuis plusieurs années et dans la continuité de la politique de réhabilitation des logements menée par les collectivités.

Les objectifs visés par la mise en place de l'OPAH RU sont à la fois d'ordre économiques, sociaux, sanitaires, environnementaux et architecturaux et s'inscrivent aussi bien à court qu'à long terme.
L'opération a pour but d'inciter le maximum de propriétaires de résidences principales à entreprendre tous les travaux d'amélioration nécessaires pour que les logements qu'ils habitent eux-mêmes, ou qu'ils proposent à la location, offrent toutes les conditions voulues de confort, de sécurité, d'hygiène, d'économies de charges, dans un souci de développement durable et de préservation de l'état général du bâti.
Cette ambition affirmée inclut la ferme volonté de s'attacher à l'éradication de tout logement offrant à ses occupants des conditions d'habitat indigne.
Il s'agit ainsi d'œuvrer à la résorption de l'habitat indigne, en intervenant le cas échéant sur les situations les plus lourdes et pour lesquelles les dispositifs classiques n'apparaissent pas suffisamment ambitieux, mais également de renforcer et diversifier l'offre en logements des centres-villes par la remise sur le marché de logements auparavant vacants.

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

Chapitre 3 – Description du dispositif et objectifs de l'opération

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

Le territoire se caractérise par la présence d'un patrimoine de la Reconstruction et ancien, parfois laissé à l'abandon. Il conviendra de tenir compte des spécificités de ce bâti lors des travaux de réhabilitation.

Des aménagements urbains pourraient contribuer à améliorer l'environnement des logements. Les ménages doivent se sentir bien dans leur logement, mais aussi dans leur quartier. Ces aménagements sont nécessaires et complètent les actions de réhabilitation du parc existant environnant ; ils sont tout particulièrement importants dans le cadre d'OPAH RU.

3.2. Volet foncier

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

PROJET

restaurations immobilières). Ces opérations ont pour objectifs de débloquer, voire enclencher les projets sur des immeubles qui revêtent un intérêt stratégique.
Une veille foncière, par le biais d'un suivi organisé des Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), pourra être également mise en place sur le périmètre de l'OPAH-RU. Elle permettrait à Terres d'Argentan Interco d'utiliser le Droit de Préemption Urbain (DPU) en plus du travail de persuasion auprès des propriétaires, et ainsi se donner un moyen supplémentaire de s'extraire des situations de blocage.

Plusieurs biens ont ainsi été identifiés sur lesquels il conviendra d'intervenir dès le lancement de l'OPAH RU, en organisant une veille foncière, en prenant contacts auprès des propriétaires quant à leurs projets, puis en les accompagnant :
Argentan :

- 34 Rue Saint-Martin
- 16 Rue des Marais
- 1/3 Rue de la Vicomté
- 75/77 Rue Saint-Martin
- 1 Ruelle Cabot
- 28 Rue Aristide Briand
- 17 Rue de la Vicomté
- 14 Rue des Maison Bruneau
- 12 Rue aux Juifs
- 44 Rue de la Poterie
- 81-85 rue de la Poterie
- 62 Rue Saint-Martin
- 67-69 rue Saint-Martin
- 14/16 Ruelle Cabot
- 4 Rue du Griffon
- 13 Rue Ferdinand Buisson
- 19 rue Ferdinand Buisson
- 1 Rue du Collège
- 21 Rue du Beigle
- 46 rue du Beigle
- 14 Place Mahé
- 3 rue Papegaux
- 9 rue Pierre Ozenne

Ecouché-les-Vallées :

- 1 Rue du Crochet
- 15 Rue François le Dortz
- 1 Rue Foucher Aubert
- 5 Rue Foucher Aubert
- 68/70 Rue des Trois Frères
- 5 Rue Pierre Halbout
- 1 ruelle Dodemans
- 30 rue Dodemans
- 36 rue Dodemans
- 41 rue du Moulin

Trun :

- 1 Rue de l'Eglise
- 2 Rue de l'Eglise
- 1 Bis Rue Luc Chardal/8 Rue de l'Église
- 74 rue de la République

PROJET

3.3. Volet de lutte contre l'habitat indigne

Une des priorités de l'OPAH-RU est le traitement des logements insalubres, très dégradés ou indécents. Il s'agira d'inciter les propriétaires à effectuer les travaux de sortie d'indignité en bénéficiant des aides de l'OPAH RU et d'agir notamment sur les biens identifiés ci-dessus.

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

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

L'Anah soutient la réhabilitation de :

- 12 logements propriétaires occupants énergie, représentant un engagement de 710 000 €
- 5 logements propriétaires occupants Travaux lourds, logements très dégradés, représentant un engagement de 140 000 €
- 50 logements propriétaires bailleurs logements Très dégradés, représentant un engagement de 700 000 €
- 6 logements propriétaires bailleurs logements dégradation moyenne, représentant un engagement de 100 000 €
- 10 logements propriétaires bailleurs logements énergie, représentant un engagement de 490 000 €
- 2 logements propriétaires bailleurs logements adaptation, représentant un engagement de 15 000 €
- 6 logements propriétaires bailleurs pour la transformation d'usage représentant un engagement maximum de 6 000 €
- 15 lots en copropriétés, représentant un engagement de 1 500 000 €

Terres d'Argentan Interco soutient la réhabilitation de :

- 5 logements propriétaires occupants pour l'amélioration énergétique représentant un engagement maximum de 25 000 €
- 12 logements propriétaires occupants pour l'amélioration énergétique représentant un engagement maximum de 36 000 €
- 50 logements propriétaires bailleurs pour les travaux lourds représentant un engagement maximum de 125 000 €
- 6 logements propriétaires bailleurs pour la dégradation moyenne représentant un engagement maximum de 9 000 €
- 6 logements propriétaires bailleurs pour la transformation d'usage représentant un engagement maximum de 6 000 €
- 10 logements propriétaires bailleurs pour l'amélioration énergétique représentant un engagement maximum de 25 000 €

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

L'Opérateur constituera le réseau d'acteurs nécessaire à la lutte contre l'habitat indigne sur le territoire. Il mobilisera les acteurs sociaux du secteur, les élus pour faciliter le signalement et le traitement des situations d'habitat indigne ainsi que l'accompagnement des ménages.
Il conseillera les élus dans la prise de décision, la préparation des éléments pour le signalement et jusqu'à la résorption de la situation. Au besoin, et en cas d'une inoccupation du bien, il accompagnera les propriétaires pour la réhabilitation et la remise sur le marché du logement.

Les partenaires seront ainsi associés à une **commission locale** de lutte contre l'habitat indigne (animée

PROJET

conjointement par l'opérateur et Terres d'Argentan Interco, 2 fois par an) destinée à faire remonter, suivre et traiter les situations de logements allant de la non-décence à l'insalubrité pour les logements occupés.
A l'instar du Pôle départemental, cette commission, composée des services Terres d'Argentan Interco, des représentants des collectivités, de l'animateur de l'OPAH RU et des partenaires, mutualisera les moyens pour un repérage efficace des logements non décents et des situations d'insalubrité et aura également pour objet de statuer sur le devenir de chaque immeuble et situation des occupants (relogements) et sur la possibilité d'engager des mesures coercitives.

Dans l'animation de cette commission, il est attendu de l'Opérateur une action forte de pédagogie, de sensibilisation et de prévention afin d'avoir un réseau opérationnel et réactif pour le repérage et le traitement des situations. Cette commission locale de suivi des situations complexes se réunira autant que de besoin et a minima 2 fois par an et sera animée conjointement par l'Opérateur et Terres d'Argentan Interco et les communes concernées. **Ces réunions pourront être mutualisées avec les COTECH (1 comité technique mensuel).**

En tant que de besoin, il sera possible de mobiliser des montages « Vente d'Immeubles à Rénover » (VIR) et « Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière » (DIIF).
Concernant des immeubles entiers à rénover, et dans le cas où les propriétaires ne souhaiteraient pas engager des travaux, il sera également étudié des solutions opérationnelles, via les montages :

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

Opération de restauration immobilière (ORI)

Une Opération de Restauration Immobilière est une opération d'aménagement, prévue par le Code de l'urbanisme*, visant la transformation des conditions d'habitabilité d'immeubles à vocation d'habitation ou mixtes. Elle permet de :

- améliorer les conditions d'habitabilité d'immeubles en définissant des travaux déclarés d'utilité publique, à la charge du ou des propriétaires ;
- accélérer les mutations dans le cas de situations bloquées (succession complexe, vacance prolongée, dégradation continue en dépit de l'utilisation d'autres outils — aides, police de l'habitat…) ;
- favoriser la mise en œuvre d'un projet de revalorisation urbaine et patrimoniale, notamment dans le cadre des Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT). L'intervention sur l'habitat privé constitue alors l'une des actions d'un projet plus global de requalification d'un quartier, pouvant comporter des interventions sur les commerces, les espaces ou équipements publics, ou encore la diversification de l'habitat.

Afin de lutter contre les logements très dégradés et/ou vacants dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU), des Opérations de Restauration Immobilière sont en préparation sur 12 biens : 7 à Argentan, 4 à Écouché-les-Vallées et 1 à Trun.

Ce sujet a fait l'objet d'un suivi régulier dans le cadre de plusieurs comités de pilotage successifs de Terres d'Argentan Interco, permettant d'en affiner progressivement le périmètre et les modalités de mise en œuvre. Les biens retenus ont été déterminés à l'issue d'une étude et validés par la commission de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) du 19/06/2025, réunissant la Communauté de Communes, la Ville, la sous-préfecture et le CDHAT.

Ces dispositifs coercitifs s'inscrivent en complément des dispositifs incitatifs de l'OPAH-RU. Ils visent à contraindre les propriétaires de biens insalubres, très dégradés et/ou vacants n'ayant engagé aucune

PROJET

démarche d'amélioration dans le cadre de l'OPAH-RU à entreprendre un programme de rénovation cadré de leur bien, moyennant des avantages fiscaux majorés. À défaut, ils devront céder le bien à un investisseur qui mènera le programme de rénovation ; en dernier recours, une expropriation pourra être engagée.

3.4. Volet immobilier

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

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

Prime pour lutter contre la vacance des logements

Cette action, visant à réduire l'importante vacance rencontrée localement (bien que cette dernière ait diminué), se traduit par la mise en place d'une prime à la sortie de vacance.

En direction des (futurs) propriétaires occupants :

- Objectif prévisionnel : 20 logements propriétaires occupants et propriétaires bailleurs
- Coûts prévisionnels Terres d'Argentan Interco : prime de 2 500 € par logement vacant (doublé par les communes) depuis au moins 2 ans soit un budget maximum de 50 000 € sur 5 ans

Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de Terres d'Argentan Interco.

3.5. Volet copropriétés

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

La majorité de ces copropriétés ont été construites avant les premières réglementations thermiques (1974). Elles sont majoritairement de petite taille (80 % comptent moins de 5 lots).
Il est attendu du prestataire choisi pour le suivi animation de l'OPAH-RU un accompagnement uniquement des copropriétés fragiles dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov'Copropriété.

Le dispositif d'OPAH RU doit permettre de mettre en place des aides précises/adaptées aux problématiques rencontrées, en appui avec le travail mené par l'ADIL dans le cadre de leur partenariat avec Terres d'Argentan Interco.
L'objectif est de 15 lots d'habitation en copropriétés accompagnées dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copro, soit 1 500 000 € d'engagements de l'Anah.

Terres d'Argentan Interco apporte une aide complémentaire en direction des copropriétés.
Elle souhaite soutenir les travaux pour les parties communes et réserve une enveloppe de 1 000 €, correspondant à une copropriété.

Elle souhaite également soutenir la structuration des copropriétés (et monopropriété) et réserve une enveloppe de 500 €, correspondant à une copropriété (ou monopropriété).

Enfin Terres d'Argentan Interco souhaite intervenir sur les façades.

Les communes peuvent abonder les aides de Terres d'Argentan Interco en faveur des copropriétés, dans la limite du montant de l'aide communautaire accordée par lot ou par copropriété.

Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de Terres d'Argentan Interco.

3.6. Volet énergie et précarité énergétique

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

- Les situations de précarité énergétique ont une traduction financière pour les pouvoirs publics sous forme d'aides aux impayés des factures d'énergie et de dépenses de santé,

PROJET

- 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 donc à mobiliser l'équipe d'animation de l'opération pour identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes de l'opération programmée pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'Anah et aux primes « Ma Prime Rénov Parcours Accompagné », Ma Prime Rénov' Geste par Geste » et « Ma Prime Rénov Copro ». Ces actions permettront d'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.
Terres d'Argentan Interco, 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 plusieurs 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 (cf. art. 7.1.2) de l'opération programmée est chargé de veiller à la bonne mise en œuvre du présent volet.

Les objectifs
L'Anah soutient la réhabilitation de :

- 12 logements propriétaires occupants, représentant un engagement financier de 710 000 €.
- 10 logements propriétaires bailleurs, représentant un engagement financier de 490 000 €.

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

- 12 logements propriétaires occupants énergie, représentant un engagement de 36 000 € correspondant à une aide de 3 000 € par logements.
- 10 Logements propriétaires bailleurs énergie, représentant un engagement de 25 000 € correspondant à une aide de 2 500 € par logements (max 4 logements)

Les conditions d'attribution de ces aides seront fixées par le règlement d'aide de Terres d'Argentan Interco.

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

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

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

PROJET

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 d'une analyse du mode d'habiter, et en fonction de la nature des difficultés à résoudre, qu'elles soient immédiates ou évolutives.

L'équipe opérationnelle est chargée :

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

Les objectifs :

L'Anah s'engage à hauteur de :

- 17 logements propriétaires occupants, représentant un engagement financier de 137 500 €
- 2 logements propriétaires bailleurs, représentant un engagement financier de 15 000 €

Terres d'Argentan Interco s'engage à hauteur de :

- 17 logements propriétaires occupants, représentant un engagement financier de 51 000 €
- 2 logements propriétaires bailleurs, représentant un engagement financier de 3000 €

3.8. Volet social

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

Propriétaires occupants
L'OPAH vise le financement de 23 réhabilitations de logements appartenant à des propriétaires occupants à ressources très modestes. L'engagement de l'Anah est de 720 000 €.
En cas de relogement nécessaire, il conviendra de mobiliser les acteurs locaux qui devront tout mettre en œuvre pour le relogement, temporaire ou définitif, des familles qui devraient quitter leur logement du fait d'une opération de réhabilitation.

Propriétaires bailleurs
L'OPAH doit permettre de proposer sur le marché 45 logements locatifs à loyers maîtrisés. L'engagement de l'Anah est de 800 000 €.
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.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

Ce volet prévoit la prise en compte des enjeux du Grenelle de l'Environnement et de la qualité architecturale du bâti historique du centre ancien, 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.

PROJET

3.10. Volet économique et développement territorial

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

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

PROJET

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 117 logements minimum, répartis comme suit :

- 34 logements occupés par leur propriétaire
- 68 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 15 logements en copropriétés

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
Nombre de logements PO*	5	8	7	8	**6**	**34**
Dont Très dégradé	1	1	1	1	1	**5** dont 4 énergie et 1 LHI
Dont petite LHI						
Dont MaPrimeRénov' Parcours Accompagné	1	3	3	3	2	**12**
Dont autonomie*	3	4	3	4	3	**17**
Nombre de logements PB*	12	15	14	14	13	**68**
Dont LHI et TD	9	11	10	10	10	**50**
Dont dégradation moyenne/ RSD	1	1	2	1	1	**6**
Dont Énergie	2	2	2	2	2	**10**
Dont Autonomie	0	1	0	1	0	**2**
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)						
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)						
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*	0	0	0	15	0	**15**
Dont autres Copropriétés						
Dont copropriétés fragiles	0	0	0	15	0	**15**
Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)						
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages						
Dont loyer intermédiaire Loc'1						
Dont loyer conventionné social Loc'2						
Dont loyer conventionné très social Loc'3						

PROJET

Chapitre 4 – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est-à-dire du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du Directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions.
Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2. Montants prévisionnels

L'Anah s'engage dans la limite des dotations budgétaires annuelles :
► à accorder chaque année au maître d'ouvrage sa contribution par voie de subvention au titre du **suivi-animation** assuré par l'équipe opérationnelle selon les modalités suivantes :

- Une part fixe de 50 % maximum du montant hors taxes de la mission de suivi-animation sur facture, pour un montant maximum de 250 000€ HT (plafond annuel). Le coût de la mission sera précisé et annexé au présent document dès notification à l'opérateur.
- Une part variable selon les objectifs et le nombre de dossiers subventionnés par l'Anah et ayant nécessité un appui renforcé du propriétaire et qui auront fait l'objet d'une décision d'octroi de subvention pour la réalisation :
  - ➢ D'un projet de travaux lourds avec rénovation énergétique pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé d'un propriétaire, avec une prime de 4 000 € par logement ;
  - ➢ D'un projet de travaux d'amélioration de la performance énergétique, soit une prime de 2 000 € 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 600 €.

	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Montant HT	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	520 000
Montant TTC	124 800	124 800	124 800	124 800	124 800	624 000
Ingénierie du suivi animation (part fixe à 50%)	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	260 000
Parts variables	44 900	57 400	54 800	77 900	52 900	287 900
Total avant écrêtement	96 900	109 400	106 800	129 900	104 900	547 900
Total après écrêtement	**96 900**	**99 840**	**99 840**	**99 840**	**99 840**	**496 260**

► 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 :

PROJET

Participation au financement des aides aux travaux

L'Anah s'engage à réserver, dans la limite des dotations budgétaires annuelles, les autorisations d'engagement nécessaires au financement des aides aux travaux prévues par la présente convention, conformément à la réglementation en vigueur.

Tableau prévisionnel des aides aux travaux

	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Propriétaires occupants	106 728 €	184 244 €	178 198 €	184 244€	142 463€	**795 877 €**
Propriétaires bailleurs	559 494€	671 250 €	640 282 €	618 395€	612 349€	**3 101 770 €**
Total aides aux travaux	666 222 €	855 494 €	818 480 €	802 639€	754 812€	**3 897 647 €**

Autorisations d'engagement prévisionnelles

	2027	2028	2029	2030	2031	Total
AE prévisionnelles Anah	763 122 €	955 334€	918 320 €	902 476 €	854 652	**4 393 904€**
dont aides aux travaux	666 222 €	855 494 €	818 480 €	802 639 €	754 812 €	**3 897 647 €**
dont aides à l'ingénierie :	96 900€	99 840€	99 840€	99 840€	99 840€	**496 260 €**
• part fixe	52 000 €	42 440 €	45 040 €	21 940 €	46 940€	**208 360 €**
• part variable	44 900 €	57 400 €	54 800 €	77 900 €	52 900 €	**287 900€**

Répartition prévisionnelle des aides par année civile

Le tableau ci-dessous précise, par année civile, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah. Pour l'aide MPR Copropriété, le montant de la dotation est pris dans la réserve régionale qui s'élèvera provisionnellement à 168 750 € et concerne 15 logements. Le financement d'aides aux syndicats de copropriétaires sera, au besoin, complémentaire à ce volet d'intervention.
Le calcul des aides travaux copropriété a été pris sur l'hypothèse de 45 % d'un plafond de 25 000€ pour un gain énergétique de 50 %.

	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Aides travaux copropriétés	0€	0€	€	**168 750**		**168 750€**
Aides travaux hors copropriétés	666 222€	855 494 €	818 480 €	802 639 €	754 812 €	**3 897 647 €**

PROJET

5.2 Financements de Terres d'Argentan Interco

5.2.1. Règles d'application

Terres d'Argentan Interco, en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH RU, 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 (L'ensemble des aides exprimées ci-dessous interviendra selon les conditions d'attribution fixées par le règlement d'attribution des aides) :

En direction des propriétaires occupants :

- Aide de 15 % des dépenses subventionnables ANAH, maximum 3 000 € pour l'amélioration énergétique et pour un objectif de 12 logements, représentant un engagement maximum de 25 000 €.
- Aide de 10 % des dépenses subventionnables ANAH, maximum 5 000 € pour l'habitat dégradé, pour un objectif de 5 logements, représentant un engagement maximum de 25 000 €.
- Aide de 20 % des dépenses subventionnables ANAH, maximum 3 000 € pour l'adaptation et pour un objectif de 17 logements, représentant un engagement maximum de 51 000 €.
- Prime de 100 €/m² (maximum 5 000 €) de sortie de vacance (logement vacant depuis au moins 2 ans), pour un objectif de 20 logements, représentant un engagement maximum de 50 000 € (Terres d'Argentan Interco : 25 000 € ; commune participante 25 000 €). (enveloppe partagée avec l'aide identique pour les propriétaires bailleurs)
- Prime de 5 500 € pour l'accession à la propriété pour 5 logements, représentant un engagement maximum de 27 500 € (Terres d'Argentan Interco : 2 500 € ; commune participante 25 000 €).
- Prime de 30% du coût hors taxe (max 5 000 €) pour la rénovation des façades pour 20 logements, représentant un engagement maximum de 100 000 € (Terres d'Argentan Interco : 50 000 € ; commune participante : 50 000 €). (enveloppe partagée avec l'aide identique pour les propriétaires bailleurs)
- Aide pour les aménagements PMR de 5 000 € par logement pour 2 logements, représentant un engagement de 10 000 € (enveloppe partagée avec l'aide identique pour les propriétaires bailleurs)

En direction des propriétaires bailleurs :

- Aide de 10 % des dépenses subventionnables ANAH, maximum 2 500 € pour l'habitat dégradé, pour un objectif de 50 logements, représentant un engagement maximum de 125 000 €.
- Aide de 5 % des dépenses subventionnables ANAH, maximum 1 500 € pour l'habitat moyennement dégradé et la perte d'autonomie, pour un objectif de 8 logements, représentant un engagement maximum de 12 000 €.
- Une aide de 30 % des dépenses subventionnables ANAH, pour la transformation d'usage maximum 1 000 € par logements, pour 6 logements représentant un engagement maximum de 6 000 €
- Aide de 10 % des dépenses subventionnables ANAH, maximum 2 500 € pour la rénovation énergétique, pour un objectif de 10 logements, représentant un engagement maximum de 25 000 €.
- Prime de 100 €/m² (maximum 5 000 €) de sortie de vacance (logement vacant depuis au moins 2 ans), pour un objectif de 20 logements, représentant un engagement maximum de 50 000 €. (enveloppe partagée avec l'aide identique pour les propriétaires occupants)
- Prime de 100 € /m² (max 5 000 €) pour la rénovation des façades pour 20 logements, représentant un engagement maximum de 100 000 € (enveloppe partagée avec l'aide identique pour les propriétaires occupants)
- Aide pour les aménagements PMR de 5 000 € par logement pour 2 logements, représentant un engagement de 10 000 € (enveloppe partagée avec l'aide identique pour les propriétaires occupants)

En direction des copropriétés :

- Aide de 50% du coût hors taxe du syndic pour la structuration des copropriétés, enveloppe de 1 500 € maximum, correspondant à 1 copropriété
- Aide de 50% du coût hors taxe pour les études de faisabilité, enveloppe de 3 000 € maximum (Terres d'Argentan Interco : 1 000 € ; commune participante : 7 500 €), correspondant à 1 copropriété

PROJET

- Aide de 50% du coût hors taxe pour les travaux dans les parties communes des copropriétés, enveloppe de 8 500 € maximum (Terres d'Argentan Interco : 500 € ; commune participante : 2 500 €), correspondant à 1 copropriété
- Aide de 50% du coût hors taxe pour la rénovation des façades des copropriétés (côté rue), enveloppe de 12 000 € maximum (Terres d'Argentan Interco : 3 000 € ; commune participante : 9 000 €), correspondant à 3 copropriétés
- Aide de 50% du coût hors taxe pour la rénovation des façades des copropriétés (autre façade), enveloppe de 1 500 € maximum, correspondant à 3 copropriétés

5.2.2 Le traitement des espaces publics

La ville d'Argentan et Terres d'Argentan Interco prévoient des travaux de réaménagements sur plusieurs espaces publics centraux :

- la place St Germain,
- la place du Marché,
- les abords du château et le boulevard du Général de Gaulle,
- le lien entre le boulevard du Général de Gaulle et la rue commerçante du cœur historique.

5.2.3 Attractivité commerciale et équipements

Terres d'Argentan Interco a programmé la réalisation d'une étude de programmation urbaine sur l'axe commerçant du coeur de ville. Cette étude portera sur les axes suivants : aménagement, valorisation du patrimoine, mobilité et accessibilité.

Elle doit permettre de :

- recréer une centralité identifiant le centre-ville commerçant ;

- valoriser le patrimoine du centre historique ;

- apaiser l'environnement urbain et commercial en intégrant d'avantage les mobilités douces, facilitant les déplacements piétons ;

- créer un lieu de convivialité ;

- végétaliser d'avantage le centre-ville et lutter contre la chaleur en anticipant les vagues de chaleur ;

- garantir la cohésion des différents aménagements prévus dans le centre-ville dans le cadre du programme de redynamisation Action Cœur de ville ;

- augmenter la fréquentation du centre-ville.

5.3. Financements complémentaires

Depuis 70 ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH-RU, Action Logement Services met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'État le 16 juin 2023, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions et dans la limite des fonds disponibles :

- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants,
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement ;
- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite), dispositifs d'aide à la solvabilisation des

PROJET

locataires (AVANCE LOCA-PASS®, dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILI-JEUNES® pour les alternants locataires)

- Le dispositif Louer Pour l'Emploi (LPE)

Le parc locatif privé offre des solutions pour accompagner la mobilité des actifs et renforcer le lien emploi/logement. Dans ce cadre, Action Logement souhaite développer son offre de services, en lien avec les professionnels de l'immobilier et les politiques locales de l'habitat autour d'un double objectif stratégique :

- Mobiliser une offre locative privée accessible (captation et amélioration de l'offre)
- Faciliter les parcours emploi/ logement des salariés (satisfaction de la demande)

- A destination des propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé : prêt complémentaire pour l'acquisition et/ou l'amélioration d'un logement sous certaines conditions
- Pour les futurs acquéreurs : accompagnement afin de faciliter l'accession à la propriété des salariés.

La collectivité, maître d'ouvrage, s'assure que les missions de l'opérateur incluent l'information des propriétaires bailleurs et des occupants salariés du secteur privé sur l'offre de financements d'Action Logement Services. L'opérateur mettra le propriétaire bailleur ou occupant en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complétera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires définies par la nouvelle convention quinquennale 2023-2027.

Article 6 - Engagements complémentaires

Néant

PROJET

Chapitre 5 – Pilotage, animation et évaluation

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

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

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

Il sera composé du Président de Terres d'Argentan Interco, de la Directrice Générale des services, des membres de la commission Urbanisme et Habitat, des élus des 3 communes concernées, des techniciens de Terres d'Argentan Interco, des représentants de l'État, de la DDT, de la délégation de l'Anah, du Conseil Régional de Normandie, du Conseil Départemental de l'Orne et autres les personnes qualifiées issues des différents partenaires ou organismes pourront être associées (ARS, CAF, DRAC (ABF), CAUE, l'EPF, Biomasse Normandie, CCAS…). Ce Comité de Pilotage pourra être conjoint avec celui du Pacte Territorial.

Le comité de pilotage se réunira une fois par an.

7.1.3. Comité technique mensuel

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

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

7.1.4. Commission

Deux commissions spécifiques annuelles pour le repérage et le traitement coordonné des situations de précarité les plus marquées seront mise en place. Elle vise à favoriser la mise en place d'un protocole opérationnel de traitement des problématiques liées à la lutte contre l'habitat indigne. Elle :

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

Elle se réunira 2 fois par an.

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.

PROJET

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.

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

- De sensibiliser les populations à travers des outils de communication / information dédiés ;
- La poursuite du repérage des situations de précarité effectué dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ;
- La mobilisation d'un réseau de partenaires pour le repérage des situations de précarité les plus marquées ;
- Le contact des propriétaires ;
- Un accompagnement adapté à chaque situation (diagnostic et étude technique) ;
- L'étude du relogement et la mise en œuvre des mesures d'accompagnement partenarial si nécessaire (techniques, financières et sociales) pour les personnes souffrant de précarité énergétique et / ou habitant dans des logements dégradés : commissions spécifiques, fiches-navettes, etc. ;
- La mobilisation de l'ensemble des aides existantes ;
- L'abondement des aides par la collectivité ;
- L'animation de la commission OPAH RU (analyse des situations, définition de stratégie d'interventions, etc.).

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

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

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats de 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 conventionnés, travaux lourds, travaux économie d'énergie, autonomie) ;
- Aides complémentaires ;

PROJET

- Coût et subvention par statut d'occupation et type de travaux (montant moyen des travaux, montant moyen de la subvention Anah accordée, montant moyen des subventions accordées par les collectivités et partenaires) …

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Le déroulement et le dynamisme de l'opération.
- L'ensemble des contacts pris avec les partenaires avec résultats et apports des partenariats.
- L'impact des actions de communication engagées.
- Les perspectives et les freins à la réhabilitation.
- L'atteinte des objectifs chiffrés pour Terres d'Argentan Interco et pour l'Anah.
- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées, les situations non traitées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre le maître d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre et/ou à mettre en œuvre sur le moyen et long terme ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Regarder et évaluer l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

PROJET

Chapitre 6 – Communication

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Anah, de Terres d'Argentan Interco sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de leurs chartes graphiques respectives. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur **l'OPAH-RU**.
Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et en ligne dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale/intercommunale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.
De même, le logo de Terres d'Argentan Interco en quadrichromie et de son site internet devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et en ligne.
L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah et Terres d'Argentan Interco.
Il reproduira dans ces supports à la fois le logotype, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence et de Terres d'Argentan Interco dans le respect de la charte graphique.
Dans le cadre de l'OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux, etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».
Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.
Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la délégation locale, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.
Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.
Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si le signataire de la convention réalise lui-même des supports de communication relatifs à **l'OPAH-RU**, il s'engage à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et à les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.
Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communication (logos types et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence et auprès du service communication de Terres d'Argentan Interco.

PROJET

Chapitre 7 – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans, à compter du 1er janvier 2027.
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 3 exemplaires à Argentan, le xxx

Pour l'État et pour l'Anah,
Le Préfet de l'Orne,

Pour Terres d'Argentan Intercom,
Monsieur Le Président

Pour la commune d'Argentan
M. le Maire

Pour la commune d'Ecouché-les-Vallées
M. le Maire

Pour la commune de Trun
M. le Maire

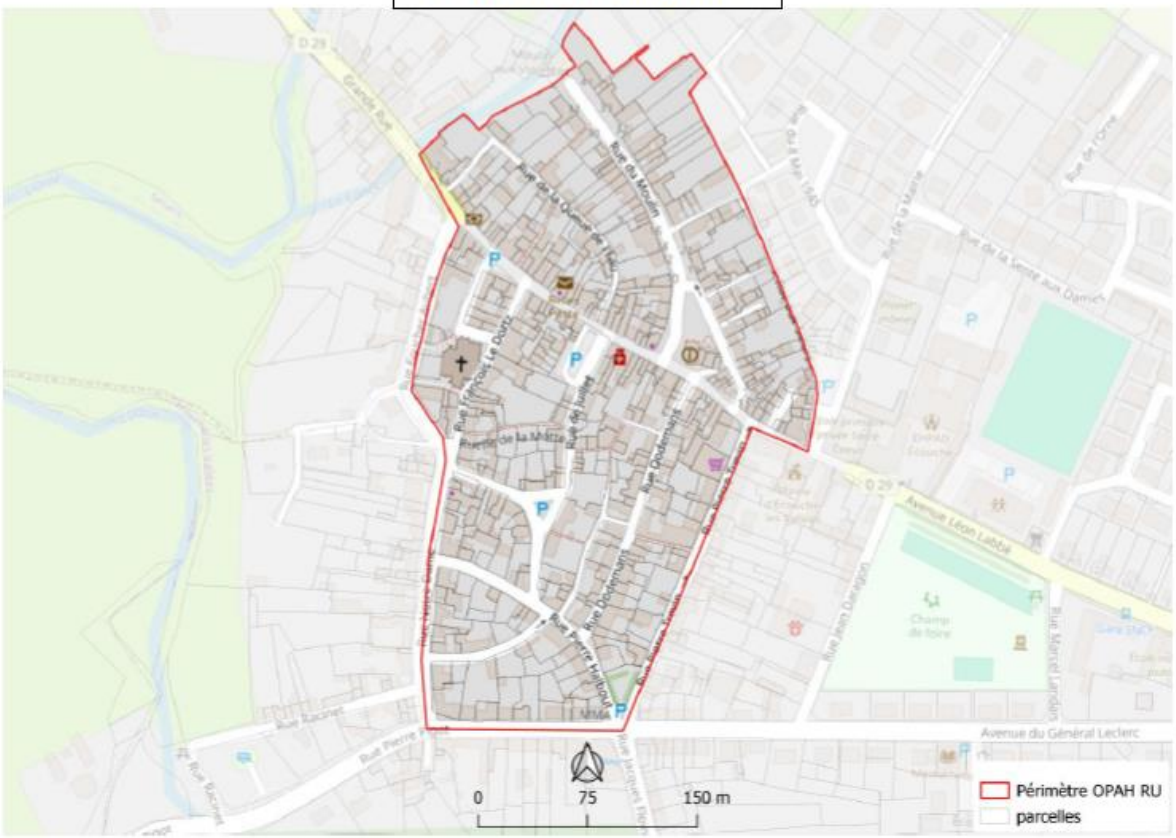
PROJET

Annexe : Périmètre OPAH RU



PRO

Ecouché-les-Vallées



Trun

