



communauté de
communes de la
Baie du Cotentin



Communauté de Communes Baie du Cotentin

**OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
DE RENOUVELLEMENT URBAIN
Centre-ville de Carentan**

1^{er} septembre 2020 - 31 aout 2025

**CONVENTION D'OPÉRATION
OPAH n°50-P**

Date de la signature : x 2020

**CONVENTION D'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
DE RENOUVELLEMENT URBAIN**
Valant protocole territorial

Entre la **Communauté de Communes Baie du Cotentin**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son/sa Président(e), xxxxxxxx, habilité(e) par délibération de l'instance délibérante du Conseil Communautaire du xx,

Et

La commune de Carentan-les-Marais, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Pierre LHONNEUR, habilité par délibération en date de xx,

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

La Caisse des Dépôts et Consignation, représentée par Madame Céline SENMARTIN, sa Directrice Régionale,

Et

Action Logement, représenté par Madame Patricia PETIT, sa Directrice Régionale,

Et

Procvivis Manche, représenté par Madame Cécile PEPIN, sa Présidente,

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 en date du 11 juin 2020 ;

vu la mise à disposition du public du projet de convention de l'OPAH du 23 juin au 23 juillet 2020 en application de l'article L303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

vu le Programme d'Actions Territoriales de la délégation départementale de l'Anah du 24 juillet 2018

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 xxx.

Il a été exposé ce qui suit :

SOMMAIRE

Préambule	4
Article 1 – Dénomination, périmètre et champ d'application territorial	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
Article 2 – Enjeux de l'opération	8
Article 3 – Volets d'action	8
3.1. Volet urbain	8
3.2. Volet foncier	9
3.3. Volet de lutte contre l'habitat indigne	9
3.4. Volet immobilier	10
3.5. Volet copropriétés	12
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »	13
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	14
3.8. Volet social	15
3.9. Volet patrimonial et environnemental	16
3.10. Volet économique et développement territorial	16
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	17
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	18
5.1. Financements de l'Anah	18
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	19
5.3. Financements de la Communauté de Communes	20
5.4. Financements de la ville de Carentan-Les-Marais.....	21
5.5. Financements du Conseil départemental de la Manche	22
5.6. Engagements complémentaires	22
Article 6 – Conduite de l'opération	24
6.1. Pilotage de l'opération	24
6.2. Suivi-animation de l'opération	25
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	26
Article 7 – Communication	27
Article 8 - Durée de la convention	28
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention	28
Article 10 – Transmission de la convention	29
ANNEXE 1 : carte du périmètre de l'OPAH	30
ANNEXE 2 : récapitulatif des interventions	31

Préambule

La Baie du Cotentin est une Communauté de Communes créée le 1^{er} janvier 2014, par la fusion de deux anciennes intercommunalités et de l'adhésion de trois communes :

- la Communauté de Communes de Sainte-Mère-Eglise
- la Communauté de Communes de Carentan en Cotentin
- la commune de Tribehou
- la commune de Houtteville
- la commune de Montmartin-en-Graignes.

De nombreuses communes ont fusionné ces dernières années pour se constituer en communes-nouvelles, comme Carentan-les-Marais, Picauville, Sainte-Mère-Eglise ou encore Terre-et-Marais.

Suite à ces fusions, la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin compte 23 192 habitants en 2016, regroupés sur 23 communes et formant un territoire de 445 km².

Différentes analyses menées sur le territoire ont souligné les problématiques suivantes :

- Une périurbanisation des villes centre au profit de communes « en banlieue » ;
- La perte d'attractivité du littoral ;
- Un vieillissement de la population et une précarité énergétique nécessitant une adaptation des logements.

Aussi, la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin a la volonté affirmée d'améliorer le bâti sur son territoire et a souhaité mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Elle a donc engagé une étude pré-opérationnelle afin de quantifier et qualifier les besoins à l'échelle de l'intercommunalité et de définir les dispositifs adaptés, en réponse aux problématiques rencontrées.

L'étude avait pour objet de préciser les différentes problématiques évoquées et, au-delà, de répondre aux enjeux suivants :

- Préservation et valorisation du bâti ancien qui fait l'identité du territoire notamment en centre bourg ;
- Maintien et revitalisation des centres bourgs en revalorisant les logements et commerces vacants ;
- Dynamisation et accroissement de l'attractivité des commerces présents sur le territoire ;
- Rénovation du patrimoine bâti remarquable ;
- Amélioration de la qualité des logements, en particulier sur le volet de la performance énergétique, afin de diminuer les charges et augmenter le confort des résidents ;
- Maintien de la population âgée, souvent à revenus modestes, par l'adaptation de leur logement.

Le diagnostic du territoire et des besoins a été réalisé. Il a pris en compte l'ensemble des projets des collectivités tant en matière d'urbanisme, d'aménagement et a été mené de concert avec les différents partenaires.

Depuis de très nombreuses années, la Communauté de Communes connaît une stabilité de population, autour de 23 000 habitants (23 192 au recensement INSEE de 2016). Il convient de souligner que la ville de Carentan-les-Marais compte à elle seule près de la moitié de la population de l'intercommunalité.

Ce territoire présente un certain attrait du fait de son environnement, sa desserte (routière et ferroviaire) et les nombreux emplois proposés.

Cette étude, menée sur l'ensemble de l'intercommunalité a souligné les caractéristiques particulières sur le centre-ville de Carentan, ville historique, qui ont amenées à proposer la mise en place de cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain.

Depuis 2016, la ville de Carentan a connu de nombreuses modifications de son territoire avec les fusions successives des communes d'Angoville-au-Plain, Houesville, Saint-Côme-du-Mont, Brévands, Saint-Pellerin, Les Veys et encore de Brucheville, Catz, Mont martin-en-Graignes, Saint-Hilaire-Petitville et Vierville.

Depuis 50 ans, la population de Carentan-les-Marais évolue entre 9 000 et 10 000 habitants, avec une stabilisation depuis 20 ans, autour de 10 200 habitants.

Les tranches d'âge 0-14 ans, 15-29 ans et 30-44 ans sont équivalentes en termes de population et représentent chacune de l'ordre de 15 % de l'ensemble. Toutefois, ce sont les 40-59 ans aujourd'hui les plus nombreux. Soulignons le vieillissement marqué de la ville avec aujourd'hui 33,1 % de la population âgée de plus de 60 ans (29,8 % en 2011). Aussi, l'indice de vieillissement s'établit à 157. La présence d'équipements, de services, ainsi qu'un plus grand nombre de logements collectifs/ sociaux destinés à la location peuvent expliquer cette situation. Le niveau d'équipements est également un atout prisé par les populations de plus de 75 ans.

Ainsi, le nombre de personnes par foyer est de 2 personnes ; un chiffre plutôt faible. Aussi, est-il important pour la ville de disposer de logements de taille suffisante pour accueillir des familles.

L'INSEE a défini un découpage de la commune de Carentan les Marais en cinq IRIS. 2 092 personnes vivent sur l'IRIS « Centre Ancien », dont 28 % âgées de plus de 65 ans et 55 % des ménages ne sont composés que d'une seule personne.

A l'échelle de la ville de Carentan, l'étude a souligné l'existence de ménages fragiles, disposant de très petits revenus avec 19 222 € en moyenne contre 23 781 pour la moyenne départementale. Aussi, ces ménages peuvent rencontrer des difficultés pour effectuer des travaux d'entretien dans leur logement ou tout simplement pour se chauffer correctement.

La répartition par catégorie socio-professionnelle de la population active est dans la moyenne départementale avec une part importante d'ouvriers et d'employés.

Carentan-les-Marais totalise 5 517 logements, dont 4 829 résidences principales, 215 résidences secondaires et logements occasionnels et 474 logements vacants.

Un tiers de ce parc a été construit entre 1971 et 1990. Toutefois, l'échelle du centre-ancien, c'est près d'une résidence sur cinq qui date d'avant 1915.

Aussi, le centre-ville dispose d'un patrimoine bâti remarquable. S'il ne reste plus de vestiges des fortifications de la ville qui furent érigés jusqu'en 1858, plusieurs maisons disposent encore d'éléments témoignant de l'histoire et de l'évolution de la ville. Ainsi, l'église Notre Dame, construite au XV^{ème} siècle



sur une église du XII^{ème} siècle, est classée Monument Historique. Les arcades de la place de la République, datées des XIV^{ème} et XV^{ème} siècles, forment un ensemble unique dans la Manche. Elles ont été inscrites au titre des Monuments Historiques en 1927.

D'autres vestiges de l'époque médiévale ont été identifiés : une maison rue Saint-Germain, la cour du 1 rue de l'Arsenal, le 10 rue du Château. De nombreuses maisons présentes des éléments du XVII^{ème} siècle (hôtel Chanvallon, ancien couvent des Augustins aujourd'hui siège de la mairie, médiathèque et cinéma, hôtel Hervieu de Pontlouis) et du XVIII^{ème} siècle (hôtel Mahieu de Lilletot, hôtel Durand de la Borderie, ancien hôtel de Lessay, ..). L'emprise bâtie du centre historique s'est développée sur les faubourgs

Holgate et Giesmard au XIX^{ème} siècle avec le développement économique de la ville lié à l'arrivée du chemin de fer.

Les logements sont plutôt de petite taille, ainsi 12,4 % d'entre-eux proposent 1 pièce ou 2. Il a été précisé que ces studios sont parfois des logements publics, mais correspondent aussi à de petits logements créés suite à la division d'anciennes maisons. Ils se situent généralement dans le centre historique de Carentan et n'offrent pas toujours des conditions satisfaisantes de logements.

Le parc de logements est réparti entre 54 % de propriétaires et 45 % de locataires (et 1 % de logés gratuitement). Cette proportion est inversée sur le « centre ancien », avec 456 propriétaires (39 %) et 697 locataires (60 %).

Ce parc n'apparaît pas très qualitatif, particulièrement pour le parc locatif. Sont présents des ménages en situation de précarité énergétique ou vivant dans des logements non décents (des procédures en cours).



Il est de même signalé une vacance des logements plutôt conséquente de 8,6 % du parc pour la ville, un taux qui est de 14 % pour le « centre-ancien ». Ces données apparaissent surprenantes pour les professionnels de l'immobilier qui font état d'une demande importante aujourd'hui qu'ils ne peuvent satisfaire, du fait d'un secteur dynamique en termes d'emplois. Toutefois, la demande porte sur des biens de qualité, au « gout du jour ». Les biens dégradés ou simplement vieillot trouvent plus difficilement preneurs. Les biens qualitatifs proposés sur le marché « partent » très rapidement.

Ainsi, des îlots sont marqués par de fortes dégradations, notamment sur des immeubles avec des RDC commerciaux, nécessitant des remaniements importants pour rendre accessibles les étages aux fonctions d'habitat. Les investigations de terrains ont confirmé la réalité de ces biens dégradés, abandonnés.

Cartographie de la vacance de la parcelle dans le centre-ville de Carignan



239 logements vacants publics privés sur la ci-contre.

L'enquête effectuée auprès des propriétaires de logements vacants a souligné le mauvais état de ces bâtiments et des éléments de confort absents ou obsolètes. Le manque de moyens financiers et les coûts de restauration trop élevés sont les raisons principalement évoquées pour justifier cette vacance. En outre, nombreux sont les propriétaires qui ne souhaitent pas proposer leur bien à la location.

36 copropriétés sont recensées comme potentiellement fragiles.

Ces copropriétés se caractérisent par :

- 39 % d'entre-elles datent d'avant la Seconde Guerre Mondiale ;
- 86 % sont des petites copropriétés (2 à 11 logements) ;

- Une copropriété sur deux compte moins de 20 % de propriétaires occupants ;
- 18 des 36 copropriétés se sont dégradées entre 2009 et 2013 et pour 7 copropriétés, le processus d'évolution tend vers une dégradation.

Peu d'entre-elles sont aujourd'hui gérées.

Devant ces constats, la municipalité a mis en œuvre des mesures pour répondre à la demande, diminuer la consommation foncière due à la construction, rendre la ville plus accueillante, faire revenir des habitants en centre-ville et réhabiliter un patrimoine souvent laissé à l'abandon.

Depuis 2011, la ville rachète petit à petit des immeubles inoccupés dans le cœur historique et plusieurs immeubles sont en travaux pour réhabiliter des logements et des commerces dans l'hyper centre (rue du Château, Place de la République...), en lien avec les bailleurs sociaux.

Une Étude d'urbanisme pré-opérationnel pour la restructuration du secteur gare est en cours afin d'apporter un renouveau à ce quartier et d'améliorer le lien entre gare et centre-ville.

Le site Gloria, 3ha à proximité du port, usine de lait fermée depuis 1994, a vu, en fin d'année, déménager les actuels occupants et afin de permettre à l'Etablissement Public Foncier de Normandie de procéder à la dépollution du site, en vue d'y développer un projet résidentiel.

Par ailleurs, 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.

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.

Tous ces éléments montrent la volonté la mairie et de l'EPCI de restaurer les aménités du centre-ville afin d'y développer l'habitat, mais aussi le commerce et les services.

La mise en place d'une OPAH de Renouveau Urbain apparaît comme un outil permettant d'accompagner le territoire dans ses projets de développement du centre-ville de Carentan. Cette opération permet de compléter l'OPAH de droit commun (qui sera mise en place sur l'ensemble de la Communauté de Communes) pour traiter spécifiquement les territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux, nécessitant, en sus des incitations et du programme d'actions d'accompagnement propres à toute OPAH, la mise en place de dispositifs d'intervention spécifiques.

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 : « OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN – Centre-Ville de Carentan-Les-Marais ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre de l'Opération Programmée de Renouvellement Urbain concerne le centre-ancien de la commune de Carentan-les Marais. Il est présenté en annexe et intéresse tous les immeubles qui s'y trouvent.

Article 2 – Enjeux de l'opération

L'OPAH RU de Carentan-Les-Marais s'inscrit dans un projet global de revitalisation du cœur de ville engagé depuis plusieurs années et dans la continuité de la politique de réhabilitation des logements menés par la collectivité.

Cette future opération s'inscrit également au sein de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) que la collectivité souhaite mettre en place.

Les objectifs visés par la mise en place de l'OPAH RU sont à la fois d'ordre économique, social, sanitaire, environnemental et architectural et s'inscrivent aussi bien à court qu'à long terme.

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

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

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

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

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

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, ils sont tout particulièrement importants dans le cadre d'OPAH RU.

La commune de Carentan les Marais a programmé la création et l'aménagement de cheminements doux sur son territoire ainsi que la requalification de la place de la République en 2021 / 2022.

Elle mène conjointement avec la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin par l'intermédiaire de l'EPF et avec le soutien financier de la région une étude pré-opérationnelle d'urbanisme visant à requalifier le quartier de la gare. Enfin, la commune souhaite conforter les flux dans le centre-ville en menant des opérations visant le renforcement des services publics présents : ainsi elle mène actuellement des travaux

d'accessibilité et de rénovation extérieure du cinéma et elle réalisera en 2020 la réhabilitation d'un bâtiment ancien de l'hôpital afin d'y implanter un laboratoire d'analyses médicales et un cabinet dentaire.

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

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH a permis de repérer quelques immeubles dégradés (liste non exhaustive dans volet lutte contre l'habitat indigne). Il conviendra dans le cadre de l'animation de proposer les dispositifs adaptés à ces situations et d'être vigilant sur l'évolution des biens ainsi que de poursuivre le repérage.

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

La commune de Carentan les Marais est actuellement liée à deux conventions avec l'EPF Normandie. La première vise le portage foncier par l'EPF d'un ensemble immobilier situé au 3/5 place de la République. Cet immeuble a pour vocation à être cédé à un bailleur social afin d'y réaliser 6 logements et 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

La seconde convention vise la création d'une réserve foncière d'environ 4 hectares sur le site d'une ancienne laiterie, fermée depuis 1994. Ce site est situé à proximité directe du centre-ville et du port de plaisance. L'objectif de l'opération est la création d'un éco-quartier avec programme mixte location et accession.

Enfin, la commune a fait l'acquisition d'un ancien hôtel vacant et dégradé situé 2 rue de l'église afin d'y implanter à nouveau une activité économique et elle est actuellement en train d'acquérir deux immeubles dégradés situés 6 et 8 place de la République.

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 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.

L'opérateur conseillera la collectivité sur les procédures à mettre en œuvre pour solutionner les situations les plus complexes repérées. Des propositions d'actions coercitives devront ainsi être proposées pour aider à sortir les situations « bloquées ».

L'Anah soutient l'amélioration de 5 logements PO représentant un engagement maximum de 87 500 € et 20 PB pour 315 000 €.

La Communauté de Communes a décidé d'améliorer les conditions de logements des propriétaires occupants (logements très dégradés). Elle apportera une aide de 2,5 % en faveur des propriétaires occupants d'un logement très dégradé pour abonder celle de l'Anah.

- objectif prévisionnel : 5 logements
- engagements prévisionnels : 4 375 €

La Communauté de Communes a décidé d'améliorer le parc locatif privé en accompagnant les propriétaires bailleurs dans leurs projets de travaux. Elle apportera une aide en faveur des propriétaires d'un logement très dégradé pour abonder celle de l'Anah, à hauteur de 5 %.

- objectif prévisionnel : 20 logements
- engagements prévisionnels : 45 000 €

La ville de Carentan devrait participer au soutien aux travaux à hauteur du double de l'intervention de la Communauté de Communes :

Elle apportera une aide en faveur des propriétaires occupants d'un logement très dégradé de 5 % pour abonder celle de l'Anah :

- objectif prévisionnel : 5 logements
- engagements prévisionnels : 8 750 €

Elle apportera une aide en faveur des propriétaires bailleurs d'un logement dégradé pour abonder celle de l'Anah, à hauteur de 10 %.

- objectif prévisionnel : 20 logements
- engagements prévisionnels : 90 000 €

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

Des propositions d'actions coercitives devront être proposées pour aider à sortir les situations « bloquées ». Aussi, quelques immeubles (repérage non exhaustif) ont été identifiés au cours de cette étude, du fait de leur aspect extérieur dégradé, d'un signalement, etc. Ils devront faire l'objet d'une attention particulière, et notamment d'échanges avec leurs propriétaires quant à leurs intentions.

Les immeubles concernés sont les suivants :

4 rue de la République	6 rue de la République
8 rue de la République	20 rue du Château
10 rue St Germain	

Les partenaires seront associés à une **commission locale**, animée conjointement par l'opérateur d'OPAH-RU et la Communauté de Communes, pour le traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux.

A l'instar du PDLHI départemental, cette commission, composée des services de la Communauté de Communes, de la Ville de Carentan-les-Marais, du CCAS, des élus, de l'animateur d'OPAH RU et des partenaires, mutualisera les moyens pour un repérage efficace des logements non décents et des situations d'insalubrité et également aura pour objet de statuer sur le devenir de chaque immeuble et situation des occupants (relogements) et sur la possibilité d'engager des mesures coercitives.

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
- la création de nouveaux logements par transformation d'usage de bâtiments existants.

L'opérateur en charge du suivi-animation déploiera toute action utile favorisant une identification des logements vacants, ainsi qu'une prise de contact avec les propriétaires de ces biens. Il prendra notamment contact avec les propriétaires de logements vacants dont les biens dégradés sont identifiés dans la présente convention (cf. volet habitat indigne) et leur proposera systématiquement un plan de financement adapté pour une remise aux normes de leur patrimoine, en encourageant la modération des loyers et intégrant les avantages fiscaux mobilisables. L'opérateur sera en mesure de définir/considérer les blocages pour la mise en œuvre des travaux et orienter les propriétaires vers la vente le cas échéant.

Il fera la promotion du dispositif d'OPAH RU et accompagnera le propriétaire dans la levée de tous obstacles à la réhabilitation et remise sur le marché du bien locatif concerné.

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

Proposer une prime pour lutter contre la vacance des logements

Cette action, visant à réduire l'importante vacance rencontrée localement, se traduit par la mise en place d'une prime à la sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs, de 2 500 €.

Objectif prévisionnel : 10 logements

Coût prévisionnel : 25 000 €

Soutenir l'accession des propriétaires occupants dans l'ancien

Cette action, visant à réduire l'importante vacance rencontrée localement, se traduit par la mise en place d'une aide de 2 500 € pour les propriétaires occupants achetant un bien dans l'ancien.

Objectif prévisionnel : 3 logements

Coût prévisionnel : 7 500 €

Faciliter les transformations d'usage

La collectivité souhaite accompagner les porteurs de projets désireux de créer de nouveaux logements dans des immeubles dont la vocation est actuellement autre que l'habitat. Ces opérations se situent majoritairement dans le tissu urbain, ce qui participe au renouvellement urbain.

Alors que l'Anah intervient pour aider les transformations d'usage à destination des propriétaires bailleurs, pour un objectif de 5 logements et une réservation de 75 000 €, la Communauté de Communes a choisi de faciliter les projets des propriétaires bailleurs, à hauteur de 2,5 % :

- Objectif prévisionnel : 5 logements
- Coût prévisionnel : 7 500 €

La commune de Carentan-les-Marais prévoit d'intervenir de la manière suivante :

Proposer une prime pour lutter contre la vacance des logements

Cette action, visant à réduire l'importante vacance rencontrée localement, se traduit par la mise en place d'une prime à la sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs, de 5 000 €.

Objectif prévisionnel : 10 logements

Coût prévisionnel : 50 000 €

Soutenir l'accession des propriétaires occupants dans l'ancien

Cette action, visant à réduire l'importante vacance rencontrée localement, se traduit par la mise en place d'une aide de 5 000 € pour les propriétaires occupants achetant un bien dans l'ancien.

Objectif prévisionnel : 3 logements

Coût prévisionnel : 15 000 €

Faciliter les transformations d'usage

La collectivité souhaite accompagner les porteurs de projets désireux de créer de nouveaux logements dans des immeubles dont la vocation est actuellement autre que l'habitat. Ces opérations se situent majoritairement dans le tissu urbain, ce qui participe au renouvellement urbain.

La commune a choisi de faciliter les projets des propriétaires bailleurs, à hauteur de 5 % :

- Objectif prévisionnel : 5 logements
- Coût prévisionnel : 15 000 €

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

3.5. Volet copropriétés

L'étude pré-opérationnelle a souligné l'existence de copropriétés présentes à l'échelle du territoire d'étude, dont 16 potentiellement fragiles au sens de l'Anah.

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

Les aides proposées par l'Anah sont les suivantes :

- Soutien adaptation/mise en accessibilité :

1 copropriété pourrait bénéficier des aides à l'adaptation de l'Anah, pour un montant de 10 000 €

- Amélioration des performances énergétiques :

Il s'agira de veiller à promouvoir les aides de l'Anah, dans le cadre d'un gain énergétique de 35 % pour les copropriétés fragiles. Un objectif de 8 lots est visé, pour un montant estimé de 30 000 €.

Il est proposé une aide de la Communauté de Communes pour accompagner les copropriétés dans :

- leurs travaux d'économie d'énergie, en complément des aides de l'Anah.

Objectif prévisionnel : 8 lots

Coût prévisionnel : 2 000 € (forfait de 250 €/lot)

- leurs travaux de mise en accessibilité, en complément ou non des aides de l'Anah, pour les immeubles collectifs ou en mono propriété (installation d'ascenseur) :

Objectif prévisionnel : 1 lot

Coût prévisionnel : 5 000 € (forfait de 5 000€/lot)

- leurs travaux concernant les cages d'escaliers : embellissement, mise en sécurité, isolation, pour les immeubles collectifs ou en mono propriété :

Objectif prévisionnel : 7 cages d'escaliers

Coût prévisionnel : 15 750 € (30 % plafonné à 2 250€/lot)

Il est proposé une aide de la commune de Carentan-les-Marais pour accompagner les copropriétés dans :

- leurs travaux d'économie d'énergie, en complément des aides de l'Anah.

Objectif prévisionnel : 8 lots

Coût prévisionnel : 4 000 € (forfait de 500 €/lot)

- leurs travaux de mise en accessibilité, en complément ou non des aides de l'Anah, pour les immeubles collectifs ou en mono propriété (installation d'ascenseur) :

Objectif prévisionnel : 1 lot

Coût prévisionnel : 10 000 € (forfait de 10 000€/lot)

- leurs travaux concernant les cages d'escaliers : embellissement, mise en sécurité, isolation, pour les immeubles collectifs ou en mono propriété :

Objectif prévisionnel : 7 cages d'escaliers

Coût prévisionnel : 31 500 € (forfait de 4 500€/lot)

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

- Le département soutient les travaux d'amélioration des performances énergétiques, pour les copropriétés fragiles Anah.

3.6. 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 4 décembre 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.

Le maître d'ouvrage souhaite compléter l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat RU 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.

La Communauté de Communes Baie du Cotentin, dans le cadre de son repérage, mobilise également les différents partenaires :

- le Département pour le repérage et l'accompagnement des ménages fragiles (FSL, travailleurs sociaux, ...),
- l'ARS,
- les organismes sociaux (CAF, MSA, ...)
- le monde associatif pour la connaissance de certains ménages en œuvrant sur certaines problématiques,
- les associations caritatives (Restos du Cœur, Secours Catholique, ...) ...

A partir des premiers éléments de repérage, l'opérateur contactera les ménages ciblés afin de leur apporter les informations relatives aux travaux d'économie d'énergie et les inciter à s'inscrire dans une démarche de « sortie de situation de précarité énergétique ».

Le Comité de Pilotage de l'opération programmée est chargé de veiller à la bonne mise en œuvre du présent volet. Les 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	2022	2023	2024	2025	Total
Nombre de ménages repérés	10	30	30	30	30	20	150
Nombre de logements rénovés PO	2	6	6	6	6	4	30
Nombre de logements rénovés PB	3	7	7	8	7	6	38
Lots de copropriétés rénovés	1	2	1	2	1	1	8

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

- 2,5 % pour les dossiers propriétaires bailleurs énergie seul représentant un engagement de 3 750 € (5 logements).

En outre, la collectivité souhaite soutenir les travaux des propriétaires occupants visant aux économies d'énergie. A ce titre, elle prévoit d'apporter une aide forfaitaire de :

- 250 € pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique (15 logements)
- 500 € pour les travaux de sortie de précarité énergétique (10 logements)

Elle réserve ainsi la somme de 8 750 €.

La commune devrait abonder les aides à la hauteur suivante :

- 5 % pour les dossiers propriétaires bailleurs énergie seul représentant un engagement de 7 500 € (5 logements).

En outre, la collectivité souhaite soutenir les travaux des propriétaires occupants visant aux économies d'énergie. A ce titre, elle prévoit d'apporter une aide forfaitaire de :

- 500 € pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique (15 logements)
- 1 000 € pour les travaux de sortie de précarité énergétique (10 logements)

Elle réserve ainsi la somme de 17 500 €.

Des aides en faveur de la maîtrise de l'énergie sont également apportées en direction des copropriétés (cf. page précédente, point 3.6).

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

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

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

Ce volet prévoit :

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

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

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

L'équipe opérationnelle est chargée :

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

Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Anah du 22 septembre 2010 portant sur l'ingénierie, l'Anah accordera à la collectivité, maître d'ouvrage, une prime (300 € en 2020) 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 15 logements sur 5 ans et de 1 logement pour les propriétaires bailleurs représentant un financement de l'Anah de 60 750 € et 4 200 €.

La Communauté de Communes apporte :

- une aide de 2,5 % en loyer social de la dépense subventionnée par l'Anah pour les dossiers autonomie des propriétaires bailleurs, représentant un engagement de 300 € (1 logement).
- une aide de 2,5 % (montant moyen de 225 €) pour les propriétaires occupants. Objectif de 15 logements, enveloppe de 3 375 €
- Une aide à l'autonomie pour les copropriétés ou monopropriété (immeuble collectif) cf. volet copropriétés.

La Ville de Carentan-Les-Marais apporte :

- une aide de 5 % en loyer social de la dépense subventionnée par l'Anah pour les dossiers autonomie des propriétaires bailleurs, représentant un engagement de 600 € (1 logement).
- une aide de 5 % (montant moyen de 450 €) pour les propriétaires occupants. Objectif de 15 logements, enveloppe de 6 750 €
- Une aide à l'autonomie pour les copropriétés ou monopropriété (immeuble collectif) cf. volet copropriétés.

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

3.8. Volet social

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

Propriétaires occupants

L'OPAH vise le financement de 30 réhabilitations de logements appartenant à des propriétaires occupants à ressources très modestes. L'engagement de l'Anah est de 238 000 €

La Communauté de Communes abonde les aides de l'Anah pour les logements des propriétaires occupants très modestes, pour un objectif de 30 logements, soit 10 250 €.

La ville de Carentan-les-Marais abonde les aides à hauteur de 20 500 €.

En cas de relogement nécessaire, il conviendra de mobiliser les acteurs locaux qui devront tout mettre en œuvre pour le relogement, temporaire ou définitif, des familles qui devraient quitter leur logement du fait

d'une opération de réhabilitation.

Propriétaires bailleurs

L'OPAH doit permettre de proposer sur le marché 41 logements locatifs à loyers maîtrisés (conventionnés social). L'engagement de l'Anah est de 506 700 €.

A cet effet, la Communauté de Communes abonde l'aide de l'Anah dans le cas de travaux sur des logements locatifs conventionnés social, à hauteur de 2,5 ou 5 %, soit 71 050 €.

La ville abonde l'aide de l'Anah dans le cas de travaux sur des logements locatifs conventionnés social, à hauteur de 5 ou 10 %, soit 142 100 €.

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

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

3.9. Volet patrimonial et environnemental

Ce volet prévoit la prise en compte des enjeux du Grenelle de l'Environnement et de la qualité architecturale du bâti historique des centres anciens, notamment en collaboration étroite avec les professionnels de la préservation du patrimoine (Architecte des Bâtiments de France, Fondation du Patrimoine, CAUE...).

Les caractéristiques particulières et la qualité architecturale du bâti seront à préserver et à prendre en compte lors des travaux de réhabilitation.

La Communauté de Communes souhaite proposer une aide à l'aménagement de cages d'escalier pour les immeubles collectifs, pour des travaux concernant la mise en sécurité, l'embellissement du hall, boîtes aux lettres..., dans le cadre d'un projet global. Cette aide serait de 30 % (aide maximum de 2 250 €), pour un objectif de 7 projets, soit 15 750 €.

L'aide de la ville serait de 31 500 €.

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.

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) : 46 logements **dont** :
 - Habitat indigne ou très dégradé 5 logements
 - Sécurité, salubrité 1 logement
 - Autonomie 15 logements
 - Travaux amélioration de la performance énergétique 15 logements
 - Travaux liés à la sortie de précarité énergétique 10 logements

- PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB) : 41 logements **dont** :
 - Travaux lourds (habitat indigne, habitat très dégradé) 20 logements
 - Logements en dégradation moyenne et RSD 10 logements
 - Logements situations de précarité énergétique 5 logements
 - Logements avec locataires en perte d'autonomie 1 logement
 - Changement d'usage 5 logements

Soit au total 87 logements privés réhabilités sur la période, au titre des aides de l'Anah

•SYNDICATS DE COPROPRIETES :

- Anah Habiter Mieux 8 lots
- Anah Autonomie 1 copropriété

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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Logements de propriétaires occupants	3	9	10	9	9	6	46
•Dont logements indignes ou très dégradés		1	1	1	1	1	5
•Dont sécurité, salubrité			1				1
•Dont travaux amélioration de la performance énergétique	1	3	3	3	3	2	15
•Dont travaux liés à la sortie de précarité énergétique	1	2	2	2	2	1	10
•Dont aide pour l'autonomie de la personne	1	3	3	3	3	2	15
Logements copropriétés	1	2	1	2	5	1	12 lots
Logements de propriétaires bailleurs	3	8	8	8	8	6	41
Total des logements « Habiter Mieux »	6	15	14	16	14	11	76
• Dont PO	2	6	6	6	6	4	30
• Dont PB	3	7	7	8	7	6	38
• Dont aides aux SDC	1	2	1	2	1	1	8
TOTAL LOGEMENTS	7	19	19	19	22	13	99

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2. Montants prévisionnels

L'Anah s'engage dans la limite des dotations budgétaires annuelles :

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

- Une part fixe de 50 % maximum du montant hors taxes de la mission de suivi-animation sur facture, pour un montant maximum de 250 000€ HT (plafond annuel). Le coût de la mission sera précisé et annexé au présent document dès notification à l'opérateur.
- Une part variable selon les objectifs et le nombre de dossiers subventionnés par l'Anah et ayant nécessité un appui renforcé du propriétaire et qui auront fait l'objet d'une décision d'octroi de subvention pour la réalisation :
 - ✓ d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé d'un propriétaire, avec une prime de 840 € par logement
 - ✓ d'un projet de travaux d'amélioration de la performance énergétique avec la prime « Habiter Mieux », soit une prime de 560 € par logement pour un propriétaire occupant ou bailleur ;
 - ✓ d'un projet de travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie de l'occupant, soit une prime de 300 €.

► A réserver une dotation sur 5 ans au titre de l'amélioration des logements, conformément à la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions de la présente convention et dans la limite des autorisations budgétaires se décomposant comme suit :

- **Pour les propriétaires occupants :**

<input type="checkbox"/> habitat indigne et très dégradé et « petite LHI » :	92 500 €
<input type="checkbox"/> adaptation des logements à la perte d'autonomie (PO très modestes) :	45 000 €
<input type="checkbox"/> adaptation des logements à la perte d'autonomie (PO modestes) :	15 750 €
<input type="checkbox"/> amélioration de la performance énergétique (PO très modestes) :	90 000 €
<input type="checkbox"/> amélioration de la performance énergétique (PO modestes) :	31 500 €
<input type="checkbox"/> sortie de précarité énergétique (PO modestes) :	63 000 €
<input type="checkbox"/> sortie de précarité énergétique (PO modestes) :	18 900 €
Total pour les propriétaires occupants :	356 650 €

- **Pour les propriétaires bailleurs :**

<input type="checkbox"/> habitat très dégradé :	315 000 €
<input type="checkbox"/> logement moyennement dégradé :	75 000 €
<input type="checkbox"/> PB précarité énergétique :	37 500 €
<input type="checkbox"/> perte d'autonomie :	4 200 €
<input type="checkbox"/> changement d'usage :	75 000 €
Total pour les propriétaires bailleurs :	506 700 €

- **Pour les copropriétés :**
 - Habitat Mieux Copropriétés – 8 lots 30 000 €
 - Travaux d'adaptation 1 copropriété 10 000 €
- Total pour copropriétés : 40 000 €**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont au maximum de xx €, selon l'échéancier suivant :

Le tableau sera complété une fois les objectifs validés

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total (€)
AE prévisionnels Anah							
Dont aides aux travaux	57 000,00 €	176 650,00 €	177 250,00 €	177 250,00 €	184 750,00 €	130 450,00 €	903 350 €
Logements	7	19	19	19	22	13	99
Dont aides Ingénierie							
Dont part fixe 50 % du HT							
Dont parts variables AMO renforcées	3 380,00 €	9 320,00 €	9 580,00 €	9 580,00 €	9 580,00 €	6 760,00 €	48 200,00 €
Nombre de Logements	6	16	16	16	16	11	81

5.2. Financements de l'État 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 04 décembre 2019.

5.2.2. Montants prévisionnels

La loi du 8 novembre 2019 fait de la lutte contre les passoires thermiques une priorité. Aussi, les aides sont majorées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- ▲ que les travaux permettent d'atteindre un **gain de performance énergétique** du logement **d'au moins 35 %**, justifié par une évaluation énergétique (...),
- ▲ que l'état initial du logement présente un niveau de performance correspondant à une étiquette « F » ou « G » (consommation énergétique en énergie primaire supérieure à 331 kWh/m²/an) et une consommation énergétique projetée après travaux présentant un gain de **performance correspondant au moins à un saut de deux étiquettes** :
 - étiquette finale plus favorable que « E » (consommation inférieure à 330MWh/m²/an) pour un logement initialement en « G »,
 - et plus favorable que « D » (consommation inférieure 230MWh/m²/an) pour un logement initialement en étiquette « F ».

Pour les propriétaires occupants, majoration du plafond de travaux subventionnables qui est porté à 30 000 € et bonification de la prime Habiter Mieux portée à 20 %, avec un plafond de 4 000 € pour les ménages très modestes et 2 000 € pour les ménages modestes.

Pour les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriétaires, la bonification de la prime est portée à 2 000 € pour les opérations de sortie de précarité énergétique.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme « Habiter Mieux » pour l'opération sont, pour la durée de l'OPAH, de 155 050 € maximum, selon l'échéancier suivant et dans la limite des dotations budgétaires annuelles.

HM	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
PO	5 400,00 €	14 400,00 €	14 400,00 €	14 400,00 €	14 400,00 €	9 000,00 €	72 000 €
PB	5 550,00 €	13 100,00 €	13 100,00 €	14 950,00 €	13 100,00 €	11 250,00 €	71 050 €
Syndicats copros	1 500,00 €	3 000,00 €	1 500,00 €	3 000,00 €	1 500,00 €	1 500,00 €	12 000 €
Total	12 450,00 €	30 500,00 €	29 000,00 €	32 350,00 €	29 000,00 €	21 750,00 €	155 050 €

5.3. Financements de la Communauté de Communes

5.3.1. Règles d'application

La Communauté de Communes, 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 (Anah, Région Normandie, Conseil départemental),

► à intervenir dans les conditions suivantes :

En direction des propriétaires occupants :

► à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la « **lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** » de 2,5 % de la dépense subventionnée par l'Anah en direction des **propriétaires occupants « sortie d'insalubrité, habitat indigne et très dégradé »**. Enveloppe prévisionnelle de 4 375 €, pour 5 logements

► à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre des **travaux de sécurité salubrité** de 2,5 % de la dépense subventionnée par l'Anah. Enveloppe prévisionnelle de 250 €, pour 1 logement

► à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants pour les travaux d'**autonomie** de 2,5 % de la dépense subventionnée par l'Anah. Enveloppe prévisionnelle de 3 375 €, pour 15 logements

► à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de l'amélioration de la **performance énergétique de 250 €**. Enveloppe prévisionnelle de 3 750 €, pour 15 logements

► à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la **sortie de précarité énergétique de 500 €**. Enveloppe prévisionnelle de 5 000 €, pour 10 logements

► Encourager l'accèsion dans l'ancien par une aide à l'accèsion avec travaux de mise aux normes d'habitabilité. Aide de 2 500 €, pour un objectif de 3 logements, soit 7 500 €.

En direction des propriétaires bailleurs :

► à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah à hauteur de 5 % en loyer social et très social, en direction des **propriétaires bailleurs pour les logements très dégradés et moyennement dégradés**

Enveloppe prévisionnelle de 59 500 €, pour 30 logements.

► à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah à hauteur de 2,5 % en loyer social et très social, en direction des autres logements **propriétaires bailleurs**

Enveloppe prévisionnelle de 11 550 €, pour 11 logements.

► à proposer une prime de 2 500 € par logement vacant PB. La collectivité réserve 25 000 € à cet effet sur 5 ans, pour un objectif de 10 logements.

En direction des copropriétés :

- ▶ à apporter une aide en complément des aides Anah aux travaux d'économie d'énergie, de 250 €/lot, pour un objectif de 8 lots, soit 2 000 €.
- ▶ à apporter une aide aux travaux de mise en accessibilité, en complément ou non des aides de l'Anah, pour les immeubles collectifs ou en mono propriété (installation d'ascenseur) de 5 000 €, pour un objectif de 1 installation, soit 5 000 €.
- ▶ à apporter une aide aux travaux concernant les cages d'escaliers : embellissement, mise en sécurité, isolation, pour les immeubles collectifs ou en mono propriété de 30 % (maximum de 2 250 €/lot) pour un objectif de 7 cages d'escaliers, soit 15 750 €.

Ces aides exposées interviendront selon les conditions d'attribution qui seront fixées par le règlement d'aide.

5.4. Financements de la ville de Carentan-Les-Marais

La commune de Carentan-les-Marais s'engage :

En direction des propriétaires occupants :

- ▶ à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la « **lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** » de 5 % de la dépense subventionnée par l'Anah en direction des **propriétaires occupants « sortie d'insalubrité, habitat indigne et très dégradé »**. Enveloppe prévisionnelle de 8 750 €, pour 5 logements
- ▶ à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre des **travaux de sécurité salubrité** de 5 % de la dépense subventionnée par l'Anah. Enveloppe prévisionnelle de 500 €, pour 1 logement
- ▶ à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants pour les travaux d'**autonomie** de 5 % de la dépense subventionnée par l'Anah. Enveloppe prévisionnelle de 6 750 €, pour 15 logements
- ▶ à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de l'amélioration de la **performance énergétique de 500 €**. Enveloppe prévisionnelle de 7 500 €, pour 15 logements
- ▶ à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah en direction des propriétaires occupants au titre de la **sortie de précarité énergétique de 1 000 €**. Enveloppe prévisionnelle de 10 000 €, pour 10 logements
- ▶ Encourager l'accession dans l'ancien par une aide à l'accession avec travaux de mise aux normes d'habitabilité. Aide de 5 000 €, pour un objectif de 3 logements, soit 15 000 €.

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 très social, en direction des **propriétaires bailleurs pour les logements très dégradés et moyennement dégradés**
Enveloppe prévisionnelle de 119 000 €, pour 30 logements.
- ▶ à mettre en place une subvention complémentaire à celle de l'Anah à hauteur de 5 % en loyer social et très social, en direction des autres logements **propriétaires bailleurs**
Enveloppe prévisionnelle de 23 100 €, pour 11 logements.
- ▶ à proposer une prime de 5 000 € par logement vacant PB. La collectivité réserve 50 000 € à cet effet sur 5 ans, pour un objectif de 10 logements.

En direction des copropriétés :

► à apporter une aide en complément des aides Anah aux travaux d'économie d'énergie, de 500 €/lot, pour un objectif de 8 lots, soit 4 000 €.

► à apporter une aide aux travaux de mise en accessibilité, en complément ou non des aides de l'Anah, pour les immeubles collectifs ou en mono propriété (installation d'ascenseur) de 10 000 €, pour un objectif de 1 installation, soit 10 000 €.

► à apporter une aide aux travaux concernant les cages d'escaliers : embellissement, mise en sécurité, isolation, pour les immeubles collectifs ou en mono propriété de 30 % (forfait de 4 500 €/lot) pour un objectif de 7 cages d'escaliers, soit 31 500 €.

Ces aides exposées interviendront selon les conditions d'attribution qui seront fixées par le règlement d'aide.

5.5. Financements du Conseil Départemental 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 de Communes Baie du Cotentin à hauteur de **XX %** des dépenses éligibles du suivi-animation de l'opération d'OPAH et d'OPAH RU, soit **XX €**.

En complément, depuis juillet 2011, le Département de la Manche est engagé au côté 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.

5.6. Engagements complémentaires

Action Logement Services

Fort de la création du Groupe voulue par les partenaires sociaux, **Action Logement** est devenu aujourd'hui un acteur incontournable dans le domaine de la politique de l'habitat au service des entreprises et des salariés. Le Groupe, acteur de premier plan de l'économie sociale, dispose désormais d'outils complémentaires et puissants :

- Un pôle « services » dédié aux besoins des salariés pour rapprocher le logement de l'emploi, et financer le logement et les politiques publiques du logement. Ce pôle regroupe Action Logement Services (ALS), ses filiales et l'APAGL.
- Un pôle « immobilier » qui produit directement une offre de logement diversifiée pour loger les salariés (premier bailleur social français avec son million de logements sociaux et intermédiaires). Ce pôle est composé d'Action Logement Immobilier (ALI), de ses filiales immobilières ainsi que de l'Association Foncière Logement (AFL).

S'appuyant sur la force du Groupe ainsi constitué, les partenaires sociaux ont souhaité qu'il se positionne résolument comme initiateur des politiques à déployer pour faciliter l'emploi par le logement, au plus près des territoires.

L'ancrage territorial est en effet un axe fondateur du déploiement du Groupe.

- Il est porté par les Comités régionaux et territoriaux (CRAL et CTAL) qui sont la représentation politique des partenaires sociaux dans les régions et territoires.
- Il détermine la pertinence et l'agilité des actions au service des besoins diversifiés des salariés et des entreprises sur les territoires, en interaction avec les collectivités qui conduisent localement les politiques de l'Emploi et du Logement.

Les engagements de la convention quinquennale :

La convention quinquennale représentant au total plus de 15 milliards d'euros de fonds issus de la PEEC sur les années 2018-2022 permet à Action Logement de contribuer à l'amélioration de la situation du logement en France au moyen de trois principaux axes de financement :

- **5 milliards d'euros** d'aides directes aux ménages pour favoriser l'accès au logement ;
- **5,5 milliards d'euros** de financement des organismes de logement social et intermédiaire et de soutien à l'investissement des organismes de logement social ;
- **5 milliards d'euros** de cofinancement des politiques nationales.

Les engagements du plan d'investissement volontaire :

En complément des engagements de la convention quinquennale et pour renforcer les moyens affectés à sa production, Action Logement a signé avec l'Etat le 25 avril 2019, une convention visant à mettre en œuvre un plan d'investissement volontaire de **9 milliards d'euros**.

Ce plan va permettre d'accompagner, en grande partie par des financements de marchés, **les salariés les plus modestes** directement concernés par les problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et de pouvoir d'achat.

Focus sur les axes mobilisables dans le cadre de l'OPAH :

- **L'amélioration des performances énergétiques** des logements, où **1 milliard d'euros** sera déployé sous forme de subventions et prêts aux propriétaires salariés pour la rénovation thermique de leur logement,
- **L'adaptation des logements privés** au vieillissement et à la dépendance par des aides d'**1,55 milliard d'euros** où 1 milliard d'euros sera déployé sous forme de subventions pour permettre le maintien à domicile des salariés retraités du parc privé ; le développement de cet habitat plus inclusif sera prolongé par une aide de 550 millions d'euros dévolus à des outils de portage immobilier d'établissements médico-sociaux (EMS) et pour en renforcer les moyens de gestion.

En s'inscrivant dans les politiques locales de l'habitat, tant sur le parc privé que sur le parc social, en locatif comme en accession à la propriété, Action Logement agit ainsi concrètement sur le logement au bénéfice des salariés et de l'emploi.

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 la Communauté de Communes 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 la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin 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 perceuteur 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 la Communauté de Communes de la Baie du Cotentin.

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

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION

La Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts poursuit des objectifs d'intérêt général et œuvre en faveur d'une plus grande égalité entre tous les territoires. Elle vise à les rendre plus attractifs, plus durables, plus inclusifs et plus connectés. Elle offre à ses clients, et tout particulièrement aux collectivités territoriales, une palette d'offres sur mesure et adaptée à leurs besoins pour répondre à la transformation de l'ensemble des territoires.

C'est dans ce cadre que la Caisse des Dépôts, acteur historique de la politique de la ville et du renouvellement urbain, a signé le 18 juin 2014 une convention d'objectifs avec l'Etat pour le traitement des quartiers prioritaires et le 25 octobre une convention de partenariat avec l'Anah sur le volet habitat privé pour la période 2016-2020.

Dans le cadre de la présente OPAH RU, la Caisse des Dépôts pourrait intervenir, en complément de l'intervention de l'Anah, sur le financement de la mission de suivi-animation. La Caisse des dépôts, dans la situation présente, pourra intervenir jusqu'à **10 % du montant total HT (dans la limite de 60 000 euros)**, sur

une durée de 5 ans. Par ailleurs, sa participation ne pourra être supérieure au montant HT financé par la collectivité maître d'ouvrage.

Cet accompagnement devra faire l'objet de l'accord préalable des organes décisionnels compétents de la Caisse des Dépôts et fera l'objet d'une convention financière d'application spécifique.

Le Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin

L'architecture en terre crue, édifée selon la technique de la bauge, est l'un des éléments patrimoniaux les plus identitaires des marais du Cotentin et du Bessin. Le Parc naturel régional, depuis sa création, a initié une démarche de sauvegarde du patrimoine en bauge de son territoire. Il s'agit d'un dispositif d'aide financière mis en place en 1994 et toujours d'actualité : 20 % du montant des travaux dans la limite de 20 000 € de travaux subventionnables est accordée après une visite gratuite de conseil et de diagnostic du bâtiment. Cette aide porte sur la restauration des façades en terre. Une autre aide à la rénovation intérieure permet d'obtenir 15 % du montant des travaux dans la limite de 25 000 € de travaux subventionnables, pour peu que les solutions envisagées soient compatibles avec le matériau terre.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

6.1.2. Instance de pilotage

Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions avec les partenaires de l'opération seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

Le Comité de pilotage sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il sera composé d'élus de la Communauté de Communes, de représentants de la ville de Carentan-les-Marais, de l'État, de l'Anah et du Conseil départemental et autres partenaires.

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

Ce Comité de Pilotage pourra être conjoint avec celui de l'OPAH de droit commun de la Communauté de Communes.

6.1.3. Commission RU

Une commission spécifique pour le repérage et le traitement coordonné des situations de précarité les plus marquées sera mise en place. Elle vise à favoriser la mise en place d'un protocole opérationnel de traitement des problématiques liées à la lutte contre l'habitat indigne. 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
- Relie l'opérateur pour les tâches d'information et de communication

Elle se réunira tous les deux/trois mois. Cette commission pourra être conjointe à celle de l'OPAH de droit commun de la Communauté de Communes.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage choisira un opérateur, conformément à la réglementation sur les marchés publics, afin d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de l'opérateur :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs ;
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement ;
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique ;
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et le comité de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

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°2019-43 du CA du 4 décembre 2019 de l'Anah.

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.).

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

- Les services compétents des collectivités,
- Les services instructeurs des demandes de logements subventionnés,
- Le CCAS de la ville de Carentan-Les-Marais,
- Les services en charge des procédures coercitives,
- Les acteurs du secteur social,
- Les représentants de la commission OPAH RU.

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.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement, les bilans annuels et le rapport final. Des indicateurs d'activité sur les modalités de repérage, d'accompagnement et de montage des dossiers des bénéficiaires complètent ce dispositif.

Indicateurs de résultats :

- ✓ Nombre de contacts, nombre de visites
- ✓ Avancement des dossiers (en cours, abandonnés, irrecevables)
- ✓ Nombre de dossiers de subventions par financeur et nombre de logements concernés
- ✓ Montant total des travaux
- ✓ Montant des subventions Anah, montant des aides des collectivités, des partenaires
- ✓ Caractéristiques des dossiers engagés et en cours de montage (loyers conventionné, travaux lourds, travaux économie d'énergie, autonomie)
- ✓ Aides complémentaires
- ✓ Coût et subvention par statut d'occupation et type de travaux (montant moyen des travaux, montant moyen de la subvention Anah accordée, montant moyen des subventions accordées par les collectivités et partenaires)

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en Comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage.

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

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au Comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre le maître d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques ou innovants ;
- recenser les solutions mises en œuvre ;
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;

- regarder et évaluer l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

Article 7 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Anah, de la Communauté de Communes et de la ville de Carentan-les-Marais 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 (0 820 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 la Communauté de Communes et de la ville de Carentan-les-Marais en quadrichromie et de leur site internet 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, la Communauté de Communes et de la ville de Carentan-les-Marais.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logotype, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence, de la Communauté de Communes et de la ville de Carentan-les-Marais 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, etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la délégation locale, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah. Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si le signataire de la convention réalise lui-même des supports de communication relatifs à l'**OPAH-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 communications (logos types et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence et auprès du service communication de la Communauté de Communes.

Article 8 - Durée de la convention

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

Elle portera ses effets pour les demandes de subventions déposées auprès des services de l'Anah à compter de cette date.

Au-delà de cette durée, les demandes de subventions auprès de l'Anah ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites selon les modalités de droit commun.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 – Transmission de la convention

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

Fait en 6 exemplaires à Carentan-les-Marais, le xxx

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

Pour la Communauté de Communes de la Baie du
Cotentin,

xxxxxxxxxx

Gérard GAVORY

xxxxxxxxxx

Pour la ville de Carentan les Marais,
Monsieur le Maire

Pour la Caisse des Dépôts et Consignation
Madame la Directrice Régionale

Jean-Pierre LHONNEUR

Céline SENMARTIN

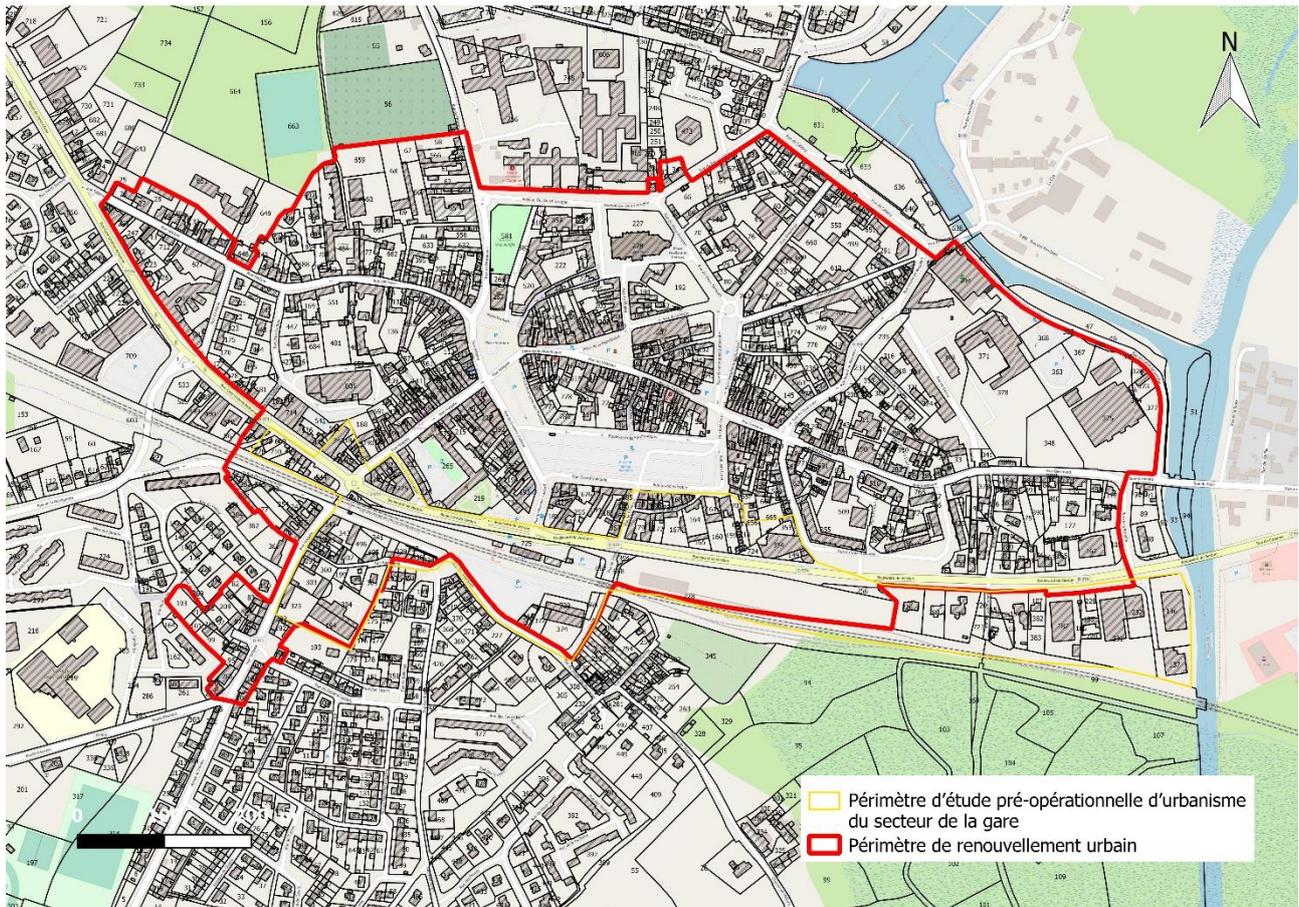
Pour Action Logement Services,
Madame la Directrice Régionale

Pour Procvivis Manche,
Madame la Présidente

Patricia PETIT

Cécile PEPIN

ANNEXE 1 : carte du périmètre de l'OPAH



ANNEXE 2 : récapitulatif des interventions

Propriétaires occupants

	Dépenses subventionnables maximum	Anah / Habiter Mieux						CC Baie du Cotentin			Carentan		
		Subvention Anah (maximum)	Objectifs Anah	Réservation Anah	Subvention Habiter Mieux max	Objectifs HM	Réservation HM	Aide (montant moyen)	Objectifs OPAH		Aide (montant moyen)	Objectifs OPAH	
									Nb	Enveloppe BC		Nb	Enveloppe
PROPRIETAIRES OCCUPANTS Anah													
✓ Habitat Indigne / très dégradé	50 000 €	50% 25 000 €	5	87 500 €	10% 2 000 €	5	10 000 €	2,5% 875 €	5	4 375 €	5% 1 750 €	5	8 750 €
✓ Travaux de sécurité / salubrité	20 000 €	50% 10 000 €	1	5 000 €				2,5% 250 €	1	250 €	5% 500 €	1	500 €
✓ Autonomie	20 000 €	Très modestes 50% 10 000 €	10	45 000 €				2,5% 225 €	10	2 250 €	5% 450 €	10	4 500 €
		Modestes 35% 7 000 €	5	15 750 €				2,5% 225 €	5	1 125 €	5% 450 €	5	2 250 €
✓ Amélioration de la performande énergétique	20 000 €	Très modestes 50% 10 000 €	10	90 000 €	10% 2 000 €	10	18 000 €	Forfait 250 €	10	2 500 €	Forfait 500 €	10	5 000 €
		Modestes 35% 7 000 €	5	31 500 €	10% 1 600 €	5	8 000 €	Forfait 250 €	5	1 250 €	Forfait 500 €	5	2 500 €
✓ Sortie de précarité énergétique	30 000 €	Très modestes 50% 15 000 €	7	63 000 €	20% 4 000 €	7	25 200 €	Forfait 500 €	7	3 500 €	Forfait 1 000 €	7	7 000 €
		Modestes 35% 10 500 €	3	18 900 €	20% 2 000 €	3	10 800 €	Forfait 500 €	3	1 500 €	Forfait 1 000 €	3	3 000 €
TOTAL			46	356 650 €		30	72 000 €		46	16 750 €		46	33 500 €

Propriétaires bailleurs

	Dépenses subventionnables maximum	Anah / Habiter Mieux						CC Baie du Cotentin			Carentan		
		Subvention Anah (maximum)	Objectifs Anah	Réservation Anah	Subvention Habiter Mieux max	Objectifs HM	Réservation HM	Aide (montant moyen)	Objectifs OPAH		Aide (montant moyen)	Objectifs OPAH	
									Nb	Enveloppe BC		Nb	Enveloppe
PROPRIETAIRES BAILLEURS Anah													
✓ Très dégradé	80 000 €	Social 35% 28 000 €	15	236 250 €	1500 € ou 2000 €	15	27 750 €	5% 2 250 €	15	33 750 €	10% 4 500 €	15	67 500 €
		Très social 35% 28 000 €	5	78 750 €	1500 € ou 2000 €	5	9 250 €	5% 2 250 €	5	11 250 €	10% 4 500 €	5	22 500 €
✓ Sécurité, salubrité	60 000 €	Social 35% 21 000 €	1	8 750 €				5% 1 250 €	1	1 250 €	10% 2 500 €	1	2 500 €
✓ Autonomie	60 000 €	Social 35% 21 000 €	1	4 200 €				2,5% 300 €	1	300 €	5% 600 €	1	600 €
✓ Dégradation moyenne	60 000 €	Social 25% 15 000 €	6	45 000 €	1500 € ou 2000 €	6	11 100 €	5% 1 500 €	6	9 000 €	10% 3 000 €	6	18 000 €
		Très social 25% 15 000 €	2	15 000 €	1500 € ou 2000 €	2	3 700 €	5% 1 500 €	2	3 000 €	10% 3 000 €	2	6 000 €
✓ Economie d'énergie (dossier HM seul)	60 000 €	Social 25% 15 000 €	5	37 500 €	1500 € ou 2000 €	5	9 250 €	2,5% 750 €	5	3 750 €	5% 1 500 €	5	7 500 €
✓ RSD, décence	60 000 €	Social 25% 15 000 €	1	6 250 €				5% 1 250 €	1	1 250 €	10% 2 500 €	1	2 500 €
✓ Transformation d'usage	60 000 €	Social 25% 15 000 €	5	75 000 €	2 000 €	5	10 000 €	2,5% 1 500 €	5	7 500 €	5% 3 000 €	5	15 000 €
TOTAL			41	506 700 €		38	71 050 €		41	71 050 €		41	142 100 €

Copropriétés

	Dépenses subventionnables	Anah						Baie du Cotentin			Carentan		
		Subvention Anah (maximum)	Objectifs Anah	Réservation Anah	Subvention Habiter Mieux max	Objectifs HM	Réservation HM	Aide (montant moyen)	Objectifs OPAH		Aide (montant moyen)	Objectifs OPAH	
									Nb	Enveloppe BC		Nb	Enveloppe
COPROPRIETES Anah													
✓ Copropriétés Anah Habiter Mieux	15000 € HT/lot	25% 3750 € HT/lot	8 lots	30 000 €	1500 € HT/lot	8 lots	12 000 €	Forfait 250 €	8 lots	2 000 €	Forfait 500 €	8 lots	4 000 €
✓ Copropriété Anah Autonomie	20 000 €	50% 10 000 €	1	10 000 €									

Dispositif complémentaire

Intervention	Objectifs	Aide maxi CDC	Réservation CDC	Aide maxi commune	Réservation Carentan
PO Accession dans l'ancien	Prime	3	2 500 €	7 500 €	5 000 €
PB Vacance (+ 2 ans)	Prime	10	2 500 €	25 000 €	5 000 €
Ascenseur Dans locaux existants ou en addition de construction	Forfait	1	5 000 €	5 000 €	10 000 €
Cage d'escalier immeuble collectif : mise en sécurité, boîtes aux lettres, ... projet global	30 %	7	2 250 €	15 500 €	4 500 €
Estimation enveloppe financière sur 5 ans			53 250 €		106 500 €

TOTAL RESERVATION OPAH			
Réservation Anah	Réservation HM	Réservation Baie du Cotentin	Carentan
903 350 €	155 050 €	143 050 €	286 100 €