



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
et Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Renouvellement Urbain (OPAH RU)
d'Anjou Bleu Communauté**

2023-2028

N° de convention : XXXXX

La présente convention est établie :

Entre Anjou Bleu Communauté, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par M. Gilles GRIMAUD, Président, autorisé par délibération du conseil communautaire n° XXX du XXX,

L'État, représenté par Monsieur Pierre ORY, Préfet de Maine et Loire, délégué de l'ANAH dans le département,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par M. Gilles LEROY Vice-Président du conseil départemental du Maine-et-Loire, agissant en vertu d'une convention de gestion des aides à la pierre signée le 25 mai 2020 dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH »,

Le Conseil Départemental de Maine et Loire, représenté par sa Présidente, Mme Florence DABIN, dûment habilitée en vertu de la délibération de la Commission permanente du XXX

La commune d'Angrie, représentée par Mme Marie-Noëlle RICHARD, Maire, autorisés par délibération du conseil municipal n° XXX du XXX,

La commune d'Armaillé, représentée par Mme Emmanuelle GALISSON, Maire, autorisée par délibération du conseil municipal n° XXX du XXX,

La commune de Bouillé-Ménard, représentée par M. Yannick GALON, Maire, autorisé par délibération du conseil municipal n° XXX du XXX,

La commune de Bourg l'Evêque, représentée par M. Hervé GAUDIN, Maire, autorisé par délibération du conseil municipal n° XXX du XXX,

La commune de Carbay, représentée par M. Martial BRILLET, Maire, autorisé par délibération du conseil municipal n° XXX du XXX,

La commune de Chazé-sur-Argos, représentée par Mme Françoise COUE, Maire, autorisée par délibération du conseil municipal n° XXX du XXX,

La commune de Loiré, représentée par M. Jacques ROBERT, Maire, autorisé par délibération du conseil municipal n° XXX du XXX,

La commune d'Ombree d'Anjou, représentée par M. Pierrick ESNAULT, Maire, autorisé par délibération du conseil municipal n° XXX du XXX,

La commune de Segré-en-Anjou Bleu, représentée par Mme Geneviève COQUEREAU, Maire, autorisée par délibération du conseil municipal n° XXX du XXX,

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

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

Vu la 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 le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH 2020 - 2025), adopté le 30 décembre 2019 par le préfet du Maine-et-Loire et le Président du Département de Maine-et-Loire

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2026 d'Anjou Bleu Communauté, adopté par délibération du

conseil communautaire en date du 27/10/2020

Vu la délibération du conseil communautaire d'Anjou Bleu Communauté, n° 20230207-012 en date du 7 février 2023, approuvant la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) intégrant un volet renouvellement urbain (OPAH RU) sur le territoire de la Communauté de Communes,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Maine-et-Loire, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 07/03/2023

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du XXXXX

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du ... au ... à ... application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	9
1.1. Dénomination de l'opération	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération	12
Article 2 – Enjeux.....	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	12
Article 3 – Volets d'action.....	13
3.1. Volet urbain	13
3.2. Volet foncier	14
3.3. Volet immobilier.....	16
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	19
3.5. Volet copropriété.....	22
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	24
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	25
3.8 Volet social.....	27
3.9. Volet patrimonial et environnemental	29
3.10. Volet économique et développement territorial	34
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	35
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	36
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	36
5.1. Financements de l'ANAH	36
5.2. Financements d'Anjou Bleu Communauté – Maître d'Ouvrage.....	37
5.3. Participation des communes	38
5.4. Département du Maine-et-Loire	40
5.5. Région Pays de la Loire	41
Article 6 – Engagements complémentaires.....	41
6.1. Action Logement	41
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	41
Article 7 – Conduite de l'opération	41
7.1. Pilotage de l'opération	41
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	41
7.1.2. Instances de pilotage.....	41
7.2. Suivi-animation de l'opération	42
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	42

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	43
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	45
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	45
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	45
7.3.2. Bilans et évaluation finale	46
Chapitre VI – Communication.	48
Article 8 - Communication.....	48
8.1. Règles relatives à l’Agence Nationale de l’Habitat.....	48
8.2 Règles relatives au Département du Maine-et-Loire	49
8.3 Règles relatives aux autres partenaires.....	49
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	50
Article 9 - Durée de la convention	50
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	50
Article 11 – Transmission de la convention	50

Préambule

Anjou Bleu Communauté est une communauté de communes située dans le département du Maine-et-Loire (49). L'EPCI, créé en 2017, regroupe 11 communes (dont 2 communes nouvelles regroupant respectivement 15 et 10 communes déléguées). Elle s'étend sur 648 km² au nord-ouest du département et compte 34 506 habitants (source INSEE 2018).

L'habitat privé et, plus globalement l'aménagement du territoire, constitue une priorité forte pour Anjou Bleu Communauté comme l'illustrent l'adoption d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2020, l'élaboration conjointe, depuis 2020, d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et d'un Plan Paysage mais également le suivi-animation, entre 2017 et 2022, d'OPAH-RU sur les communes nouvelles d'Ombrée d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu. En parallèle, les communes d'Ombrée d'Anjou, Segré-en-Anjou-Bleu et Candé ont été lauréates du programme Petites Villes de Demain (PVD) qui se traduira au cours de l'année 2023 par la signature d'une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Par ces différentes actions et programmes, la Communauté de Communes et ses partenaires visent ainsi la création d'un habitat de qualité, dans un environnement redynamisé, pour permettre à tous les habitants de disposer d'un logement agréable et abordable, dans un souci d'efficacité et d'efficience des moyens publics mobilisables de manière homogène sur l'ensemble du territoire communautaire.

L'objectif est de poursuivre les actions volontaristes permettant d'agir sur la requalification du parc de logements existants, et plus globalement de stimuler la production d'une offre de biens abordables, de qualité, au service d'une diversification des parcours résidentiels, garants du maintien de la population existante et de l'accueil de nouveaux ménages.

Aussi, en réponse aux enjeux mis en évidence par l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU, conduite en 2021-2022, et notamment l'intérêt et le potentiel pour un soutien plus large et universel à des projets de reconfiguration allant au-delà de la réhabilitation, il est souhaité mettre en œuvre, à l'échelle des 11 communes d'Anjou Bleu Communauté, un dispositif d'intervention global en direction du parc privé reposant sur une OPAH concentrant les moyens d'investissement et d'ingénierie sur les enjeux de lutte contre le logement indigne, de performance énergétique dans l'habitat, de création d'une offre en direction des ménages à faibles ressources, d'adaptation des logements à l'âge et ou au handicap. En parallèle, un dispositif d'OPAH RU est également mis en place afin de renforcer les moyens d'actions dans une logique de requalification des centres villes de Pouancé et Segré, communes déléguées d'Ombrée d'Anjou et de Segré-en-Anjou Bleu, en visant la structuration et la réhabilitation des copropriétés, la valorisation du patrimoine au travers notamment du ravalement et de la mise en valeur des façades mais surtout la réhabilitation et le redressement des situations immobilières bloquées à l'échelle de ces cœurs de villes.

Afin de compléter ces dispositifs d'amélioration de l'habitat privé soutenus par l'Etat Anjou Bleu Communauté envisage selon ses marges de manœuvre financières de déployer une solution dite d'« ingénierie universelle ». L'objectif est de mobiliser les propriétaires de foncier au sein d'espaces bâtis pour les inciter à densifier le tissu urbain en faisant construire de nouveaux logements sur leur propre parcelle. L'intérêt de cette démarche est de moderniser et d'élargir le parc de logements en centre bourg tout en préservant les espaces agricoles et naturels de l'urbanisation.

La mission du futur opérateur de l'OPAH et de l'OPAH RU s'intègre pleinement dans le prolongement du dispositif PVD évoqué ci-dessus et de l'ORT qui en découle.

Les enseignements de l'étude habitat

Un territoire à l'écart des dynamiques démographiques métropolitaines

Le territoire d'Anjou Bleu Communauté, lors de la période 2014-2019, a perdu en moyenne 20 couples avec enfants chaque année. Globalement, la dynamique démographique est négative, sur cette même période (-7 habitants par an), contrairement aux EPCI voisins. A noter que les familles monoparentales sont malgré tout toujours plus nombreuses sur ce territoire (+8 familles monoparentales chaque année).

Un territoire dynamique économiquement

Malgré la tendance démographique à la baisse, il est à noter que le territoire demeure attractif pour certaines personnes (en moyenne, plus de 500 nouvelles installations sur ABC par an) et, chaque année, près de 900 ménages qui poursuivent leur parcours résidentiel en restant sur Anjou Bleu Communauté. Cela peut, pour partie s'expliquer, par une dynamique économique locale particulièrement importante comme le souligne le ratio emplois/actifs supérieur à celui des EPCI voisins.

Un décalage entre le parc de logements et la taille des ménages

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en avant une inadéquation forte et croissante entre la structure des ménages du territoire (68 % des ménages sont composés d'une ou deux personnes) et celle du parc de logements (76 % des logements sont des T4 ou plus). Ce déséquilibre tend à s'accroître chaque année avec, notamment, un vieillissement de la population marqué.

Une offre locative privée minoritaire

A l'échelle d'Anjou Bleu Communauté, les logements locatifs privés ne représentent que 18 % du parc de logements. Ces logements locatifs sont essentiellement concentrés dans les principales polarités du territoire et plus particulièrement dans leur cœur de ville.

Une production neuve dominée par deux filières orientées vers les propriétaires occupants

Entre 2016 et 2020, 63 % des logements produits l'ont été en lotissement ou en diffus. Bien que ces deux filières aient le même poids dans la production de logements, il est à noter que seule la filière diffuse intervient sur l'ensemble du territoire intercommunal quand la filière du lotissement reste concentrée dans les principales polarités.

La grande majorité des logements produits par ces deux filières sont occupés par des Propriétaires Occupants.

Une production neuve compétitive

Avec des prix de terrain majoritairement situés entre 20 000 € et 60 000 €, le marché de la production neuve reste en rapport avec la capacité d'achat médiane d'un couple sans enfant (environ 190 000 €). Le neuf apparaît ainsi relativement compétitif et accessible sur le territoire d'Anjou Bleu Communauté, notamment lorsqu'on le compare avec des projets d'acquisition-réhabilitation rendus complexes dans un marché de l'ancien relativement détendu (seul 10 % des biens se vendent à un prix supérieur à 1 600 €/m²).

Une vacance des logements faible mais concentrée en cœurs de villes

A l'échelle d'Anjou Bleu Communauté, 7 % des logements étaient déclarés vacants au 1^{er} janvier 2021. Au niveau intercommunal, ce chiffre ne traduit pas une problématique de vacance structurelle. En revanche, en portant une attention sur les principaux cœurs de villes du territoire, il apparaît que la vacance y est particulièrement concentrée, en particulier dans certains cadres de vie « urbains » (immeuble de ville, maison de ville, bâtisse patrimoniale, façade sur quai avec des taux de vacance supérieurs à 15 %).

Une vacance commerciale concentrée dans les cœurs de bourgs

De façon similaire à la vacance résidentielle, la vacance commerciale est très concentrée dans les cœurs de bourgs du territoire. L'étroitesse des locaux, leur manque de profondeur et le peu de facilités qu'ils ont à être fonctionnellement exploités peuvent apparaître comme des facteurs concourant à cette vacance structurelle.

Des copropriétés peu structurées

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en avant le fait que 4 % des logements du territoire étaient situés dans un immeuble en copropriété. Cela concerne 640 logements répartis dans 143 copropriétés. Les logements en copropriétés sont davantage touchés par la vacance (16 % du parc en copropriété est vacant contre 7 % pour l'ensemble du parc).

Les communes d'Ombrée d'Anjou, Segré-en-Anjou Bleu et Candé concentrent 92 % des copropriétés d'ABC. Enfin, il est essentiel de noter que seulement 13 % des copropriétés sont inscrites au Registre National d'Immatriculation des Copropriétés. La quasi-totalité de ces copropriétés non immatriculées compte moins de 10 logements.

Des « passoires énergétiques » à rénover

Dans un contexte où la réglementation relative aux passoires thermiques s'est renforcée en 2022, il ressort de l'étude pré-opérationnelle que près de 10 % des logements d'ABC peuvent être qualifiés de passoires thermiques sans qu'il n'y ait de logique territorialisée particulièrement prégnante. Autrement dit, l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique du parc de logements est propre à l'ensemble du territoire communautaire.

Des situations d'immeubles dégradés nombreuses et à hiérarchiser

L'analyse des immeubles situés dans les cœurs de villes des communes déléguées de Pouancé et Segré ainsi que de la commune de Candé a permis d'identifier 26 situations immobilières bloquées (croisant dégradation et vacance). Parmi cet ensemble de situations validées avec les communes, des actions lourdes d'intervention publique doivent ainsi être ciblées afin de faire évoluer ces immeubles clés pour l'image des cœurs de villes, de créer des produits immobiliers exemplaires et/ou créer un déclic pour les bailleurs créant du mal logement et les détenteurs de biens vacants « bloqués ». Les centres-bourgs des communes déléguées, bien que n'ayant pas fait l'objet d'un repérage, n'échappent pas à ces situations indécrites.

Des aspirations à un service plus complet et plus intégré en matière d'amélioration de l'habitat

Au-delà de l'analyse thématique en matière d'habitat, le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a également permis de mettre en lumière la nécessité de proposer une offre de service qui soit particulièrement claire et lisible sur la question de la performance énergétique dans un contexte où l'accès aux artisans apparaît difficile pour près de 2/3 de répondants à une enquête web réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

La volonté de mettre en œuvre une « opération façades » sur les principaux centres-bourgs

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a permis d'identifier un enjeu de requalification des façades donnant sur les espaces publics centraux de la commune d'Ombrée d'Anjou, de la commune déléguée de Segré ainsi que sur les cités minières présentes sur les communes d'Ombrée d'Anjou et de Segré en Anjou Bleu. Une charte d'orientations pour la réalisation de travaux sur le bâti des cités minières permet de venir préciser les recommandations et prescriptions. Sur la base de leurs propres règlements d'intervention les communes d'Ombrée d'Anjou et de Segré en Anjou Bleu pourront inciter financièrement les habitants à s'engager dans des travaux de ravalement de façade.

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

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Anjou Bleu Communauté souhaite, notamment au regard des éléments de tendances dégagés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU précédemment évoquée, poursuivre et amplifier la dynamique territoriale en faveur de l'attractivité de son parc de logements engagée depuis 2007 avec la mise en place de précédentes OPAH-RU.

Il s'agit de déployer une stratégie d'action volontariste permettant d'agir sur la requalification du parc de logements existants, et plus globalement de stimuler la production d'une offre de biens abordables, de qualité au service d'une diversification des parcours résidentiels, garants du maintien de la population existante et de l'accueil de nouveaux ménages.

Aussi, en réponse aux enjeux mis en évidence par l'étude, il est souhaité que soit mis en œuvre, à l'échelle des 11 communes d'Anjou Bleu Communauté, un dispositif d'intervention volontariste en direction du parc privé reposant sur une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain sur les cœurs de ville des communes déléguées de Pouancé (Ombrée d'Anjou) et Segré (Segré-en-Anjou Bleu).

Ce dispositif concentre les moyens d'investissement et d'ingénierie sur les enjeux de lutte contre le logement indigne, de performance énergétique dans l'habitat, de création d'une offre dans en direction des ménages à faibles ressources, d'adaptation des logements à l'âge et ou au handicap, de structuration et de réhabilitation des copropriétés, et de valorisation du patrimoine au travers notamment du ravalement et de la mise en valeur des façades.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

Anjou Bleu Communauté, les communes d'Angrie, Armaillé, Bouillé-Ménard, Bourg l'Evêque, Carbay, Chazé-sur-Argos, Loiré, Ombrée d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu, le Conseil Départemental du Maine-et-Loire, l'État et l'ANAH décident de réaliser :

- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour la période 2023-2028
- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) pour la période 2023-2028.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

- Il est précisé que le périmètre d'intervention de l'OPAH coïncide avec celui de la Communauté de Communes.
- Il est précisé que le périmètre d'intervention de l'OPAH RU coïncide avec celui des cœurs de bourgs de Segré (Segré-en-Anjou-Bleu) et d'Ombrée d'Anjou définis ci-après.

Les élus et partenaires, lors du comité de pilotage du 12 juillet 2022 ont en effet souhaité concentrer les moyens et engagements des futurs dispositifs opérationnels dans une logique de redynamisation des cœurs de villes des communes déléguées d'Ombrée d'Anjou et de Segré, en prolongement des réflexions déjà engagées dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire.



Le périmètre de l'OPAH à l'échelle des 11 communes d'Anjou Bleu Communauté - Villes Vivantes

Les champs d'intervention sont les suivants :

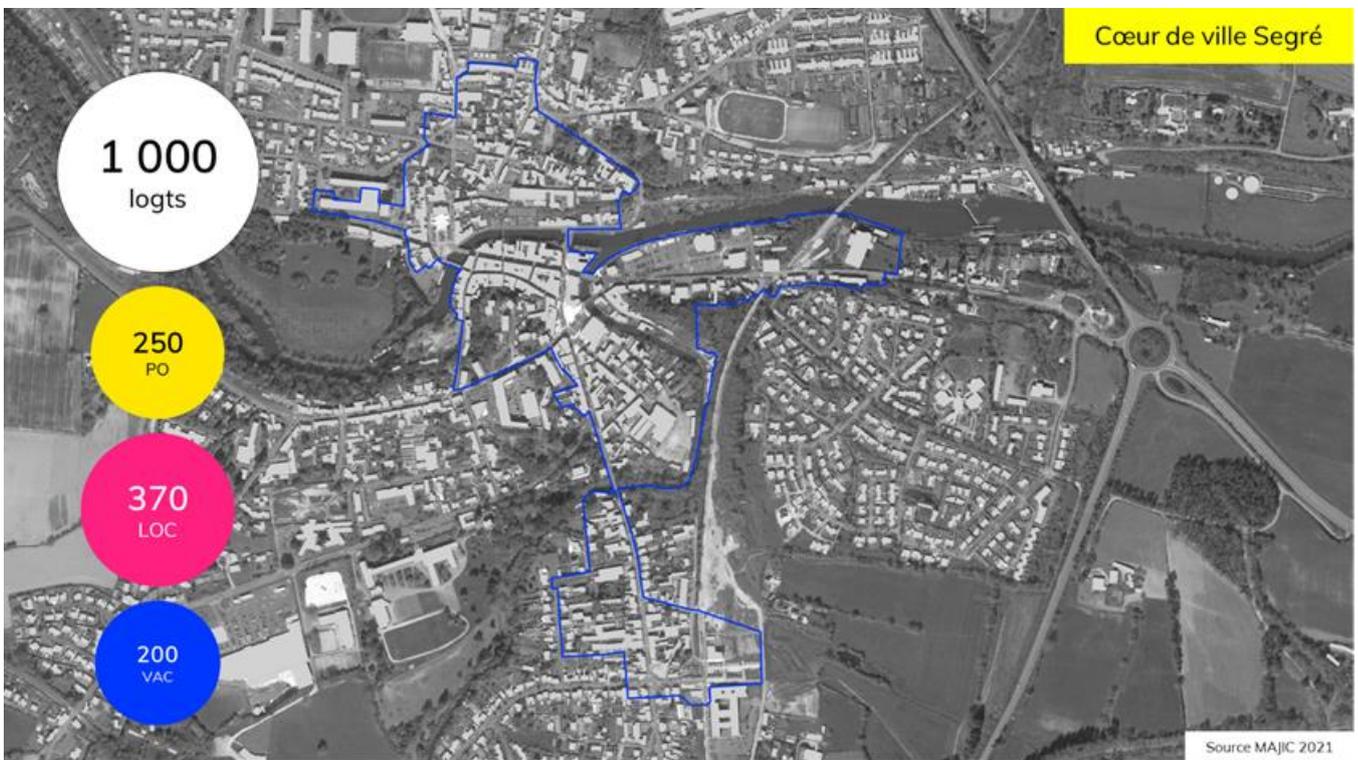
Pour la partie concernée par les interventions sur les logements, ce périmètre compte 17 857 logements, dont 1 210 (7%) étaient vacants sans distinction de durée au 1er janvier 2021 (source MAJIC3 2021). Il présente localement des niveaux de dégradation importants, et dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXIème siècle et prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

Au cours du déroulement de l'opération, ce périmètre global sera complété par :

- Des actions de prospection ciblées en direction des logements indignes (voir volet lutte contre l'habitat indigne ci-après) ;
- Des actions de prospection ciblées en direction de copropriétés dégradées (voir volet copropriétés ci-après).



Périmètre de l'OPAH RU à Pouancé (Ombree d'Anjou) – Villes Vivantes



Périmètre de l'OPAH RU à Segré (Segré-en-Anjou-Bleu) – Villes Vivantes

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2021-2022 a permis de faire émerger 9 axes d'une future programmation opérationnelle OPAH et OPAH RU, reflet d'une ambition croisée de fidéliser les populations en place, attirer de nouveaux ménages à travers une offre de logement diversifiée, qualitative, respectueuse des cadres de vie et des ambiances urbaines d'Anjou Bleu Communauté.

Ces 9 axes de la future OPAH sont ainsi le socle d'une stratégie d'actions variées avec pour volonté de répondre à la richesse des besoins du territoire, mais surtout de ses habitants d'aujourd'hui et de demain, en matière de logement, à travers des dispositifs multiples et complémentaires.

- Lier réhabilitation des logements en cœur de ville et création d'une offre familiale en accession (logements spacieux, avec extérieurs, intimité...) afin de renforcer l'attractivité résidentielle des périmètres ORT
- Prévenir la vacance en associant rénovation, adaptation et reconfiguration des logements
- Proposer un niveau d'accompagnement et d'abondement des aides ANAH susceptibles de toucher les propriétaires bailleurs et de compenser des décalages de loyers
- Prendre la main sur des situations immobilières bloquées en cœurs de ville dans une logique de renouvellement urbain
- Poursuivre le repérage et les actions d'intermédiation sur des situations d'habitat indigne et très dégradé
- Poursuivre la réhabilitation thermique du parc de logements et accompagner spécifiquement les ménages en situation de précarité énergétique
- Proposer une ingénierie sur mesure, capable d'interagir avec les porteurs de projets pour engager à la réalisation de travaux globaux
- Orienter les efforts de rénovation sur les 4 cadres de vie qui concentrent vacance et dégradation (immeuble de ville, maison de ville, bâtisse patrimoniale, façade sur quai)
- Valoriser l'identité du territoire et créer des effets d'entraînement par des campagnes de ravalement sur des linéaires de façades stratégiques

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

La stratégie retenue pour atteindre les objectifs fixés à l'échelle des 11 communes d'Anjou Bleu Communauté repose sur trois actions complémentaires de l'OPAH et de l'OPAH RU :

A/ un accompagnement financier à destination de publics ciblés :

- Les ménages et porteurs de projets éligibles aux aides de l'ANAH et du conseil départemental seront soutenus financièrement dans le cadre de la réalisation de certains types de travaux d'amélioration de l'habitat.
- Les communes volontaires apporteront également leur concours selon certains critères afin de prolonger l'action de l'Etat et du département

B/ un accompagnement renforcé en ingénierie :

- Pour des missions d'accompagnement (montage des dossiers), de repérage (habitat indigne) et d'animation renforcée (périmètres ORT) en faveur d'un public « fragile », financées par l'ANAH et Anjou Bleu Communauté ;

C/ des études et actions opérationnelles, parmi elles :

- Etude et animation de dispositifs coercitifs sur des situations immobilières bloquées au sein des périmètres d'intervention renforcée.

L'ambition est d'apporter une **offre globale et performante** avec :

- Une gamme d'outils étendue (notamment sur la vacance et le logement indigne) ;
- Les meilleurs leviers pour **amplifier l'ambition des projets privés** et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes (financements renforcés et ingénierie pro-active) ;
- La recherche d'une **visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération** ;
- La recherche d'un **effet multiplicateur optimal** en parfaite articulation avec :
 - Les aides du Conseil Régional des Pays de Loire ;
 - Les aides du Département du Maine-et-Loire ;
 - Le dispositif Denormandie prochainement applicable sur l'ensemble des communes d'Ombree d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu ;
 - Les dispositifs d'Action Logement.

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans les cœurs de ville, et faire émerger de nouveaux projets, l'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires sur « **le projet d'abord** », la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

Le volet urbain de l'OPAH et de l'OPAH RU s'inscrit dans le projet politique global d'Anjou Bleu Communauté et des actions initiées et portées par ses communes membres.

Il trouve ainsi une articulation particulière avec l'Opération de Revitalisation du Territoire à l'échelle des cœurs de ville des communes déléguées de Pouancé, Combrée Bel Air (Ombree d'Anjou) et de Segré (Segré-en-Anjou Bleu). Ce programme repose notamment sur la création de centres-villes unifiés, structurés et modernes, qui puissent bénéficier non seulement aux collectivités concernées et à leurs habitants mais aussi à l'ensemble du territoire intercommunal.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Anjou Bleu Communauté souhaite notamment profiter de la future OPAH RU pour poursuivre les actions déjà engagées en matière de traitement de la dégradation dans les cœurs de villes des communes déléguées de Pouancé et de Segré où des opérations de RHI et/ou de THIRORI ont été mises en place depuis 2017. L'objectif est ici de renforcer la politique de l'habitat en faveur de la remise sur le marché de logements vacants, situés dans des sites stratégiques. Une première liste d'une douzaine d'immeubles est d'ores et déjà éligible aux critères de l'ANAH.

La procédure de RHI est une opération sous maîtrise d'ouvrage des communes. Les communes sont compétentes en matière de police spéciale de l'habitat et sont maîtres d'ouvrage des opérations de RHI/THIRORI. L'ingénierie est financée par Anjou Bleu Communauté.

Les immeubles concernés par les opérations de RHI/THIRORI sont d'ores et déjà connus (carte ci-dessous). La liste des immeubles est jointe en annexe.

Immeubles concernés par une opération de RHI/THIRORI à Segré :

- 8 rue Hoche
- 14-16 rue Poidevin

Ilots concernés par des opérations de RHI/THIRORI à Pouancé :

- Îlot Porte Angevine, dit îlot A
- Îlot Porte Angevine, dit îlot B
- Îlot Porte Angevine, dit îlot C
- Îlot Saint-Aubin



Ilots retenus pour une opération de RHI – commune déléguée de Pouancé (Villes Vivantes)

Pour les immeubles situés dans ces ilots, la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU permettra :

- La réalisation des études de faisabilité pour les immeubles n'ayant pas encore fait l'objet d'une première demande ;
- La mise en œuvre des arrêtés nécessaires à la réalisation des opérations de RHI/THIRORI ;
- La mise en œuvre du relogement des occupants ;
- La réalisation des études de calibrage et leur dépôt auprès de la Commission Nationale de Lutte contre l'habitat indigne ;

Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes / recompositions / démolitions avec transferts de propriété pourront être mises en œuvre par les communes d'Ombree d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu.

Les opérations de mise en place des procédures, acquisition, définition de projet et engagement de travaux feront l'objet d'un suivi régulier dans les bilans et au sein des groupes partenariaux constitués. Les liens avec les opérations d'habitat seront identifiés : outre les dossiers de réhabilitation stricto sensu, l'observation des mutations juridiques et techniques du parc située au pourtour des secteurs aménagés sera instrumentée et explicitée.

Par ailleurs, l'étude pré-opérationnelle a permis de faire émerger des immeubles dont les perspectives d'évolution sont bloquées ou restent mal connues à ce jour avec, notamment, des détenteurs n'ayant pas réagi aux prises de contact préalables. Au regard de ce constat, Anjou Bleu Communauté et les communes concernées souhaitent profiter de la future OPAH-RU pour agir sur les immeubles situés respectivement :

- Au 2 rue du maréchal Foch à Pouancé (Ombré d'Anjou) ;
- Sur le passage et la place Guesclin à Pouancé (Ombré d'Anjou) ;

- Aux 12, 14 et 16 rue de la libération à Pouancé (Ombré d'Anjou) ;
- Au 11 rue Georges Clémenceau à Pouancé (Ombré d'Anjou) ;
- Aux 14 et 16 rue du Dr. Poidevin à Segré (Segré-en-Anjou Bleu) ;

Pour ces immeubles, il est attendu :

- Une animation renforcée sera menée au premier semestre de l'OPAH-RU ;
 - En fonction du déclenchement ou non de projets par les détenteurs, au second semestre de l'OPAH, la création de contenus procéduraux (DUP travaux, DUP aménagement, DUP simplifiée suite état d'abandon manifeste ou bien sans maître, constat d'insalubrité, péril...)
 - En année 2, 3, 4 et 5, les procédures seront diligentées avec l'appui le cas échéant d'un outil de portage tiers sous contrat ou propre à la commune concernée.
- Evoquer la mise en place d'un dispositif de veille foncière (actualisation liste immeubles dégradés + visites de l'opérateur suivi-animation lors des déclarations d'intention d'aliéner - DIA).

3.2.2 Objectifs

Objectifs OPAH RU : 1 étude de calibrage RHI/THIRORI (Mission d'Assistance à Maitrise d'ouvrage dans la définition d'opérations complexes) : l'opérateur aura pour mission la réalisation des études de faisabilité sur un des immeubles situés dans la liste détaillée ci-avant.

Sur le volet foncier, l'articulation de l'OPAH RU avec les projets de revitalisation et de renouvellement urbain permettra d'apporter un accompagnement aux communes pour :

- Des études de reconfiguration d'ilots afin de répondre aux enjeux localisés de restructuration urbaine
- Des situations d'immeubles stratégiques bloqués sans perspective d'évolution spontanée,
- Soutenir des projets mixtes en centre-ville associant habitat et autre fonction,
- Des situations de logement indigne sans perspective de sortie d'indignité par le détenteur actuel de l'immeuble,
- Des biens sans maître et biens en état manifeste d'abandon
- Des ilots inextricables

L'OPAH RU pourra également permettre, d'actionner les nouveaux outils mis en place par l'ANAH, la VIR (Vente d'Immeubles à Rénover) et le DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière). Ces outils, dont le déploiement devra être validé en Comité de Pilotage, pourront être alors très pertinents dans le cadre de réhabilitation d'immeubles dégradés et ainsi accompagner la dynamique immobilière en réamorçage sur le territoire.

Dans une logique de subsidiarité, en cas d'absence de perspective à obtenir des résultats avec les modes d'action incitatifs, des interventions foncières communales pourraient ainsi être envisagées à l'échelle d'ilots et immeubles repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (cf. liste ci-avant) ainsi que sur des immeubles isolés en utilisant si besoin des outils coercitifs.

Accompagnement des communes pour mener à bien les procédures « d'abandon manifeste » et « biens sans maître »

En complément de l'action qui précède, l'équipe de suivi animation aura vocation à accompagner les communes concernées par l'OPAH RU pour mener à bien des Déclarations d'Utilité Publique simplifiées au terme de procédures de Bien Vacant sans Maître ou de Biens en État Manifeste d'Abandon. L'accompagnement intègrera à la demande de la communauté de communes maître d'ouvrage et des communes :

- Visites de sites,
- Appui à la détermination de l'itinéraire procédural,
- Appui aux déroulés opérationnels inclus courriers types,
- Modélisation de projets en sorties de procédure

- Bilans financiers prévisionnels et leurs ajustements

Cet accompagnement, détaillé au point 4.2.5.c) du CCTP est financé par la communauté de communes mais repose sur l'initiative communale pour des immeubles constituant une préoccupation.

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Nombre d'acquisitions engagées par les communes ou leurs partenaires
- Nombre de procédures coercitives mises en place
- Mobilisation des outils VIR et DIIF

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'offre immobilière des 11 communes d'Anjou Bleu Communauté est une condition de base au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle en particulier familiale. L'objectif poursuivi à travers la mise en place de l'OPAH et de l'OPAH RU est de pouvoir agir en priorité sur la requalification de l'offre située dans ces 11 communes et plus particulièrement dans les cœurs de villes des communes déléguées de Pouancé (Ombrée d'Anjou) et Segré (Segré-en-Anjou Bleu), à proximité immédiate des commerces, équipements et services.

Cette requalification repose avant tout sur des techniques de suivi-animation permettant d'insuffler, à l'amont, une logique de projet global, en valorisant notamment pour les Propriétaires Bailleurs le recours au dispositif ANAH **Loc'Avantages** qui permet :

- Une réduction fiscale importante sur les revenus, en contrepartie, d'un conventionnement intermédiaire/social/très social (montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire),
- De bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux de rénovation du logement avant la mise en location.

Un axe majeur des interventions programmées porte **sur l'activation du gisement de logements vacants** repérés grâce à la mobilisation des données Majic (2021) dans le périmètre d'OPAH RU. La nature des actions proposées permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces vacants, notamment en direction de la création de logements familiaux rénovés. A ce titre, il est attendu une priorisation des actions permettant l'activation et la mobilisation de ce gisement pour développer, requalifier et reconfigurer l'offre immobilière d'Anjou Bleu Communauté à destination des familles au sein des futurs périmètres ORT du territoire.

Il s'agira par ailleurs d'accompagner aux mieux les investisseurs en apportant, a minima, conseils sur le dispositif Denormandie et mise en relation avec d'autres partenaires (type Action Logement).

Ainsi, l'OPAH RU permettra notamment aux potentiels acquéreurs de logements situés dans les périmètres d'intervention de Pouancé et Segré de bénéficier d'un accompagnement sur mesure sur leur projet afin de favoriser des opérations d'acquisition-réhabilitation participant à la requalification de ces deux cœurs de ville. Des fiches accessions permettant notamment de projeter un plan de financement pour un investisseur seront ainsi réalisées, dans la limite de 10 biens par an répartis équitablement selon les périmètres de l'ORT.

Dans cette logique, dans le cadre de l'OPAH, les communes d'Angrie, Armaillé, Bouillé-Ménard, Bourg l'Evêque, Carbay, Chazé-sur-Argos, Loiré, Ombree d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu abonderont les aides de l'ANAH à hauteur de :

Propriétaires occupants	Rénovation énergétique	Très modestes	2 000 €	Plafonnés à 30% du montant HT des travaux
		Modestes	1 500 €	Plafonnés à 25% du montant HT des travaux
	Adaptation du logement à la perte de mobilité	Modestes et très modestes	1 000 €	Plafonnés à 30% du montant HT des travaux
	Travaux lourds en logements dégradés et très dégradés	Très modestes	5 000 €	Plafonnés à 25% du montant HT des travaux
		Modestes	4 000 €	Plafonnés à 25% du montant HT des travaux

Propriétaires bailleurs	Rénovation énergétique		1 500 €	Plafonnés à 20% du montant HT des travaux
	Transformation d'usage		8 000 €	Plafonnés à 35% du montant HT des travaux
	Travaux lourds en logements dégradés		1 500 €	Plafonnés à 20 % du montant HT des travaux
	Travaux lourds en logements très dégradés		8 000 €	Plafonnés à 35% du montant HT des travaux

Dans le cadre de l'OPAH RU, les communes d'Ombree d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu abonderont les aides de l'ANAH à hauteur de :

Propriétaires occupants	Rénovation énergétique	Très modestes	6 000 €	Plafonnés à 30% du montant HT des travaux
		Modestes	5 000 €	Plafonnés à 25% du montant HT des travaux
	Adaptation du logement à la perte de mobilité	Modestes et très modestes	2 000 €	Plafonnés à 30% du montant HT des travaux
	Travaux lourds en logements dégradés et très dégradés	Modestes et très modestes	12 500 €	Plafonnés à 25% du montant HT des travaux

Propriétaires bailleurs	Rénovation énergétique		4 000 €	Plafonnés à 20% du montant HT des travaux
	Transformation d'usage		16 000 €	Plafonnés à 35% du montant HT des travaux
	Travaux lourds en logements dégradés		4 000 €	Plafonnés à 20 % du montant HT des travaux
	Travaux lourds en logements très dégradés		16 000 €	Plafonnés à 35% du montant HT des travaux

Par ailleurs, dans le cadre de l'OPAH RU, les communes mettent en place les aides suivantes :

- **5 000 €/logement** pour **l'acquisition d'un logement vacant** depuis au moins 2 ans par un porteur de projet ayant un projet soutenu par l'ANAH dans le cœur de ville de Segré (+ 1 000 € de bonus en cas d'acquisition portée par un primo-accédant).
- **6 000 €/projet** pour **la (re)création d'un local commun** en immeuble collectif (stockage poubelles,

local vélo...) par un porteur de projet dans le cœur de ville de Segré

- **5 000 €/logement pour l'acquisition d'un logement vacant** par un propriétaire occupant ou un propriétaire bailleur dans le cœur de ville de Pouancé (+ 1 000 € de bonus en cas d'acquisition portée par un primo-accédant).

3.3.2 Objectifs

Pouancé et Segré

Sur 5 ans, l'OPAH RU se donne comme objectif la réhabilitation de 80 logements dont :

Propriétaires occupants	Rénovation énergétique	Modestes	10 logements
		Très modestes	10 logements
	Adaptation du logement	Modestes	7 logements
		Très modestes	8 logements
	Travaux lourds en logement très dégradé	Modestes	9 logements
		Très modestes	11 logements
Propriétaires bailleurs	Travaux lourds en logement indigne ou très dégradé	Conventionnement Loc'Avantages (gain énergétique)	11 logements Loc'Avantages 2
	Rénovation énergétique		10 logements Loc'Avantages 2
	Transformation d'usage		4 logements Loc'Avantages 2
Propriétaires occupants ou bailleurs	Achat d'un logement vacant		10 logements (5 à Segré, 5 à Pouancé)
Propriétaire bailleurs	Création ou recréation d'un local commun	Copropriété / Monopropriété	2 projets

Dans le reste d'Anjou Bleu Communauté

Sur 5 ans, l'OPAH se donne comme objectif la réhabilitation de 300 logements dont :

Propriétaires occupants	Rénovation énergétique	Modestes	95 logements
		Très modestes	100 logements
	Adaptation du logement	Modestes	35 logements
		Très modestes	40 logements
	Travaux lourds en logement très dégradé	Modestes	10 logements
		Très modestes	10 logements
Propriétaires bailleurs	Travaux lourds en logement indigne ou très dégradé	Conventionnement Loc'Avantages (gain énergétique)	4 logements Loc'Avantages 2
	Rénovation énergétique		6 logements Loc'Avantages 2

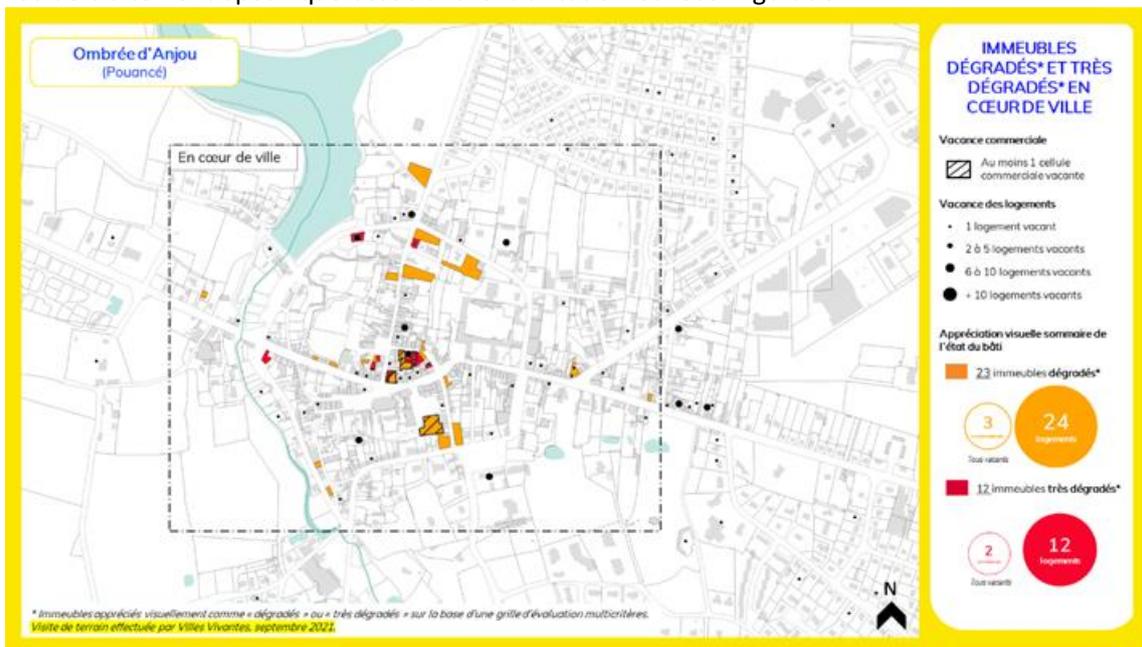
Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de logements occupés réhabilités ;
- Nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions ;
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon ;
- Nombre de logements par type de financement (Action Logement / ANAH VIR/DIIF) ;
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux ;
- Localisation des logements réhabilités.

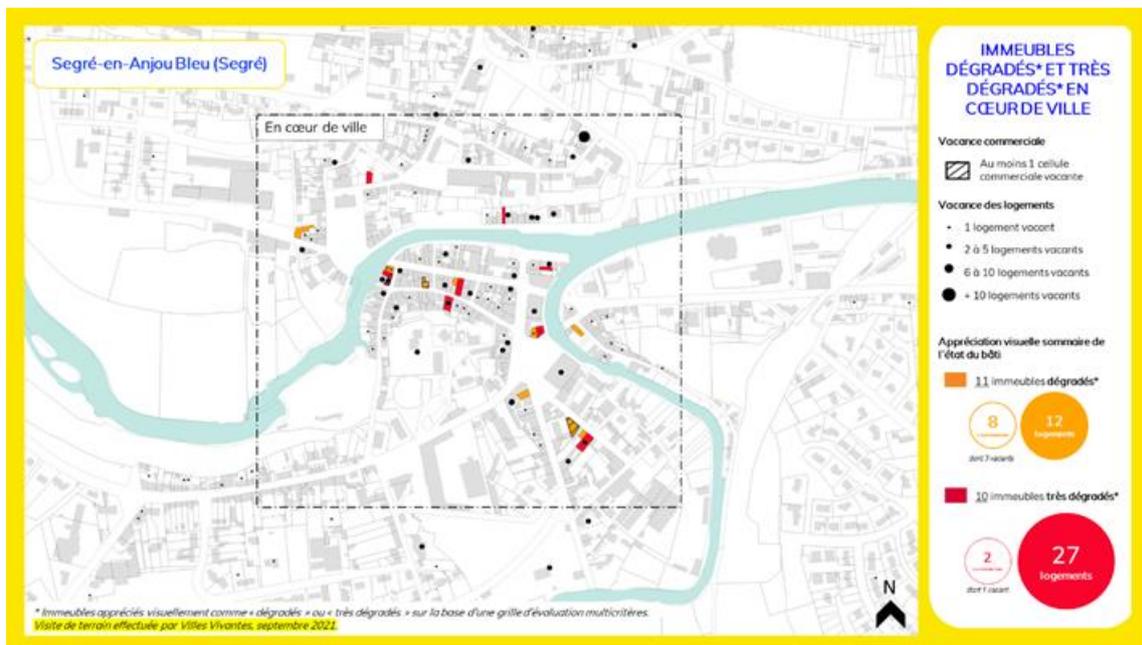
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en évidence, dans les cœurs de villes des principales centralités, 75 logements potentiellement dégradés ou très dégradés au sein de 56 immeubles qui appellent des scénarios de traitement spécifique associant réhabilitation et reconfiguration.



Cartographie de la dégradation extérieure des immeubles à Pouancé – Villes Vivantes



Cartographie de la dégradation extérieure des immeubles à Segré – Villes Vivantes

Pour autant, les situations de logement indigne restent insuffisamment connues des acteurs locaux. C'est notamment le cas lorsqu'il s'agit de locataires et que les loyers ont été alignés sur leurs droits d'allocation logement, générant un résiduel nul pour celui-ci, mais le rendant captif. Il peut également s'agir de propriétaires occupants quand ceux-ci s'avèrent âgés et peu enclins à solliciter une intervention.

Dans le cadre de l'OPAH, comme dans celui de l'OPAH RU, les quatre principales pistes d'actions prévues pour répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sont :

1. le **repérage** sur les cadres de vie à forte prévalence de logements dégradés ainsi que sur les immeubles pouvant bénéficier de la réalisation d'une fiche accession (voir volet immobilier). Il s'agira d'assurer une action continue et directe (au travers d'opérations de porte à porte notamment) ou indirecte de suivi, en faisant appel au partenariat d'opération. Les actions de repérage prévues s'appuieront notamment sur :
 - un partenariat avec la cellule Habitat du Conseil Départemental ainsi qu'avec les CCAS des communes ;
 - les données de la CAF et de la MSA concernant les propriétaires occupants bénéficiant d'une allocation logement et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social ;
 - les données du FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'énergie ou en difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec le Conseil Départemental ;
 - des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF (service des tutelles), les CCAS des communes ;
 - les caisses de retraite (CNAV) dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage ;
 - les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés).

1. le **suivi et l'accompagnement** des situations signalées, qui s'appuiera sur :
 - Les signalements enregistrés auprès de la cellule habitat indigne du Département du Maine-et-Loire ;
 - L'animation d'un groupe de travail « habitat indigne » composé d'Anjou Bleu Communauté, des communes, de la DDT, de l'ARS, de la CAF, du Département du Maine-et-Loire et de l'opérateur du suivi-animation. Ce groupe de travail permettra de renforcer l'articulation avec le PDLHI, notamment dans l'optique d'harmoniser l'état d'information sur les situations identifiées ;
 - La réalisation de visites de manière conjointe avec les acteurs de l'accompagnement social (CCAS, ARS, Département du Maine-et-Loire...) et l'accompagnement des communes, propriétaires et locataires dans la résolution des situations. Ces visites donneront systématiquement lieu à l'élaboration d'un rapport d'évaluation de la dégradation ou d'insalubrité réalisé à l'appui d'un diagnostic multicritère complet ;

1. la **mise en place de procédures coercitives**, tels que l'Opération de restauration immobilière (ORI), ou l'Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI), sur des situations déjà identifiées à Segré et Pouancé (voir volet foncier de l'OPAH RU) et si des situations sont identifiées au cours du suivi-animation. Le soutien de l'ANAH via la CNLHI pourra être mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Au terme des procédures engagées, des réhabilitations lourdes / recompositions / démolitions avec transferts de propriété pourront être mises en œuvre par Anjou Bleu Communauté et la commune concernée.

2. les **aides financières** mobilisables :
 - Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés occupés « gain énergétique » ;
 - Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés occupés « gain énergétique » ;
 - Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logements indignes / très dégradés, avec conventionnement Loc'Avantages 2 (Gain énergétique) ;

Concernant les aides financières, il est précisé que l'OPAH n'a vocation à traiter que les situations d'insalubrité lorsque celles-ci sont inférieures à la cotation de 0,30. Passée cette limite, ces situations ont vocation à être traitées par le PIG RHDH du Département. Dans le même temps il semble être pertinent de rappeler qu'à partir du 1^{er} janvier 2023 est qualifié comme indécemment tout logement dont la consommation énergétique dépasse 450 kWh par mètre carré et par an. Au 1^{er} janvier 2028 le seuil sera porté à 331 kWh/m²/an puis à 231 au 1^{er} janvier 2034.

Dans cette logique, et comme évoqué au point 3.3.1, dans le cadre de l'OPAH, les communes d'Angrie, Armaillé, Bouillé-Ménard, Bourg l'Evêque, Carbay, Chazé-sur-Argos, Loiré, Ombrée d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu abonderont les aides de l'ANAH. Dans le cadre de l'OPAH RU, les communes d'Ombrée d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu abonderont également les aides de l'ANAH.

3.4.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH se donne comme objectif la réalisation de **24 réhabilitations de logements indignes ou très dégradés** répartis comme suit :

- 20 propriétaires occupants (PO)
- 4 propriétaires bailleurs (PB)

Sur les 5 ans, l'OPAH RU se donne comme objectif la réalisation de **31 réhabilitations de logements indignes ou très dégradés** répartis comme suit :

- 20 propriétaires occupants (PO)
- 11 propriétaires bailleurs (PB) de logements conventionnés Loc'Avantages

Indicateurs de résultats pour le volet habitat indigne et très dégradé :

- nombre de signalements et de contacts établis ;
- nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon ;
- nombre de procédures (le cas échéant) ;
- nombre de rencontres avec les partenaires sociaux ;
- nombre de réalisations d'office (le cas échéant) ;
- nombre de logements réhabilités ;
- type de travaux réalisés ;
- montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;
- nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer...) ;
- montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés ;
- localisation des différentes situations ;
- nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI ;
- nombre d'acquisitions et montant ;
- montant des reventes et du déficit foncier ;
- typologie des projets et repreneurs.

3.5. Volet copropriété

3.5.1. Descriptif du dispositif

Avec 640 logements, les copropriétés représentent 4 % du parc de logements d'Anjou Bleu Communauté. A l'échelle de l'intercommunalité, 11 copropriétés concentrent la moitié des logements (333 logements sur 640) quand 179 logements sont situés dans des copropriétés de petites tailles (<3 logements).

Ainsi, il existe un véritable enjeu dans le cadre du futur dispositif à mettre en place des outils d'accompagnement au repérage, à la structuration et aux travaux des petites copropriétés qui sont par ailleurs celles sur lesquelles on observe le taux d'enregistrement le plus faible (7,5 % des copropriétés de moins de 15 logements sont immatriculées). Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés et par une attention renforcée aux petites copropriétés non structurées.

Une action est prévue pour répondre aux besoins des copropriétés : la rénovation énergétique et thermique des copropriétés répondant aux critères de fragilité ou bénéficiant de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés. Il

s'agit ainsi d'accompagner la réalisation de travaux de rénovation énergétique ambitieux, permettant 35% de gain énergétique après intervention, selon les préconisations d'un audit énergétique.

A noter qu'en phase opérationnelle, une attention particulière sera portée aux petites copropriétés non structurées et nécessitant un accompagnement renforcé (structuration administrative, inscription au registre des copropriétés, adhésion à un syndic, constitution d'un conseil syndical, élection d'un Président de Syndic...). Quatre principales actions sont prévues dans le cadre de l'OPAH RU pour répondre aux besoins des copropriétés :

1. Participation du futur opérateur à des conseils syndicaux pour présenter l'opération
2. Organisation de réunions thématiques annuelles à destination des syndics bénévoles sur des thématiques avec intervention de l'ADIL 49 (par exemple : l'immatriculation au RIC, les décisions de travaux, les aides à la copropriété/aux copropriétaires, la performance énergétique en copropriété et les nouveaux DPE...)
3. Organisation de cycles réguliers de rencontres avec les syndics professionnels
4. Création d'un répertoire des copropriétés non immatriculées avec définition d'un programme d'actions spécifique ;

3.5.2. Objectifs

- Sur cinq ans : **15** logements en copropriétés bénéficiant de travaux de rénovation énergétique dans le cadre de MaPrimeRénov' Copropriétés et situés dans les périmètres d'intervention de l'OPAH RU ;

Indicateurs de résultats du volet copropriété :

- Nombre de copropriétés accompagnées ;
- Localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel) ;
- Type de travaux réalisés - Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Type d'accompagnement au fonctionnement ;
- Nombre de participation en assemblées générales ou en réunion de copropriété ;
- Nombre de logements subventionnés en parties privatives le cas échéant (et caractéristiques) ;
- Nombre de diagnostics multicritères et typologie de copropriétés ;
- Nombre d'ateliers animés et thématiques ;
- Nombre de copropriétés et syndics reçus en permanence.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le volet énergie et précarité énergétique, incarné notamment à travers le déploiement des programmes Ma Prime Rénov' Sérénité et Ma Prime Rénov', s'articule directement avec les thématiques transversales du PCAET du Pays de l'Anjou Bleu et du PLUi en cours d'élaboration.

Il s'inscrit en prolongement et renforcement des résultats obtenus au titre des précédentes OPAH du territoire. Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH et d'OPAH RU, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Enfin, le volet précarité énergétique vise à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimale.

Les trois principales actions prévues pour répondre au volet « énergie » sont :

1. **Le repérage des situations de précarité énergétique.** Le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, en particulier avec :
 - les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages en situation d'impayés selon les informations remontées par les fournisseurs d'énergie ;
 - les CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.
 - l'espace France Rénov qui jouera un rôle particulier dans l'information, le conseil et l'orientation des ménages et porteurs de projets éligibles à l'OPAH et à l'OPAH-RU.

1. **L'accompagnement technique, administratif et financier** des projets de rénovation de propriétaires occupants modestes et très modestes et également bailleurs (avec exigence de gain de performance énergétique, dont accompagnement par la mission de suivi-animation du déploiement local du dispositif composé de Ma Prime Rénov' Sérénité). Le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport comprenant plusieurs scénarii de travaux, dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de scénarii financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires.

2. **Les aides financières :**
En matière de projets éligibles aux aides l'ANAH, les **aides financières** mobilisables sont les suivantes :
 - Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux de rénovation énergétique ;
 - Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux de rénovation énergétique ;
 - Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de rénovation énergétique avec conventionnement Loc'Avantages 2 (Gain énergétique) ;

Il est attendu que l'opérateur puisse mobiliser l'ensemble des financements disponibles en matière de rénovation énergétique soit auprès des financeurs classiques de l'OPAH et de l'OPAH RU, soit auprès des organismes susceptibles de financer les restes à charge (comme par exemple les organismes bancaires ou caisses d'avance).

Dans le cadre de l'OPAH, comme détaillée au point 3.3.1, les communes d'Angrie, Armaillé, Bouillé-Ménard, Bourg l'Evêque, Carbay, Chazé-sur-Argos, Loiré, Ombrée d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu abonderont les aides de l'ANAH. Il en est de même pour les communes d'Ombrée d'Anjou et de Segré en Anjou Bleu au sein des périmètres de l'OPAH-RU.

3.6.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH se donne comme objectif la réalisation de **201 rénovations énergétiques de logements** répartis comme suit :

- 195 propriétaires occupants (PO).
- 6 propriétaires bailleurs (PB) de logements conventionnés Loc'Avantages.

Sur les 5 ans, l'OPAH RU se donne comme objectif la réalisation de **30 rénovations énergétiques de logements** répartis comme suit :

- 20 propriétaires occupants (PO).
- 10 propriétaires bailleurs (PB) de logements conventionnés Loc'Avantages.

Indicateurs de résultat du volet énergie :

- nombre de signalements et de contacts établis ;
- nombre de visites réalisées ;
- nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet énergie avec la Plateforme de la rénovation énergétique ;
- nombre de projets abandonnés et causes ;
- nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction...) ;
- localisation ;
- typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressources ;
- gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;
- montant et pourcentage des aides attribuées.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population d'Anjou Bleu Communauté au sein de l'espace communautaire et plus particulièrement dans les cœurs de villes et de bourgs invitent à tirer parti de l'atout que constitue la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et/ou porteuses de handicap sont une population particulièrement concernée par les atouts du cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées (6 600 personnes de + 65ans, soit 20 % de la population), et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de villes et de bourgs.

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH et de l'OPAH RU s'articuleront avec les politiques du Conseil Départemental du Maine-et-Loire en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des Caisses de retraite et tout particulièrement la CARSAT.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet adaptation de la présente convention d'OPAH et d'OPAH RU intègrera une mobilisation des aides à la disposition des ménages (ANAH, communes, caisses de retraite, etc). Ainsi, les 2 interventions relevant du volet adaptation prévues à la présente convention sont :

1. L'accompagnement **social, technique, administratif et financier** des projets d'adaptation de propriétaires occupants modestes et très modestes.

L'opérateur en charge de l'animation du dispositif proposera aux propriétaires une visite technique d'ergothérapeute suivie de la réalisation d'un rapport suggérant un programme de travaux. Il sera accompagné d'un plan de financement adapté aux ressources des propriétaires et d'une grille GIR.

De manière plus générale le professionnel devra par une approche globale identifier les besoins et orienter vers l'interlocuteur compétent pour la mise en place d'aide humaine ou technique qui seraient nécessaires.

2. La mobilisation des **aides financières** :

Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH seront accompagnés dans la constitution des dossiers de demande d'aide destinées à financer leurs des travaux d'adaptation du logement à la perte de mobilité ;

Dans cette logique, dans le cadre de l'OPAH, les communes d'Angrie, Armaillé, Bouillé-Ménard, Bourg l'Evêque, Carbay, Chazé-sur-Argos, Loiré, Ombree d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu abonderont les aides de l'ANAH à hauteur de 1 000 € pour les propriétaires occupants très modestes et modestes réalisant des travaux d'**adaptation du logement à la perte de mobilité** (plafonnée à 30 % du montant HT des travaux)

Dans le cadre de l'OPAH RU, les communes d'Ombree d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu abonderont les aides de l'ANAH à hauteur de 2 000 € pour les propriétaires occupants très modestes et modestes réalisant des travaux d'**adaptation du logement à la perte de mobilité** (plafonnée à 30 % du montant HT des travaux)

3.7.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH se donne comme objectif la réalisation de **75 adaptations de logements de propriétaires occupants à la perte de mobilité**.

Sur les 5 ans, l'OPAH RU se donne comme objectif la réalisation de **15 adaptations de logements de propriétaires occupants à la perte de mobilité**.

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :

- nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention.
- types de travaux ;
- localisation des projets ;
- coûts de réhabilitation au m² ;
- montant des travaux réalisés.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH et de l'OPAH RU d'Anjou Bleu Communauté répond notamment à trois impératifs : le maintien des populations fragiles qui se trouvent en cœur de villes et de bourgs par l'apport de solutions sur mesure, la crédibilité des montages de projet en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH et de l'OPAH RU d'Anjou Bleu Communauté vers les personnes les plus fragiles mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

Cette logique se manifestera au travers de quatre principales actions :

- un partenariat avec les acteurs au contact des publics modestes et très modestes, au premier rang desquels le Département du Maine-et-Loire (FSL, Pôles Médicaux-Sociaux, équipes de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie), les CCAS présents à l'échelle du territoire, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme les CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...). Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'amélioration de leur résidence principale.
- un suivi-animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également en termes d'aide à la prise de décision qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. Cet accompagnement inclura en fonction des situations rencontrées :
 - o visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
 - o dessin des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière lorsque cela sera nécessaire ;
 - o faisabilité règlementaire des projets en amont du travail des services instructeurs du droit des sols et en relation avec eux et les services de l'UDAP (Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine) ;
 - o accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un calendrier du projet ;
 - o assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides techniques et humaines, en lien avec les autres volets des dispositifs d'OPAH et d'OPAH RU ;
 - o assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs, géomètres, notaires, agents immobiliers, banques, etc ;
 - o assistance pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ;
 - o accompagnement des porteurs de projets dans la mise en vente ou mise en location des biens,
 - o aide aux porteurs de projet pour la mobilisation et le recours aux dispositifs d'avance de subvention (Procivis) ou prêt avance rénovation (ou prêt Avance mutation) consenti par un établissement de crédit, un établissement financier ou une société de tiers-financement.
- Une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables (opération mixte locatif et résidence principale, vente de combles, division d'un grand logement occupé par une personne seule, montage d'une opération dans le cadre d'une stratégie familiale – par exemple en combinant projet sur un logement familial et accueil d'un parent âgé...). Cette ingénierie pourra se déployer en complément de recours externes à préciser.
- En complément, le dispositif de suivi-animation de l'OPAH et de l'OPAH RU intégrera la capacité à organiser le relogement temporaire ou définitif des locataires ou propriétaires occupants et des locataires de logements indignes lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux, ainsi que l'accompagnement social de ces relogements. Il ne s'agit néanmoins en aucun cas d'une prise en charge des frais induits, mais d'un accompagnement administratif et logistique. Ce travail sera réalisé en lien avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire et les collectivités.

3.8.2 Objectifs

Les objectifs sont inscrits dans les autres volets en corrélation (énergie, lutte habitat indigne, autonomie).

Indicateurs de résultats du volet social :

- nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
- nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser) ;
- nombre de ménages relogés ;

- nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux ;
- questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH et plus particulièrement de l'OPAH RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet d'attractivité territoriale exprimé à travers la convention d'ORT notamment.

Sur le plan patrimonial ce volet transversal de l'OPAH et de l'OPAH RU d'Anjou Bleu Communauté permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de l'ensemble des communes un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH et de l'OPAH RU à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée au coaching architectural des porteurs de projets. Le volet patrimonial garantit une mise en valeur d'éléments identitaires qui font l'ADN d'Anjou Bleu Communauté et notamment de ses cités minières à la dimension patrimoniale et architecturale très forte et pour lesquelles l'accompagnement aux travaux de réhabilitation, notamment énergétique, sera essentielle afin d'assurer préservation du patrimoine et réponses aux besoins de la population (confort, isolation...).

Sur le **plan environnemental**, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante ANAH permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

Chaque intervention de l'OPAH et de l'OPAH RU concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales, en lien étroit avec les services des Architectes des Bâtiments de France. Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

1. une **ingénierie de projet** en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
2. un **partenariat étroit avec l'UDAP** dans les périmètres concernés par une intervention de l'ABF, qui sera facilité par une logique de suivi-animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue en amont avec l'UDAP, avant d'approfondir les options de projet ;
3. la mobilisation le cas échéant des **dispositifs fiscaux Monuments Historiques** s'ils peuvent être mis en œuvre ;
4. Les aides financières mises en place par les communes d'Ombree d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu pour les projets de ravalement de façades, pour les façades visibles depuis l'espace public dans les périmètres ci-après, à hauteur de :
 - a. 40 % du coût des travaux (plafonné à 15 000 € HT) pour une façade d'un immeuble résidentiel dans le cœur de ville de Segré ;
 - b. 40 % du coût des travaux (plafonné à 25 000 € HT) pour une façade d'un immeuble résidentiel dans le cœur de ville de Pouancé ;
 - c. 50 % du coût des travaux (plafonné à 20 000 € HT) pour une façade d'un immeuble mixte (logement/commerce) dans le cœur de ville de Segré ;
 - d. 50 % du coût des travaux (plafonné à 30 000 € HT) pour une façade d'un immeuble mixte (logement/commerce) dans le cœur de ville de Pouancé ;
 - e. 20 % du coût des travaux (plafonné à 25 000 € HT) dans les autres secteurs.

Périmètre pour une **opération façades** sur le cœur de ville de Segré



Périmètre pour une **opération façades renforcée** sur le cœur de ville de Pouvancé



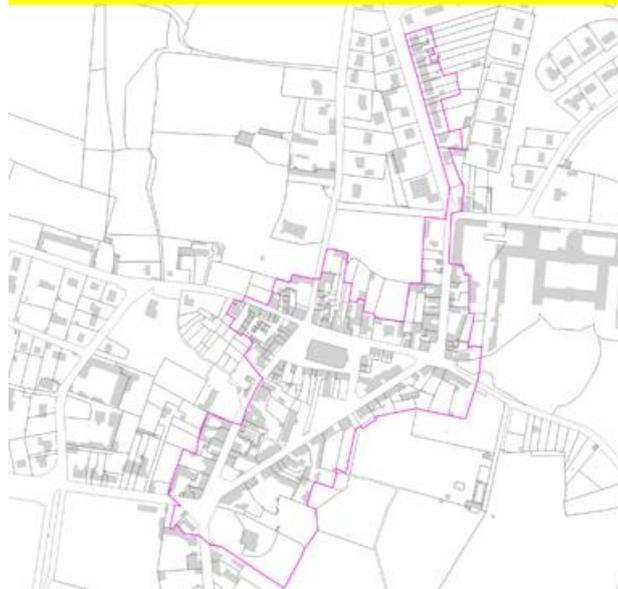
Périmètre pour une **opération façades renforcée** à Belair (Ombree d'Anjou)



Périmètre pour une opération façades renforcée à Chazé Henry (Ombree d'Anjou)



Périmètre pour une opération façades renforcée à Combrée (Ombree d'Anjou)



Périmètre pour une opération façades renforcée à Grugé l'Hôpital (Ombree d'Anjou)



Périmètre pour une opération façades renforcée à La Chapelle Hullin (Ombree d'Anjou)



Périmètre pour une opération façades renforcée à La Previère (Ombree d'Anjou)



Périmètre pour une opération façades renforcée à Noëllet (Ombree d'Anjou)

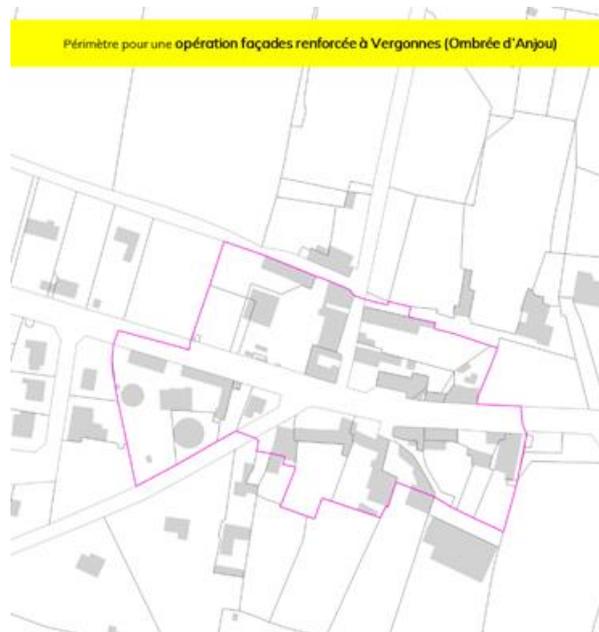


Périmètre pour une opération façades renforcée à St Michel et Chanveaux (Ombree d'Anjou)



Périmètre pour une opération façades renforcée au Tremblay (Ombree d'Anjou)





Périmètres opération façades à Anjou Bleu Communauté – Villes Vivantes

3.9.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH RU se donne comme objectif le ravalement de **75 façades** répartis comme suit :

- 30 ravalements à Segré (Segré-en-Anjou Bleu)
- 45 ravalements à Pouancé (Ombree d'Anjou)

Sur les 5 ans, l'OPAH se donne comme objectif le ravalement de **70 façades** sur le reste de la commune d'Ombree d'Anjou

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :

- nombre de façades ravalées ;
- nombre de devantures commerciales rénovées ;

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH et de l'OPAH RU concerne de manière transversale l'ensemble des actions entreprises à l'échelle des 11 communes en matière d'attractivité et de revitalisation. Il s'articule plus particulièrement avec l'ORT sur les cœurs de ville de Pouancé et Segré.

Au travers de logiques d'action associant la combinaison « ingénierie + financement », le futur dispositif opérationnel habitat d'Anjou Bleu Communauté combine des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 12,5 Millions d'euros de travaux en 5 ans. Les principales actions prévues sont :

1. **l'accueil de propriétaires occupants** contribuant à la mixité d'occupation et à la dynamique socio-économique d'Anjou Bleu Communauté dans son ensemble, et plus particulièrement des cœurs de villes et de bourgs, le tout au service d'une attractivité économique renforcée ;
2. un **soutien à la résorption de vacance et de production d'offre nouvelle**, pour maintenir et accroître une population constituant la clientèle naturelle des commerces des cœurs de villes ;
3. l'alimentation d'une **dynamique d'attractivité** des cœurs de bourgs volontaires, au travers d'actions de reconquête des linéaires commerciaux et de la mise en valeur des locaux commerciaux.

3.10.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans sont :

- l'accueil de nouveaux ménages :
 - o occupants de logements vacants
 - o occupants de logements neufs créés :
 - dans le cadre des opérations d'îlots et d'immeubles
 - en combles, dans des immeubles existants
 - sur des parcelles déjà bâties mais dont le foncier pourrait être optimisé à l'appui d'une ingénierie universelle.
- le déclenchement d'environ 12,5 millions d'euros de travaux en 5 ans qui participeront au renforcement de la filière du bâtiment.

Indicateurs de résultat du volet économique et développement territorial :

- implantation de locaux commerciaux et d'activités de services ;
- incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 395 logements minimum, répartis comme suit :

- 345 logements occupés par leur propriétaire
- 35 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 15 logements inclus dans environ 3 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

Objectifs de réalisation de la convention							
OPAH	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	23	45	57	63	61	41	290
Dont logements indignes ou très dégradés	0	3	5	6	6	0	20
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique (Ma Prime Renov' Sérénité)	15	30	35	40	40	35	195
Dont aide pour l'autonomie de la personne	8	12	17	17	15	6	75
Logements de propriétaires bailleurs	0	2	2	3	2	1	10
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0						

OPAH RU	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	3	8	14	16	8	6	55
Dont logements indignes ou très dégradés	0	3	5	7	3	2	20
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique (Ma Prime Renov' Sérénité)	2	3	5	5	2	3	20
Dont aide pour l'autonomie de la personne	1	2	4	4	3	1	15
Logements de propriétaires bailleurs	1	4	7	6	4	3	25
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	5	5	5	0	15

Chapitre IV – 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 applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence.

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

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération d'OPAH sont de **4 054 629,00 €** selon l'échéancier suivant (montants ANAH établis selon le tableau des objectifs indiqués au 4.1, et montant de l'ingénierie du tableau du 5.2.2).

L'OPAH repose sur la mobilisation de 322 964 € HT dédiés à l'ingénierie.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération d'OPAH RU sont de **1 662 975€** selon l'échéancier suivant (montants ANAH établis selon le tableau des objectifs indiqués au 4.1, et montant de l'ingénierie du tableau du 5.2.2).

L'OPAH RU entend mobiliser 195 330 € HT au titre de l'ingénierie.

5.2. Financements d'Anjou Bleu Communauté – Maître d'Ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Anjou Bleu Communauté est Maître d'Ouvrage compétente en matière d'habitat. À ce titre, il porte le volet « ingénierie » de l'OPAH et de l'OPAH RU (et donc le suivi-animation).

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la communauté de communes maître d'ouvrage pour l'opération d'OPAH sont de **199 594,50 € TTC**, selon l'échéancier suivant :

Anjou Bleu Communauté							
OPAH	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels	13 306,30 €	39 918,90 €	39 918,90 €	39 918,90 €	39 918,90 €	26 612,60 €	199 594,50 €
OPAH	13 306,30 €	39 918,90 €	39 918,90 €	39 918,90 €	39 918,90 €	26 612,60 €	199 594,50 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la communauté de communes maître d'ouvrage pour l'opération d'OPAH RU sont de **131 965,50 € TTC**, selon l'échéancier suivant :

Anjou Bleu Communauté							
OPAH-RU	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels	8 797,70 €	26 393,10 €	26 393,10 €	26 393,10 €	26 393,10 €	17 595,40 €	131 965,50 €

Dont ingénierie OPAH RU	8 797,70 €	26 393,10 €	26 393,10 €	26 393,10 €	26 393,10 €	17 595,40 €	131 965,50 €
-------------------------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------

5.3. Participation des communes

5.3.1 Règles d'application

Les communes de Angrie, Armaillé, Bouillé-Ménard, Bourg l'Evêque, Carbay, Chazé-sur-Argos, Loire, Ombree d'Anjou, Segré-en-Anjou Bleu interviennent dans le cadre du financement des travaux.

5.3.2. Montants prévisionnels des communes de Angrie, Armaillé, Bouillé-Ménard, Bourg l'Evêque, Carbay, Chazé-sur-Argos, Loire, Ombree d'Anjou, Segré-en-Anjou Bleu

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la **commune d'Angrie sont de 12 500 €** sur 5 ans. Les dossiers seront instruits dans la limite des enveloppes annuelles de la collectivité disponibles selon l'échéance ci-après, avec une priorité en fonction de la date de dépôt des dossiers :

Angrie							
OPAH	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels	1 000,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	1 500,00 €	12 500,00 €
Dont aides aux travaux	1 000,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	2 500,00 €	1 500,00 €	12 500,00 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la **commune d'Armaillé sont de 9 000 €** sur 5 ans. Les dossiers seront instruits dans la limite des enveloppes annuelles de la collectivité disponibles selon l'échéance ci-après, avec une priorité en fonction de la date de dépôt des dossiers :

Armaillé							
OPAH	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels	800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 000,00 €	9 000,00 €
Dont aides aux travaux	800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 000,00 €	9 000,00 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la **commune de Bouillé-Ménard sont de 22 500 €** sur 5 ans. Les dossiers seront instruits dans la limite des enveloppes annuelles de la collectivité disponibles selon l'échéance ci-après, avec une priorité en fonction de la date de dépôt des dossiers :

Bouillé-Ménard							
OPAH	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels	2 000,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	2 500,00 €	22 500,00 €
Dont aides aux travaux	2 000,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	2 500,00 €	22 500,00 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la **commune de Bourg-l'Evêque sont de 5 000 €** sur 5 ans. Les dossiers seront instruits dans la limite des enveloppes annuelles de la collectivité disponibles selon l'échéance ci-après, avec une priorité en fonction de la date de dépôt des dossiers :

Bourg l'Evêque							
OPAH	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels	0,00 €	1 666,67 €	1 666,67 €	1 666,67 €	0,00 €	0,00 €	5 000,00 €
Dont aides aux travaux	0,00 €	1 666,67 €	1 666,67 €	1 666,67 €	0,00 €	0,00 €	5 000,00 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la **commune de Carbay sont de**

9 000 € sur 5 ans. Les dossiers seront instruits dans la limite des enveloppes annuelles de la collectivité disponibles selon l'échéance ci-après, avec une priorité en fonction de la date de dépôt des dossiers :

Carbay							
OPAH	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels	800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 000,00 €	9 000,00 €
Dont aides aux travaux	800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 000,00 €	9 000,00 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la **commune de Chazé-sur-Argos** sont de **22 500 €** sur 5 ans. Les dossiers seront instruits dans la limite des enveloppes annuelles de la collectivité disponibles selon l'échéance ci-après, avec une priorité en fonction de la date de dépôt des dossiers :

Chazé sur Argos							
OPAH	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels	2 000,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	2 500,00 €	22 500,00 €
Dont aides aux travaux	2 000,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	2 500,00 €	22 500,00 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la **commune de Loiré** sont de **22 500 €** sur 5 ans. Les dossiers seront instruits dans la limite des enveloppes annuelles de la collectivité disponibles selon l'échéance ci-après, avec une priorité en fonction de la date de dépôt des dossiers :

Loiré							
OPAH	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels	2 000,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	2 500,00 €	22 500,00 €
Dont aides aux travaux	2 000,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	2 500,00 €	22 500,00 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la **commune d'Ombrée d'Anjou** sont de **1 148 000 €** sur 5 ans. Les dossiers seront instruits dans la limite des enveloppes annuelles de la collectivité disponibles selon l'échéance ci-après, avec une priorité en fonction de la date de dépôt des dossiers :

Ombrée d'Anjou							
OPAH	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels	76 533,33 €	229 600,00 €	229 600,00 €	229 600,00 €	229 600,00 €	153 066,67 €	1 148 000,00 €
Dont aides aux travaux	76 533,33 €	229 600,00 €	229 600,00 €	229 600,00 €	229 600,00 €	153 066,67 €	1 148 000,00 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la **commune de Segré-en-Anjou Bleu** sont de **922 000 €** sur 5 ans. Les dossiers seront instruits dans la limite des enveloppes annuelles de la collectivité disponibles selon l'échéance ci-après, avec une priorité en fonction de la date de dépôt des dossiers :

Segré-en-Anjou-Bleu							
OPAH	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels	61 466,67 €	184 400,00 €	184 400,00 €	184 400,00 €	184 400,00 €	122 933,33 €	922 000,00 €
Dont aides aux travaux	61 466,67 €	184 400,00 €	184 400,00 €	184 400,00 €	184 400,00 €	122 933,33 €	922 000,00 €

5.4. Département du Maine-et-Loire

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département de Maine-et-Loire pour l'opération d'OPAH sont de **228 201,00 €**, selon l'échéancier suivant :

CD49

OPAH	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels	16 534,00 €	37 240,00 €	44 200,00 €	48 880,00 €	47 380,00 €	33 967,00 €	228 201,00 €
Dont aides aux travaux	13 200,00 €	27 240,00 €	34 200,00 €	38 880,00 €	37 380,00 €	27 300,00 €	178 200,00 €
Dont ingénierie	3 334,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	6 667,00 €	50 001,00 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département de Maine-et-Loire pour l'opération d'OPAH RU sont de **145 694,00 €**, selon l'échéancier suivant :

CD49							
OPAH RU	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
AE prévisionnels	7 334,00€	23 500,00 €	28 00,00 €	32 500,00 €	23 500,00 €	11 660,00 €	126 494,00 €
Dont aides aux travaux	1 500,00€	6 000 ,00€	10 500,00 €	15 00,00 €	6 000 ,00€	0 €	39 000 ,00 €
Dont ingénierie	5 834,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	11 660,00 €	87 494,00 €

5.5. Région Pays de la Loire

La Région des Pays de la Loire soutient la Plateforme territoriale de rénovation énergétique mise en place par la Communauté de Communes Anjou Bleu Communauté, laquelle bénéficie par ailleurs des soutiens du programme SARE de l'Etat, dont la Région est porteur associé en Pays de la Loire.

Par ailleurs, sur la base de son règlement adopté en février 2022, la Région apporte une aide forfaitaire de 4 000 € aux particuliers les plus modestes dans la rénovation de leur habitation individuelle principale, permettant une réduction d'au moins 50 % de ses consommations énergétiques.

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Action Logement

Depuis plus de soixante ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement mobilisera ses produits et services dans le respect de ces textes qui régissent ses interventions :

- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et le prêt de travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants ;
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, le service d'accompagnement social : 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 dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : Garantie VISALE, avance Loca-Pass®, offre Louer pour l'Emploi, et également des dispositifs d'aide à la mobilité : Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes® pour les alternants locataires.

Action Logement s'engage dans le présent dispositif sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Anjou Bleu Communauté sera chargée de piloter les opérations d'OPAH et d'OPAH RU, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. L'intercommunalité s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les communes, pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH et de l'OPAH RU au regard des objectifs du PLUi en cours d'élaboration notamment en matière de production d'offre de logements en intensification et du dispositif ORT à l'échelle des communes d'Ombree d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu en matière d'attractivité et de revitalisation des cœurs de villes.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par Anjou Bleu Communauté, maître d'ouvrage de l'opération. Deux instances de gouvernance seront mises en place : un comité de pilotage stratégique et un comité technique.

Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations des opérations d'OPAH et d'OPAH RU et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé de :

- Anjou Bleu Communauté : président, vice-président à l'habitat et techniciens
- 1 à 2 représentants de chaque commune (les représentants des communes d'Ombree d'Anjou et Segré-en-Anjou-Bleu seront systématiquement associés au titre de l'OPAH RU) ;
- Département du Maine-et-Loire ;
- État ;
- ANAH ;
- Action logement ;
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention ;
- ADIL ;
- Partenaires et prestataires de suivi-animation.

Le **comité technique** sera chargé de la conduite opérationnelle de l'OPAH et de l'OPAH RU. Il se réunira tous les 6 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il sera composé de :

- Anjou Bleu Communauté : service planification, urbanisme et habitat
- Communes : responsables urbanisme, secrétaires générales de mairie ou directrices générales des services (les représentants des communes d'Ombree d'Anjou et Segré-en-Anjou-Bleu seront systématiquement associés au titre de l'OPAH RU) ;
- Conseil Départemental du Maine-et-Loire ;
- ANAH ;
- Action logement ;
- Partenaires et prestataires de suivi-animation ;
- Autres partenaires financiers de l'opération, signataires ou non de la présente convention.

Des comités de suivi, en charge de questions spécifiques, pourront être mis en place si nécessaire, notamment :

- Sur les questions de renouvellement urbain (insalubrité, relogement, accompagnement social...) en intégrant en tant que de besoin les CCAS, l'ARS, France Service ... ;
- Sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades, en intégrant également en tant que de besoin l'UDAP, les instructeurs du droit des sols, le CAUE, les fédérations du bâtiment, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, ... ;
- Sur le sujet de l'identification et du repérage des petites copropriétés ;
- Sur le pilotage des actions foncières privées (cessions de foncier, constructions neuves sur parcelles déjà bâties...) en intégrant également en tant que de besoin les instructeurs du droit des sols.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Globalement, le suivi-animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « **le projet d'abord** ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder la question de l'accompagnement de projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

En réponse aux éléments de diagnostic portés à l'amont, la présente convention déploie des outils pour faire émerger, accompagner et orienter de multiples scénarios de projets ayant pour point commun, dans leur diversité, de concourir :

- À l'accueil de populations nouvelles à l'échelle des 11 communes d'Anjou Bleu Communauté,
- Au maintien dans des conditions d'habitat décentes des populations déjà présentes,
- À la remise à niveau technique, thermique, et en matière d'agrément du parc de logements existants,
- À la valorisation du patrimoine des communes d'Anjou Bleu Communauté dans ses composantes exceptionnelles comme dans ses composantes diffuses et vernaculaires.
- Au renouvellement urbain des cœurs de ville de Pouancé et Segré.

Dans cette logique, l'équipe de suivi-animation associera des capacités de natures différentes.

Comme indiqué au chapitre premier de la présente convention, les différents volets d'action de l'OPAH et de l'OPAH RU d'Anjou Bleu Communauté se structurent en 2 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

- **A/ La communication et l'animation générale des opérations**
- **B/ Le cœur des dispositifs OPAH et OPAH RU** focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement et apporte une contribution majeure au changement d'image des communes. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en 2 « blocs » de suivi-animation » :
 - **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'ANAH**, avec des abondements des communes d'Anjou Bleu Communauté (PO modestes et très modestes, PB qui conventionnent).
 - **L'accompagnement des scénarios de projets (dans le cadre de l'OPAH RU) non aidés par l'ANAH**, mais concernés par un système d'aide complémentaire (résorption de vacance, façades...) scénarios dits « *Programme aides complémentaires* ».

Le dispositif de recrutement et de contractualisation avec la ou les équipes de suivi-animation prendra en

compte ces 2 volets distincts d'ingénierie, et les compétences qu'ils requièrent respectivement.

Les faits générateurs du paiement de la part variable seront fixés dans les documents contractuels liant la communauté de communes à l'opérateur tiers ; ils feront l'objet d'un accord préalable entre la communauté de communes et la délégation locale de l'ANAH.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le contenu des missions de suivi-animation correspondra aux prestations d'accompagnement obligatoires prévues en annexe I de l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

7.2.2.1 Volet A / La communication et l'animation des opérations OPAH et OPAH RU

L'équipe de suivi-animation OPAH et d'OPAH RU assurera les missions suivantes :

Communication

Le volet Communication de l'OPAH et de l'OPAH RU d'Anjou Bleu Communauté devra s'articuler, le cas échéant, avec la plateforme de rénovation énergétique d'Anjou Bleu Communauté.

La proposition des stratégies, l'organisation des événements et la réalisation des supports seront proposés par les opérateurs, en lien les uns avec les autres, à Anjou Bleu Communauté, lors de temps de rencontre dédiés. Le service planification, urbanisme et habitat assurera la coordination des contenus et, en lien avec le service Communication d'Anjou Bleu Communauté, proposera un cadre graphique permettant une lisibilité unifiée des différentes propositions d'accompagnement du dispositif Habitat.

Information

Le 1^{er} accueil des porteurs de projets d'Anjou Bleu Communauté sera réalisé par l'opérateur en charge de la PTRE qui les redirigera vers l'OPAH et OPAH RU sous la forme de permanences téléphoniques et physiques, courriel et à l'occasion d'événements et d'animations. Les permanences se feront dans les locaux municipaux des communes de Candé et Pouancé ainsi qu'au siège d'ABC. Les communes comme Anjou Bleu Communauté mettront gratuitement à disposition de l'équipe de suivi-animation un bureau pour ses créneaux de permanences. Cet accueil inclut l'information de l'ensemble des particuliers et professionnels sur les aides et accompagnements disponibles, y compris :

- L'information sur le déroulé de l'accompagnement ;
- L'information sur les aides susceptibles d'être attribuées permettant de financer les travaux et l'accompagnement, les conditions et procédures d'octroi des aides ;
- Les obligations du ménage en tant que maître d'ouvrage, les délais et autorisations d'urbanisme pour commencer les travaux ;
- Un diagnostic de situation initiale du ménage avec, le cas échéant une prise en compte de la première analyse réalisée lors du premier accueil d'information. Ce diagnostic comprendra :
 - o Une évaluation de la situation économique détaillée du demandeur, de sa capacité de financement et de son éligibilité aux différents types d'aides ;
 - o Pour les ménages éligibles aux aides de l'ANAH, des conseils en matière de lutte contre la précarité énergétique ;
- L'orientation des porteurs de projet vers les interlocuteurs appropriés hors périmètre ou non éligibles aux financements de l'OPAH et de l'OPAH RU mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs des opérations. Le cas échéant, une articulation avec le dispositif de PTRE mis en place à l'échelle d'Anjou Bleu Communauté est attendu afin que le parcours des porteurs de projet dans la réhabilitation de leur logement soit le plus lisible et souple possible ;

En tout état de cause l'ensemble des missions de communication et d'animation s'effectuera en totale articulation avec les actions portées par l'intercommunalité sur la rénovation énergétique du bâti résidentiel.

En lien avec ce dernier, des actions de sensibilisation des professionnels du secteur immobilier seront à développer. L'opérateur pourra proposer des actions, y prendre part.

Des actions spécifiques concernant notamment les copropriétés et la lutte contre l'habitat indigne seront

développées dans les parties correspondantes à la description de ces volets thématiques dans la présente convention.

7.2.2.2 Volet B / Missions de suivi-animation « classiques » : appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés.

L'équipe de suivi-animation assurera les missions suivantes sur l'ensemble de l'EPCI :

- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés. Ce diagnostic comprendra la réalisation ou le recours à un audit énergétique conforme aux exigences de l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020. Il doit être réalisé par un auditeur dont les conditions de qualification sont précisées par le décret n°2018-416 du 30 mai 2018 ;
- Le diagnostic comprendra également une évaluation de la situation d'indignité, d'indécence et de péril du logement avec l'appui d'une grille d'analyse simplifiée qui sera communiquée par l'ANAH.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité ; hébergement et relogement. Cet accompagnement comprendra également une évaluation simplifiée de la perte d'autonomie du ménage avec l'appui d'une grille d'analyse simplifiée qui sera communiquée par l'ANAH.
- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'assemblées générales et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc...).
- Aide à la décision : assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique. Cette aide à la décision prévoit, au titre de la préparation du projet de travaux :
 - La restitution de l'audit énergétique et la fourniture de conseil au ménage pour retenir l'un des scénarios de travaux préconisés dans l'audit ;
 - Dans le cas d'une situation de mal logement, l'orientation vers les différents partenaires institutionnels compétents dans les opérations de relogement et la recherche d'un relogement temporaire adapté aux besoins du ménage (incluant la visite dudit logement avec le ménage, les conseils au déménagement et à l'éventuel désencombrement du logement, une aide dans les démarches relatives au transfert de l'assurance habitation, de fournisseur d'énergie, l'éventuelle résiliation d'un bail d'habitation) ;
 - La mise à disposition de la liste des professionnels titulaires de l'un des signes de qualité mentionnés au II de l'article 1^{er} du décret n°2014-812 du 16 juillet 2014 et situés à proximité du lieu du logement objet de l'accompagnement. L'opérateur conseillera aussi le ménage pour la recherche et l'obtention de devis de travaux ;
 - Des conseils pour l'analyse des devis de travaux au regard de leur compatibilité avec le scénario de travaux retenu et leur prix, ainsi qu'une information sur la possibilité d'avoir recours à une maîtrise d'œuvre. Le cas échéant, l'opérateur prévoira une aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation d'un contrat ;
 - Des informations sur les procédures d'urbanisme obligatoire pour mener le programme de travaux, ainsi que sur les assurances dommages-ouvrage. L'accompagnement prévoit un appui à l'obtention des attestations de travaux nécessaires pour bénéficier de la prime de transition énergétique mentionnée dans le décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 ;
 - La réalisation d'un plan de financement du projet qui identifie les aides financières mobilisables. Le plan de financement est complété d'informations sur le financement du reste à charge.

- Accompagnement sur la réalisation du projet de travaux :
 - o Information sur les différentes phases d'un chantier de rénovation jusqu'à la réception des travaux ;
 - o Des conseils sur le suivi d'un chantier, notamment sur la coordination des entreprises intervenantes afin d'assurer la bonne mise en œuvre du projet de travaux et la résolution des difficultés techniques éventuellement constatées lors de la pose du matériel par les entreprises d'exécution d'ouvrage ;
 - o Une aide à la réception des travaux au travers de la remise de fiches de réception ;
 - o La mise à jour du plan de financement ;
 - o Le cas échéant, une mise à jour de l'audit énergétique si les travaux mis en œuvre diffèrent du programme initialement défini ;
- Accompagnement à la prise en main du logement après travaux :
 - o Une visite sur site en fin de prestation contenant des informations sur la conformité des factures et du projet de travaux par rapport au devis, les recours possibles en cas de persistance de défauts de qualité, une sensibilisation sur la bonne utilisation des équipements installés et du logement rénové ;
 - o Des informations sur la bonne utilisation du logement, notamment la qualité de l'air intérieure, l'utilisation et la maintenance des équipements de chauffage, de ventilation et des solutions de pilotage, le confort d'été, les écogestes et la sobriété des usages ;
 - o La création ou l'actualisation d'un carnet d'information du logement, au sens de l'article L 126-35-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

La mise en œuvre des programmes, « MaPrimeAdapt' », « MaPrimeRénov' Sérénité » et « MaPrimeRénov' Copropriété » au sein de l'OPAH et de l'OPAH RU sera dévolue à l'équipe de suivi-animation.

L'opérateur assurera la gestion des bases de données opérationnelles relatives à ses dossiers. Il devra pouvoir à tout moment et pour tout dossier être en capacité de produire la réponse aux questions suivantes :

- Le contact dispose-t-il ou non d'un dossier ou d'une procédure en cours ?
- Quel est le statut de ce dossier et/ou de cette procédure ?
- Quelle est la dernière action effectuée par l'opérateur et sa date ?
- Quelle est la prochaine action à effectuer par l'opérateur et par le porteur de projet ?
- Quels sont les paramètres du projet ?

Un tableau informatique sera produit à cet effet chaque semaine par l'opérateur à destination d'Anjou Bleu Communauté permettant d'alimenter une vue d'ensemble des parcours accompagnés par le dispositif :

- Date du premier contact ;
- Date des visites initiales (et finales) sur site ;
- Des informations d'identification des ménages (nom, adresse du logement...) ;
- Des résultats des évaluations de dégradation du logement et d'autonomie réalisées à l'appui des grilles d'analyse fournies par l'ANAH
- Le plan de financement et la liste des aides pour travaux sollicitées ;
- L'audit énergétique
- La définition du projet de travaux recommandé ;
- La liste des entreprises ayant effectué les travaux, accompagnée de leur devis et la référence de leur qualification ou certification ;

A cette fin, des temps d'échanges et de transmission d'informations entre l'opérateur et Anjou Bleu Communauté, organisés de façon collégiale, auront lieu de vive voix (conférence téléphonique,

visioconférence, présentiel), sur un rythme régulier.

7.2.2.2 Volet C / Missions de suivi-animation spécifiques à l'OPAH RU.

L'équipe de suivi-animation assurera les missions suivantes sur les 2 périmètres ORT de Pouancé et Segré :

- Animation renforcée sur les périmètres de cœur de ville en déployant des actions spécifiques pour inciter les propriétaires à faire évoluer leurs immeubles. Il est notamment prévu :
 - Une visite systématique des biens faisant l'objet d'une DIA dans le but d'accompagner l'acquéreur vers un projet de requalification du logement et de l'orienter, si possible, vers le dispositif d'OPAH.
 - La réalisation de fiches accessions, permettant de projeter un plan de financement pour un investisseur potentiel, dans la limite de 10 biens par an.
 - Accompagnement à la mise en place de procédures coercitives en faisant notamment émerger les immeubles dégradées ou très dégradées sans perspective d'évolution et dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contacts. Dans une logique de subsidiarité, des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates seront soumis à la gouvernance de l'OPAH RU, au plus tard au second semestre de la première année d'opération.
 - Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI/THIRORI) sous maîtrise d'ouvrage communale sur les ilots et immeubles susmentionnés à Ombree d'Anjou (Pouancé) et Segré-en-Anjou-Bleu (Segré) en réalisant les études de faisabilité et d'éligibilité pour les immeubles n'ayant pas encore fait l'objet d'une première demande, le dépôt d'une étude de calibrage auprès de la CNLHI, l'accompagnement de la collectivité dans la mise en œuvre opérationnelle, le dépôt des demandes de subvention ;
 - La mise en œuvre et l'animation d'une opération façades multisites ;
 - L'accompagnement à la structuration et à la gestion notamment en direction des petites copropriétés de cœurs de ville ;

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Sous la responsabilité du service planification, urbanisme et habitat d'Anjou Bleu Communauté, l'équipe de suivi-animation veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents des communes, du Département du Maine-et-Loire et d'Action Logement,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, CAF, Action Logement...),
- les instructeurs ADS / ABF,
- l'opérateur en charge du déploiement de la plateforme de rénovation énergétique.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Plus globalement, au début de chaque année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH et de l'OPAH RU seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1).
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1).
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1).
- Le nombre de transactions (DVF année n-1).

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Évaluation de la mission d'animation :

L'équipe de suivi-animation présentera en comité de pilotage le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- L'efficacité des circuits de repérage.
- Le respect du plan de communication.
- L'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant
- Le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent.
- Le suivi en continu.

Le suivi de l'OPAH et de l'OPAH RU sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi-animation et permettra :

- D'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1^{er} contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier.
- Une distinction sera établie entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile.
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant) : gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national.
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés.
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs.
- D'identifier le recours aux prêts sociaux.
- D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée.

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à Anjou Bleu Communauté et aux membres du Comité Technique, notamment en amont de chaque comité de suivi.

Sur alerte de l'équipe de suivi-animation, Anjou Bleu Communauté informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 90 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH et OPAH RU. Ces propositions seront systématiquement validées en Comité de Pilotage de l'opération.

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

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi-animation et soumis à la validation préalable d'Anjou Bleu Communauté.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera a minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement ;

- L'avancement du programme par objectif ;
- L'analyse :
 - De l'efficacité de l'animation mise en place.
 - De l'efficacité du travail au sein du comité technique.
 - Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux).
 - Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...).
 - Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs.
 - Du respect du plan de communication.
 - De l'engagement de chacun des partenaires.
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel ;
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires ;
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, familiaux...), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

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. L'équipe de suivi-animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

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, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH et de l'OPAH RU.

Ce rapport devra *a minima* :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse
- Analyser l'impact du programme au regard :
 - De la performance énergétique des logements.
 - De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire communautaire, et situées sur les territoires voisins.
 - De l'impact environnemental.
 - De l'impact social.
 - De l'impact urbain pour ce qui est de l'OPAH RU.
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.) ;
- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées ;
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées ;
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'ANAH pour une poursuite des actions.

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.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

8.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat

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'Agence nationale de l'habitat, sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH et l'OPAH RU.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, **la mention de son numéro « gris » le 0 808 800 700** et de son site internet ANAH.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » 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.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'ANAH.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, **la mention du numéro « gris » le 0 808 800 700** et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Le cas échéant, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ». Le logo du ministère chargé 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 et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec le département, délégataire des aides à la pierre, 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 les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH et à l'OPAH RU, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'ANAH et 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 et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'ANAH. Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'ANAH.

8.2 Règles relatives au Département du Maine-et-Loire

Les règles de communication propres au Département du Maine-et-Loire devront également être respectées dans le cadre du programme, et notamment :

- L’affichage des logos sur l’ensemble des documents de communication et des supports d’information des chantiers, dans le respect :
 - o De la charte graphique du Département et en lien avec la direction de la communication institutionnelle du Département ;
- La relecture et la validation des documents de communication ;
- L’association du Département aux évènements liés au programme (cérémonies de signatures, d’inauguration, visites, etc.).

8.3 Règles relatives aux autres partenaires

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l’opération et particulièrement Anjou Bleu Communauté, les communes et **Action Logement**.

Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l’ANAH du 01/09/2023 au 31/08/2028.

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.

Le délégué de l’ANAH dans le département est chargé de l’intégration des informations de la convention dans Contrat ANAH.

Fait en **xx** exemplaires à xx, le xx

Pour le maître d’ouvrage, Anjou Bleu Communauté, représentée par M. Gilles GRIMAUD, Président

Pour l’Etat, représenté par Monsieur Pierre ORY, Préfet de Maine et Loire, délégué de l’ANAH dans le département,

Pour l'Agence nationale de l'habitat, , représentée par M. Gilles LEROY Vice-Président du conseil départemental du Maine-et-Loire

Pour la commune d'Angrie, représentée par Mme Marie-Noëlle RICHARD, Maire

Pour la commune d'Armaillé, représentée par Mme Marie-Noëlle RICHARD, Maire

Pour la commune de Bouillé-Ménard, représentée par M. Yannick GALON, Maire

Pour la commune de Bourg l'Evêque, représentée par M. Hervé GAUDIN, Maire

Pour la commune de Carbay, représentée par M. Martial BRILLET, Maire

Pour la commune de Chazé-sur-Argos, représentée par Mme François COUE, Maire

Pour la commune de Loiré, représentée par M. Jacques ROBERT, Maire

Pour la commune d'Ombree d'Anjou, représentée par M. Pierrick ESNAULT, Maire

Pour la commune de Segré-en-Anjou Bleu, représentée par Mme Geneviève COQUEREAU, Maire

Pour le Département du Maine-et-Loire, représenté par sa Présidente, Mme Florence DABIN

ANNEXE 1 – TABLEAU GENERAL DES OBJECTIFS TERRITORIALISES

		ANGRIE	ARMAILLE	BOUILE-ME-NARD	BOURG L'EVEQUE	CANDE	CARBAY	CHALLAIN LA POTHERIE	CHAZE SUR ARGOS	LOIRE	POUANCE ORT	OMBREE D'ANJOU HORS ORT	SEGRE ORT	SEGRE EN ANJOU BLEU HORS ORT	TOTAL	<i>dont OPAH RU</i>	
PO	Energie TM	5	3	5	1	5	3	5	5	5	5	25	5	35	107	345	55
	Energie M	5	2	5	1	5	2	5	5	5	5	25	5	35	105		
	Adaptation TM	3		3	1	4		3	3	3	3	10	5	10	48		
	Adaptation M	2		2	0	4		2	2	2	2	10	5	10	41		
	Travaux lourds TM					2					3	2	3	3	13		
	Travaux lourds M					1					3	1	2	2	9		
	Dégradé TM					2					2	2	3	3	12		
	Dégradé M					2					2	2	2	2	10		
PB	Energie										5	3	5	3	16	35	25
	TU										1		3	4			
	Dégradé										1		2	3			
	Travaux lourds										3	2	5	2	12		
TOTAL		15	5	15	3	25	5	15	15	15	35	82	45	105	380	380	80