



AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH) 2023-2026

GRANVILLE TERRE ET MER

Le présent avenant est établi :

Entre la Communauté de Communes Granville Terre et Mer maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Stéphane SORRE, Président,

La Ville de Granville, représentée par Monsieur Gilles MENARD, Maire

l'État, représenté par Monsieur Xavier BRUNETIÈRE, Préfet du département de la Manche

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Jean MORIN, Président du Conseil Départemental de la Manche et dénommée ci-après « Anah »

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 d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2018-2024

Vu la convention de délégation de compétence du 27/05/2021, conclue entre le Département de la Manche et l'Etat, en application de l'article L.301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

Vu la délibération n°2022-108 de l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes Granville Terre et Mer, en date du 22/09/2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n°2022-09 DL-76 du conseil municipal de Granville, en date du 30/09/2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Manche, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 25/10/2022,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 16/11/2022,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 22/09/2022 au 22/10/2022 sur le site internet de Granville Terre et Mer, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération n°2024-154 du conseil communautaire en date du 19/12/2024, portant approbation du

règlement,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Manche, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 16/12/2024,

Vu la délibération n°2024-155 du conseil communautaire en date du 19/12/2024, portant approbation de la modification du règlement,

Vu la délibération n°2025-04-DL-42 du conseil municipal de Granville en date du 01/04/2025 portant approbation de la modification du règlement,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 15/04/2025,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

<u>Article 1 – Objet de l’avenant</u>	5
<u>Article 2 – Modification des volets d’action</u>	6
2.1. Volet urbain	6
2.2. Volet immobilier	6
2.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	6
2.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	6
2.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	6
2.6. Volet copropriété en difficulté	7
2.7. Volet social	7
2.8. Volet patrimonial et environnemental	7
2.9. Volet économique et développement territorial	7
<u>Article 3 – Modification des objectifs quantitatifs de réhabilitation</u>	7
3.1 Objectifs quantitatifs globaux.....	7
3.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	7
3.3 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par la Communauté de Communes Granville Terre et Mer	8
3.4 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par la Ville de Granville	9
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	10
<u>Article 4 – Financements des partenaires de l'opération</u>	10
5.1. Financements de l'Anah	10
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	10
5.3. Financements de la ville de Granville	12
<u>Article 5 – Transmission de l’avenant</u>	13

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

Article 1 – Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention initiale d'OPAH pour prendre en compte la modification des objectifs quantitatifs des dossiers accompagnés et financés, à compter du 01/01/2025.

Les deux premières années de l'OPAH présentent une dynamique positive dans la consommation des objectifs initiaux :

Réalisation des objectifs au 09/12/2024

NB : Ce tableau présente le nombre de dossier par an, d'après la date de notification de Granville Terre et Mer

			2023	2024	TOTAL	Objectifs initiaux
	Nombre de logements PO		76	95	171	356
	Dont LHI et TD		0	1	1	15
	Dont Ma Prime Rénov' Sérénité	Modeste	17	14	31	70
		Très modeste	25	23	48	130
	Dont autonomie*	Modeste	15	22	37	45
		Très modeste	19	35	54	90
Anah	Dont sécurité - salubrité		0	0	0	6
	Prime sortie de Passoire énergétique		21	26	47	50
	Prime Logement Basse Consommation		0	0	0	10
GTM	Prime abondement chèque Eco-Région		2	0	2	20
	Prime sortie de Passoire énergétique		21	26	47	50
	Prime équilibre du plan de financement		0	0	0	3
	Nombre de logements PB		9	9	18	20
	Dont indignes ou très dégradés		5	1	6	6
	Dont sécurité – salubrité		0	0	0	2
	Dont autonomie		0	0	0	2
Anah	Dont amélioration des performances énergétiques		4	8	12	10
GTM	Prime conventionnement avec ou sans travaux		11	12	23	30
	Prime sortie de logement vacant		6	2	8	10
Granville	Prime sortie de logement vacant		0	0	0	10
	Prime sortie de meublés touristiques		0	0	0	10
	Nombre de logements en copropriété		0	0	0	30
GTM	Aide aux travaux Ma Prime Rénov' Copropriété		0	0	0	30

Article 2 – Modification des volets d'action

2.1. Volet urbain

Ce volet ne fait pas l'objet de modification.

2.2. Volet immobilier

L'OPAH a pour objectif d'améliorer durablement le parc de logements privés et de requalifier les centres anciens. La réhabilitation du parc privé ancien et la production d'une offre locative de qualité en adéquation avec les demandes spécifiques des populations, en particulier pour les seniors et les jeunes y contribuent.

Afin d'accompagner la dynamique positive de l'opération, le présent avenant engage les signataires à accompagner 35 dossiers de rénovation pour du logement locatif dont :

- ✓ 9 logements « travaux lourds » pour réhabiliter « un logement indigne ou très dégradé »
- ✓ 2 logements pour travaux « sécurité- salubrité »
- ✓ 2 logements pour adapter le logement à la perte d'autonomie
- ✓ 22 logements pour lutter contre la précarité énergétique

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

L'objectif de ce volet est de traiter et prévenir les situations d'habitat indignes en travaillant en étroite collaboration avec le pôle de lutte contre l'habitat indigne. Les objectifs modifiés de ce volet prévoient d'accompagner :

Propriétaires bailleurs :

- ✓ 8 logements « travaux lourds » pour réhabiliter « un logement indigne ou très dégradé »

Propriétaires occupants :

- ✓ 3 logements « travaux lourds » pour réhabiliter « un logement indigne ou très dégradé »

2.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Afin d'améliorer les performances énergétiques des logements et de lutter contre la précarité énergétique des particuliers, le présent avenant prévoit l'accompagnement de :

Propriétaires occupants :

- ✓ 200 logements pour « travaux de lutte contre la précarité énergétique »

Propriétaires bailleurs :

- ✓ 22 logements pour « travaux de lutte contre la précarité énergétique »

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

L'adaptation du logement au handicap et au vieillissement constitue aujourd'hui un des axes forts de la politique du logement. Dans ce cadre, les objectifs sont réajustés afin de poursuivre la dynamique des deux premières années d'OPAH :

Propriétaires occupants :

- ✓ 142 logements pour « travaux pour l'autonomie de la personne »

Propriétaires bailleurs :

- ✓ 2 logements pour « travaux pour l'autonomie de la personne »

2.6. Volet copropriété en difficulté

Ce volet ne fait pas l'objet de modification.

2.7. Volet social

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Cette prime n'ayant pas été mobilisée lors des deux premières années de l'OPAH, le présent avenant propose l'objectif suivant :

Propriétaires occupants :

- ✓ 1 logement pour « prime équilibre du plan de financement »

2.8. Volet patrimonial et environnemental

Ce volet ne fait pas l'objet de modification.

2.9. Volet économique et développement territorial

Ce volet ne fait pas l'objet de modification.

Article 3 – Modification des objectifs quantitatifs de réhabilitation

3.1 Objectifs quantitatifs globaux

Les objectifs globaux sont évalués à 386 logements minimum, répartis comme suit :

- 351 logements occupés par leur propriétaire
- 34 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

3.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

- 351 logements occupés par leur propriétaire
 - ✓ 3 logements « travaux lourds » pour réhabiliter « un logement indigne ou très dégradé »
 - ✓ 200 logements pour lutter contre la précarité énergétique
 - ✓ 142 logements pour adapter le logement à la perte d'autonomie
 - ✓ 6 logements pour travaux « sécurité- salubrité »
- 35 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
 - ✓ 9 logements « travaux lourds » pour réhabiliter « un logement indigne ou très dégradé »
 - ✓ 2 logements pour travaux « sécurité- salubrité »
 - ✓ 2 logements pour adapter le logement à la perte d'autonomie
 - ✓ 22 logements pour travaux « d'amélioration de la performance énergétique »

Ces 35 logements locatifs peuvent être accompagnés dans le cadre du programme Loc'Avantages ou par le dispositif Parcours Accompagné de l'Anah.

Objectifs de réalisation de la convention

		2023	2024	2025	TOTAL
Nombre de logements PO		76	95	180	351
Dont LHI et TD		0	1	2	3
Dont Ma Prime Rénov' Sérénité	Modeste	17	14	39	70
	Très modeste	25	23	82	130
Dont autonomie*	Modeste	15	22	11	48
	Très modeste	19	35	40	94
Dont sécurité - salubrité		0	0	6	6
Prime sortie de Passoire énergétique		21	22	7	50
Prime Logement Basse Consommation		0	0	10	10
Nombre de logements PB		9	9	17	35
Dont indignes ou très dégradés		5	1	3	9
Dont sécurité – salubrité		0	0	2	2
Dont autonomie		0	0	2	2
Dont amélioration des performances énergétiques		4	8	10	22

3.3 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par la Communauté de Communes Granville Terre et Mer

- 345 logements occupés par leur propriétaire
 - ✓ 3 logements « travaux lourds » pour réhabiliter « un logement indigne ou très dégradé »
 - ✓ 200 logements pour lutter contre la précarité énergétique
 - ✓ 142 logements pour adapter le logement à la perte d'autonomie
- 31 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
 - ✓ 9 logements « travaux lourds » pour réhabiliter « un logement indigne ou très dégradé »
 - ✓ 1 logements pour adapter le logement à la perte d'autonomie
 - ✓ 22 logements pour travaux « d'amélioration de la performance énergétique »
- 30 logements accompagnés dans le cadre de Ma Prime Rénov' Copropriété, sur 3 copropriétés de maximum 10 lots

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception des lignes « prime sortie de passoire énergétique, prime logement basse consommation » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

		2023	2024	2025	TOTAL
Nombre de logements PO		76	95	174	345
Dont LHI et TD		0	1	2	3
Dont Ma Prime Rénov' Sérénité	Modeste	17	14	39	70
	Très modeste	25	23	82	130
Dont autonomie*	Modeste	15	22	11	48
	Très modeste	19	35	40	94
Prime abondement chèque Eco Région		Prime supprimée			
Prime sortie de Passoire énergétique		Prime supprimée			
Prime équilibre du plan de financement		0	0	1	1
Nombre de logements PB		9	9	14	32
Dont indignes ou très dégradés		5	1	3	9
Dont sécurité – salubrité		Prime supprimée			
Dont autonomie		0	0	1	1
Dont amélioration des performances énergétiques		4	8	10	22
Prime conventionnement avec travaux		9	9	14	32
Prime conventionnement sans travaux		2	3	Prime supprimée	5
Prime sortie de logement vacant		Prime supprimée			
Nombre de logements en copropriété		0	0	30	30
Aide aux travaux Ma Prime Rénov' Copropriété		0	0	30	30

3.4 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par la Ville de Granville

- ✓ 7 Primes « conventionnement avec travaux » : Prise en charge de 50% de la prime GTM, par Granville si le projet est situé sur la commune

Objectifs de réalisation de la convention

	2023	2024	2025	TOTAL
Prime sortie de vacance	0	0	Prime supprimée	0
Prime conventionnement avec travaux	Non prévue		7	7
Prime sortie de meublé touristique	0	0	Prime supprimée	0

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 4 – Financements des partenaires de l'opération

4.1. Financements de l'Anah

4.1.1. 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.

4.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **3 301 356 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	Total
AE prévisionnels	827 714 €	1 931 460 €	5 764 439 €	8 523 613 €
dont aides aux travaux	760 752 €	1 864 527 €	5 682 276 €	8 307 555 €
dont aides à l'ingénierie :	66 962 €	66 933 €	82 163 €	216 058 €

4.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

4.2.1. Règles d'application

PROPRIETAIRES OCCUPANTS :

- **Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé** : Granville Terre et Mer accorde :
 - 15% du montant des travaux subventionnables par l'Anah, avec une subvention maximum de 5 000 € par logement pour les propriétaires occupants.
- **Précarité énergétique** : Granville Terre et Mer accorde :
 - 10% du montant des travaux subventionnables par l'Anah, avec une subvention maximum de 1 000 € par logement pour les propriétaires occupants modestes et très modestes
- **Travaux pour l'autonomie** : Granville Terre et Mer accorde :
 - 10% du montant des travaux subventionnables par l'Anah, avec une subvention maximum de 700 € par logement pour les propriétaires occupants modestes et très modestes

En outre, pour des ménages en grande difficulté, Granville Terre et Mer pourra accorder, après un examen au cas par cas :

- Une **prime « Equilibre du plan de financement »** réservée aux ménages les plus en difficulté d'un montant maximum équivalent à 50% du reste à charge TTC une fois l'ensemble des aides financières de droit commun mobilisées (dans la limite d'une subvention maximum de 5000 €). Cette aide exceptionnelle vise à débloquer certains cas où malgré un accompagnement renforcé des ménages en situation de mal logement ou logement inadapté, la solvabilité des dossiers n'est pas atteinte.

PROPRIETAIRES BAILLEURS :

- **Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé** : Granville Terre et Mer accorde :
 - 10% du montant des travaux subventionnables par l'Anah, avec une subvention maximum de 2 000 € par logement.
- **Travaux pour l'autonomie de la personne** : Granville Terre et Mer accorde :
 - 5% du montant des travaux subventionnables par l'Anah, avec une subvention maximum de 1 500 € par logement.
- **Amélioration des performances énergétiques** : Granville Terre et Mer accorde :
 - 10% du montant des travaux subventionnables par l'Anah, avec une subvention maximum de 2 000 € par logement.

Afin de développer la production de logements locatifs abordables sur son territoire et lutter contre la vacance, Granville Terre et Mer propose également **une prime « conventionnement »** de 10 000 € par logement dans la limite de 3 primes par opération. Cette aide sera attribuée à tout propriétaire bailleur s'engageant dans une procédure de conventionnement de son logement locatif avec l'Anah **avec travaux**. Cette aide sera néanmoins conditionnée à une visite technique de l'opérateur permettant de justifier d'une étiquette énergétique D et la conformité du logement aux normes de sécurité et salubrité.

COPROPRIETES :

Afin de soutenir la rénovation de petites copropriétés, Granville Terre et Mer propose accorde :

- **Une Aide aux « travaux Ma Prim Renov' Copro »** de 500 € par logement intégrant une copropriété de moins de 10 lots d'habitations. Cette aide visant à accompagner les petites copropriétés dans leur projet de travaux sera accordée pour les projets respectant les conditions d'éligibilité Ma Prim Renov' Copro et accompagnés par l'opérateur de l'OPAH

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **842 495 €** pour les aides aux travaux et **56 073 €** pour l'ingénierie, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	TOTAL
AE aides aux travaux	230 428 €	257 867 €	354 200 €	842 495 €
AE propriétaires occupants	94 161 €	116 867 €	171 700 €	382 728 €
PO indigne ou très dégradés	0 €	5 000 €	10 000 €	15 000 €
PO lutte contre la précarité énergétique	41 575 €	37 000 €	121 000 €	199 575 €
PO autonomie	19 586 €	35 867 €	35 700 €	91 153 €
Prime « sortie de Passoire énergétique »	31 500 €	39 000 €	0 €	70 500 €
Prime « cheque eco-travaux région niveau 2 ou BBC »	1 500 €	0 €	0 €	1 500 €
Prime « équilibre du financement »	0 €	0 €	5 000 €	5 000 €
AE propriétaires bailleurs	136 267 €	141 000 €	167 500 €	444 767 €
PB indignes ou très dégradés	10 000 €	2 000 €	6 000 €	18 000 €
PB autonomie de la personne	0 €	0 €	1 500 €	1 500 €
PB amélioration des performances énergétiques	7 267 €	16 000 €	20 000 €	43 267 €
Prime « sortie de vacance »	9 000 €	3 000 €	Prime supprimée	12 000 €
Prime « conventionnement » avec travaux	90 000 €	90 000 €	140 000 €	320 000 €
Prime « conventionnement » sans travaux	20 000 €	30 000 €	Prime supprimée	50 000 €
AE copropriétés	0 €	0 €	15 000 €	15 000 €
AE prévisionnels Ingénierie	14 991 €	20 541 €	20 541 €	56 073 €
TOTAL AE Prévisionnels	245 419 €	278 408 €	374 741 €	898 568 €

4.3. Financements de la ville de Granville

4.3.1. Règles d'application

Afin de favoriser le développement de l'offre locative sur son territoire, la ville de Granville accorde :

- Une prime « conventionnement » de 5 000 € par logement dans la limite de 3 primes par opération correspondant à la prise en charge de 50% de la prime GTM si le projet est situé sur la commune. L'objectif global est de 7 logements accompagnés.

La ville accueillant la majorité des copropriétés présentes sur le territoire de la Communauté de Communes, elle s'impliquera par ailleurs dans le financement de l'ingénierie pour l'accompagnement des copropriétés proposée dans le cadre de l'OPAH à hauteur de 1 500 € par copropriété avec un objectif de 6 copropriétés accompagnées.

4.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la ville de Granville pour l'opération sont de **35 000 €** pour les aides aux travaux et **9 000 €** pour l'ingénierie, selon l'échéancier suivant :

NB : les montants prévisionnels de Granville sont présentés sous réserve de validation par le conseil municipal

	2023	2024	2025	TOTAL
AE aides aux travaux Propriétaires bailleurs	0 €	0 €	35 000 €	35 000 €
Prime « sortie de vacance »	0 €	0 €	Prime supprimée	0 €
Prime « conventionnement avec travaux »	Non prévue		35 000 €	35 000 €
Prime « sortie de meublé touristique »	0 €	0 €	Prime supprimée	0 €
AE Ingénierie Copropriétés	0 €	0 €	9 000 €	9 000 €
TOTAL AE	0 €	0 €	44 000 €	44 000 €

Article 5 – Transmission de l'avenant

Le présent avenant à la convention de programme signé est transmis aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, 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 l'avenant dans Contrat Anah.

Fait en 3 exemplaires à Granville, le #date#

Pour le maître d'ouvrage,

Stéphane SORRE



Pour l'Etat,

Pour la ville de Granville,

Gilles MENARD



Pour l'Agence nationale de l'habitat,