



OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH)

GRANVILLE TERRE ET MER

2023-2026

La présente convention est établie :

**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 M. le Préfet du département de la Manche, Monsieur Frédéric PERISSAT

**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,

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

<u>Préambule</u> .....	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. ....	5
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</u> .....	5
1.1. Dénomination de l'opération .....	5
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	5
Chapitre II – Enjeux de l'opération. ....	6
<u>Article 2 – Enjeux</u> .....	6
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	7
<u>Article 3 – Volets d'action</u> .....	7
3.1. Volet urbain.....	7
3.2. Volet immobilier.....	8
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	9
3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	9
3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	11
3.6. Volet copropriété en difficulté.....	12
3.7. Volet social .....	13
3.8. Volet patrimonial et environnemental .....	14
3.9. Volet économique et développement territorial.....	14
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</u> .....	14
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention .....	14
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah .....	14
4.3. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par la Communauté de Communes Granville Terre et Mer .....	15
4.4. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par la Ville de Granville.....	15
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. ....	17
<u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</u> .....	17
5.1. Financements de l'Anah .....	17
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage .....	17
5.3. Financements de la Ville de Granville.....	18
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. ....	21
<u>Article 6 – Conduite de l'opération</u> .....	21
6.1. Pilotage de l'opération .....	21
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	21
6.1.2. Instances de pilotage.....	21
6.2. Suivi-animation de l'opération .....	21
6.2.1. Équipe de suivi-animation .....	21
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	21
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	22
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	22
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	22
6.3.2. Bilans et évaluation finale .....	23
Chapitre VI – Communication.....	24
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	25
<u>Article 8- Durée de la convention</u> .....	25
<u>Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention</u> .....	25
<u>Article 10 – Transmission de la convention</u> .....	26

## Préambule

Une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été réalisée en 2021/2022 sur le territoire de Granville Terre et Mer. L'objectif de cette étude était d'identifier les principaux enjeux de l'habitat privé afin de définir une stratégie d'intervention adaptée aux problématiques du territoire et ainsi poursuivre la dynamique de rénovation des logements menée depuis de nombreuses années.

Granville Terre et Mer regroupe 32 communes pour une population de 44 276 habitants (recensement INSEE 2018).

Située sur la frange Ouest du littoral du département de la Manche, la Communauté de Communes est constituée d'un territoire très contrasté :

- Les villes centres et pôles urbains (Granville, Bréhal, La Haye-Pesnel, Cérences ) enregistrant le plus grand nombre d'habitant et concentrant les commerces et services et dont les 3 premières sont engagées dans le programme Petites Villes de Demain ;
- Les communes littorales bénéficiant d'une attractivité particulière ;
- Les villes situées en périphérie de Granville (Donville, St Pair-sur-Mer, Saint-Aubin-des-Préaux, Saint-Jean-des-Champs, Saint Planchers, Yquelon) avec une tension accrue sur le marché immobilier ;
- Les petites communes plus rurales.

Granville et la frange littorale font du territoire un secteur très attractif créant une tension forte sur le marché de l'immobilier tandis que certaines communes plus éloignées à l'Est du territoire sont marquées par une vacance importante.

Sur le plan démographique, la population connaît une progression constante depuis les années 70 qui tend globalement à se stabiliser aujourd'hui. Malgré l'attractivité du territoire, il s'observe un vieillissement de la population avec une progression des plus de 60 ans soulevant la problématique de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et du maintien à domicile des séniors.

Le parc de logements, composé à près de 65% de résidences principales, connaît une forte progression depuis les années 70 notamment sur sa frange littorale. Le parc ancien (avant 1946) représente 24% des logements tandis que la forte évolution des années 70-80 puis 2000 s'est traduite par un développement des zones pavillonnaires (60%) dont les occupants évoquent aujourd'hui des besoins en termes d'amélioration énergétique. Ainsi, 19.3% des ménages au sein de la Communauté de Communes sont considérés en précarité énergétique logement avec des charges de chauffage qui pèsent de plus en plus sur le budget des ménages.

Granville Terre et Mer se distingue également par une importante proportion de résidences secondaires et meublés touristiques (28% du parc) contribuant à la forte tension du marché immobilier sur le littoral.

Globalement le taux de logement vacant au niveau intercommunale est raisonnable : 7% du parc total. A contrario, certains centres villes (pour des questions d'inadaptation du logement et/ ou de loyers trop élevés) et quelques communes de l'Est du territoire moins sollicité enregistrent des taux de vacance plus importants. Ces logements vacants nécessitent le plus souvent d'importants travaux de réhabilitation avant remisé sur le marché.

Le parc locatif quant à lui représente près de 35% du nombre total de logements et se concentre plus particulièrement dans les communes centres (Granville 54.8%, La Haye-Pesnel 48.5%). Néanmoins, cette offre est insuffisante pour répondre à la demande notamment pour les jeunes ménages et les plus précarisés.

La Communauté de Communes compte également 554 copropriétés immatriculées situées pour 75% à Granville. Parmi ces copropriétés, 392 sont identifiées fragiles dont un quart dans la catégorie la plus sensible.

Le parc présente un niveau global de confort plutôt satisfaisant avec néanmoins un parc de logements inconfortable encore significatif (5.2% des logements identifiés dans le parc privé potentiellement indigne (PPPI)). En parallèle, de nombreux logements présentent des faiblesses en termes d'efficacité énergétique.

Si les ressources des ménages sont légèrement supérieures à la moyenne départementale, le territoire enregistre néanmoins 48% de foyers non imposables et 10.3% des ménages vivant sous le seuil de pauvreté (14% à Granville). Ces indicateurs soulignent la pertinence d'un accompagnement financier de certains ménages qui ne pourraient réaliser de travaux sans aides.

Afin de permettre aux propriétaires occupants les plus modestes d'effectuer des travaux d'amélioration de confort et de mises aux normes mais également inciter les propriétaires bailleurs à améliorer leurs logements locatifs, il est nécessaire de les accompagner financièrement et techniquement dans la réalisation de leur projet. Dans un contexte général où la plateforme France renov permet à chacun d'obtenir des aides pour améliorer son logement, la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur la Communauté de Communes répond à cette volonté de proposer un accompagnement renforcé à ses habitants grâce à la mobilisation des aides financières existantes, la mise en place d'un accompagnement personnalisé des propriétaires les plus modestes et une communication adaptée.

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

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

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

#### 1.1. Dénomination de l'opération

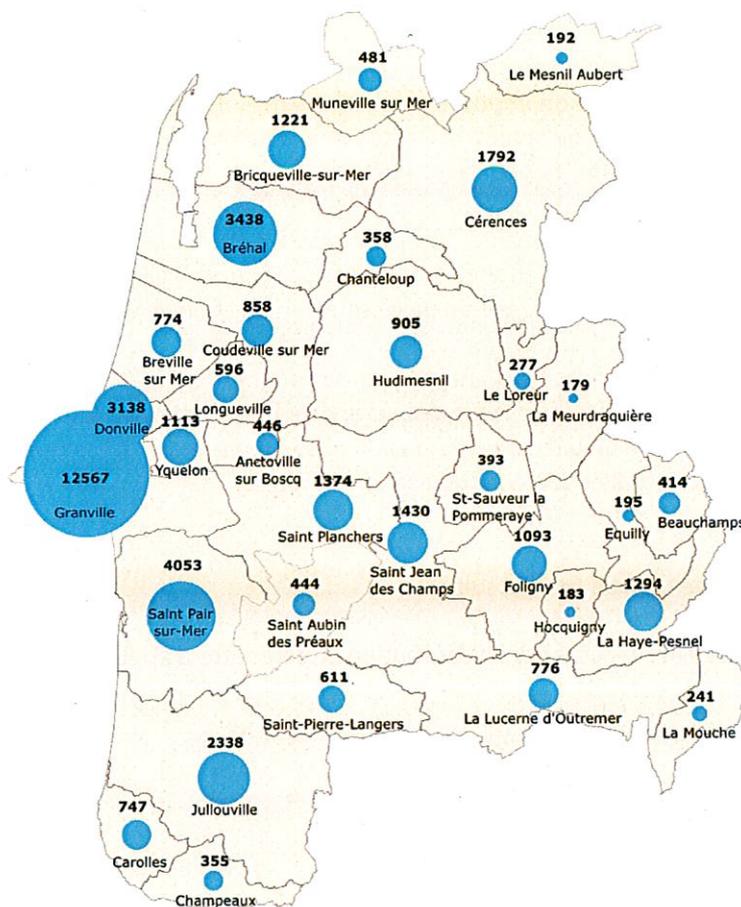
La Communauté de Communes Granville Terre et Mer, la ville de Granville, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Il concerne l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Granville Terre et Mer, soit les 32 communes suivantes : Anctoville-sur-Boscq, Beauchamps, Bréhal, Bréville-sur-Mer, Bricqueville-sur-Mer, Carolles, Cérences, Champeaux, Chanteloup, Coudeville-sur-Mer, Donville-les-Bains, Equilly, Folligny, Granville, La Haye-Pesnel, Hocquigny, Hudimesnil, Jullouville, Longueville, Le Loreur, La Lucerne d'Outremer, Le Mesnil-Aubert, La Meurdraquière, La Mouche, Muneville-sur-Mer, Saint-Aubin des Préaux, Saint-Jean des Champs, Saint-Pair sur Mer, Saint-Pierre Langers, Saint-Planchers, Saint-Sauveur la Pommeraye, Yquelon.

Et couvrir l'ensemble des champs d'intervention sur l'habitat privé :



Granville Terre et Mer (population 2018 - INSEE)

## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH a permis d'identifier les enjeux concernant l'habitat sur le territoire de la Communauté de Communes de Granville Terre et Mer.

L'OPAH doit permettre de requalifier le parc privé en :

- Améliorant globalement la qualité et le confort des logements du parc privé
- Proposant une offre nouvelle en logements en favorisant le renouvellement de l'existant
- Développant une offre de logements en cohérence avec les besoins de la population

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

Les problématiques mises en évidence au cours de l'étude pré-opérationnelle ont conduit la Communauté de Communes Granville Terre et Mer, la ville de Granville, l'Anah et l'Etat à retenir le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) afin de mettre en œuvre des actions permettant de traiter les enjeux identifiés et d'atteindre les objectifs fixés pour chacun d'entre eux :

#### Traiter prioritairement les situations d'inconfort et de mal logement et agir sur le parc dégradé ou très dégradé

- Inciter les propriétaires à mettre leur logement aux normes de salubrité et de sécurité
- Mettre en place un partenariat avec les différents services concernés pour un repérage puis un traitement des situations de mal logement les plus urgentes.

#### Améliorer le confort thermique des logements afin de lutter contre la précarité énergétique

- Traiter les passoires énergétiques et les logements énergivores
- Inciter aux économies d'énergie et à la maîtrise des charges
- Favoriser l'utilisation d'éco matériaux et des énergies renouvelables

#### Adapter les logements au vieillissement et/ou au handicap afin de favoriser le maintien à domicile et prévenir la perte d'autonomie

- Mettre en place le dispositif de conseil et d'information auprès des propriétaires concernés, en lien avec les différents intervenants du terrain
- Favoriser la réalisation de travaux d'économie d'énergie en parallèle aux travaux d'adaptation lorsque cela est possible et nécessaire

#### Développer et Améliorer le parc locatif afin de le rendre plus attractif et de l'adapter aux besoins des ménages

- Favoriser le conventionnement et mettre sur le marché une offre de logements maîtrisés et adaptés au profil des locataires potentiels
- Améliorer le confort des logements locatifs privés
- Inciter sur la ville de Granville, secteur en forte tension immobilière, à la transformation de meublés touristiques en logements locatifs à l'année.

#### Lutter contre la vacance

- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants dans un objectif de développement durable et afin de soutenir l'attractivité des centres

#### Favoriser la préservation de l'identité architecturale et patrimoniale du territoire

- Préserver les qualités architecturales du patrimoine bâti
- Accompagner les propriétaires dans des projets de réhabilitation de qualité

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1. Volet urbain

L'OPAH sur le territoire de la Communauté de Communes Granville Terre et Mer s'inscrit dans le cadre d'un projet de territoire sur la thématique habitat organisé autour de son PLH et du programme Petites Villes de Demain dont les communes de Granville, Bréhal et La Haye-Pesnel sont lauréates. L'intercommunalité a donc misé sur un programme d'action visant à poursuivre le développement de son territoire de façon respectueuse et équilibrée face à la diversité de celui-ci.

Dans ce cadre, les aménagements urbains complètent les actions de réhabilitation du parc existant en

contribuant à l'amélioration de l'environnement des logements. Ainsi, la ville de Granville porte un projet de requalification de son centre-ville qui portera plus particulièrement sur le cours Jonville, le secteur du Val es Fleur et le cour Chartier. Le secteur du Val es Fleur est plus particulièrement concerné par une action de reconquête de friche (anciens entrepôts EDF) avec l'objectif de produire du logement abordable.

La Haye Pesnel, commune PVD, porte un projet de réaménagement du cœur de bourg (rue de la Libération, rue Ludovic Fontaine et rue du Prieuré): modification et apaisement des circulations, restructuration de la place de la mairie, valorisation des espaces publics secondaires et recalibrage des voies. Ces travaux structurants de voiries et d'aménagement seront accompagnés d'une réflexion sur les équipements publics de centre bourg.

A Bréhal le projet porte spécifiquement sur le quartier dit "du Vieux Pressoir". Il s'agit sur ce secteur de restructurer les cheminements, de réhabiliter du bâti communal et de donner une nouvelle fonction à un quartier du cœur de bourg.

Sans être lauréates PVD d'autres communes portent des projets de réaménagement de centre-ville:

- Donville: projet de création d'espaces publics, réaménagement friche d'une ancienne école
- St Pair sur Mer: réaménagement place de la Poste, étude sur les espaces publics de front de mer
- Cérences: reconquête des logements vacants

## 3.2. Volet immobilier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

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'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés dans l'étude pré-opérationnelle, ce volet se décline par :

- La création d'une offre locative sociale au travers de la réhabilitation de logements via le dispositif Loc'Avantages et les dispositifs de Maîtrise d'Ouvrage et d'insertion
- La remise sur le marché de logements vacants dans les centres bourgs des pôles principaux et secondaires (Prime « sortie de vacance ») : Granville, Donville, Yquelon, Bréhal, La Haye Pesnel, Jullouville, Cérences et St Jean des Champs
- La promotion du conventionnement (prime spécifique de la Communauté de Communes)
- Une incitation sur la ville de Granville à transformer des meublés touristiques en logements conventionnés loués à l'année (prime spécifique de la ville)

### 3.2.2 Objectifs

Propriétaires bailleurs : 20 logements locatifs dont :

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

### 3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

#### 3.3.1. Descriptif du dispositif

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. Ce volet comporte notamment :

- La mise en place d'un partenariat actif avec les acteurs sanitaires et sociaux (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, CCAS, CAF, services sociaux du Département, services logement des communes, services d'aide à domicile, ...) pour un repérage des situations à traiter prioritairement dans l'OPAH,
- Le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants ;
- Les visites des logements signalés pour motif d'insalubrité ou de non-décence,
- L'estimation des situations présumées d'insalubrité, de péril et de risque de saturnisme, des situations de danger à traiter, ainsi que l'estimation du volume d'intervention correspondant,
- L'estimation des situations présumées d'habitat très dégradé,
- Le chiffrage des travaux à réaliser en cas d'insalubrité présumée en comparaison du coût de démolition/reconstruction, afin de qualifier ladite insalubrité en remédiable ou irrémédiable,
- La mise en place d'un accompagnement sanitaire et social des ménages pour permettre la réalisation des travaux indispensables :
  - Aide à l'établissement du programme de travaux,
  - Réalisation des diagnostics nécessaires (grille d'insalubrité ou grille d'évaluation de la dégradation),
  - Recherche de financements adaptés au budget du ménage,
  - Constitution des dossiers de demandes de subvention,
  - Recherche d'un relogement si nécessaire.

#### 3.3.2 Objectifs

Propriétaires bailleurs :

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

Propriétaires occupants :

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

### 3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

#### 3.4.1 Descriptif du dispositif

La transition écologique constitue l'un des enjeux majeurs du territoire.

Afin d'améliorer les performances énergétiques des logements et de lutter contre la précarité énergétique des particuliers, ce volet de l'OPAH s'articule autour des axes suivants :

- Améliorer le confort thermique du parc en incitant les propriétaires à mettre leur logement aux normes énergétiques en vigueur et les accompagner dans leur projet de rénovation ;
- Activer un partenariat (EDF Solidarité, travailleurs sociaux, CCAS, CAF, FSE...) pour le repérage des situations de précarité énergétique ;
- Informer, sensibiliser et aider les propriétaires occupants et bailleurs dans leur choix de travaux liés à la maîtrise de l'énergie.
- Sensibiliser les artisans locaux et les professionnels de l'immobilier ;
- Favoriser l'utilisation d'éco matériaux et des énergies renouvelables.

Partenaires à mobiliser dans le cadre du repérage des situations :

- Conseil Départemental (Travailleurs sociaux, FSL)
- CAF
- CCAS
- Associations de maintien à domicile
- EDF Solidarité
- CARSAT
- GDF
- Fonds Solidarité Energie
- Maison France Services
- Services logement des communes

Dans le cadre de ce volet, l'opérateur en charge de l'animation sera chargé de :

- Repérer et identifier précisément les situations de précarité énergétique à l'échelle du territoire, en partenariat avec le Conseil Départemental, la CAF, les CCAS, les associations de maintien à domicile, EDF Solidarité, GDF, le Fonds de Solidarité Energie, l'Espace Conseil France Rénov en place au sein de l'EPCI, les services et élus des communes,

**Focus sur l'articulation entre l'Espace Conseil France Rénov et l'opérateur** : L'opérateur assurant le suivi-animation de l'OPAH devra travailler en lien étroit avec la collectivité maître d'ouvrage et la plateforme de renseignement GTM Rénov', qui restera la porte d'entrée principale pour les projets de rénovation énergétique. Ce premier contact établi par la plateforme aura pour but d'aiguiller les situations vers l'opérateur OPAH ou vers d'autres partenaires : CCAS, CAF, Département, ...

Dans le cadre du programme SARE (Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique), GTM Rénov' sera chargé d'accueillir **tous les ménages** en demande de conseil personnalisé pour des travaux de rénovation énergétique, et de renvoyer vers l'opérateur de l'OPAH, **les demandeurs potentiellement éligibles aux aides de l'Anah**, par le filtre du plafond de ressource. L'opérateur OPAH prendra le relais pour un 1<sup>er</sup> niveau d'information et redirigera le ménage vers GTM Rénov' si le projet de travaux n'est pas compatible ou n'est pas suffisamment ambitieux pour bénéficier des aides de l'OPAH.

- Accompagner socialement et techniquement les propriétaires (visites/diagnostics de l'état intérieur des logements et immeubles repérés) pour rénover leur logement en mobilisant des aides aux travaux dans le cadre de l'OPAH, évaluer la capacité de mobilisation des propriétaires, comprendre les points de blocage, assurer de façon partenariale le traitement et le suivi des signalements,
- Apporter un accompagnement technique et thermique notamment sur la partie conseils aux travaux et évaluations énergétiques (gain énergétique avant travaux, gains projetés après travaux selon les différents scénarii de travaux, économies d'énergie générées, retour sur investissement, ...),
- Informer les propriétaires sur les aides complémentaires directes et indirectes : Ma prime Rénov' sérénité, éco-prêt travaux à taux zéro, TVA à taux réduit, Certificats d'économiseur d'Énergie...
- Sensibiliser et mobiliser les propriétaires bailleurs propriétaires de logements énergivores (étiquette E à G)
- Favoriser la montée en compétence des entreprises locales : ateliers de sensibilisation, réunion d'information sur la qualification thermique du parc...

Afin d'encourager l'efficacité énergétique des travaux réalisés, la Communauté de Communes a choisi d'abonder les primes accordées pour les travaux les plus énergétiquement performants (primes « sortie de passoire thermique » et prime « éco-travaux région niveau 2 et BBC »)

### 3.4.2 Objectifs

Propriétaires occupants :

- ✓ 200 logements pour « travaux de lutte contre la précarité énergétique »
- ✓ 50 primes de sortie de passoire thermique
- ✓ 10 primes basse consommation

Propriétaires bailleurs :

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

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

### 3.5.1 Descriptif du dispositif

L'adaptation du logement au handicap et au vieillissement constitue aujourd'hui un des axes forts de la politique du logement. En effet, les ménages à accompagner dans le cadre d'un maintien à domicile ne sont pas toujours faciles à identifier, dans la mesure où ils se manifestent rarement auprès des services sociaux et ne sont pas toujours conscients des aides auxquelles ils pourraient potentiellement prétendre.

Dans ce cadre, l'objectif est notamment de garantir l'accessibilité et l'adaptation des logements de droit commun, et de permettre aux personnes de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

Dans ce contexte, il s'agit notamment de garantir l'accessibilité et l'adaptation des logements de droit commun en :

- Mettant en place un partenariat actif avec l'ensemble des acteurs (handicap et vieillissement) pour permettre de toucher l'ensemble des publics visés par les aides de l'Anah :
  - ✓ Les associations de maintien à domicile
  - ✓ Le CLIC
  - ✓ La Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH)
  - ✓ L'Association des Paralysés de France
  - ✓ Le Service de Soins Infirmiers à Domicile
- Mettant en œuvre des dispositifs d'accompagnement des seniors (ateliers, forum...)
- Favorisant les travaux d'adaptation au handicap et la perte d'autonomie en s'appuyant sur les abondements et aides complémentaires (Caisses de retraite, département) et ainsi créer un guichet unique
- Alliant dès que cela est possible, travaux de maintien à domicile et travaux d'économies d'énergie.

### 3.5.2 Objectifs

Propriétaires occupants :

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

Propriétaires bailleurs :

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

### 3.6. Volet copropriété en difficulté

#### 3.6.1 Descriptif du dispositif

Le parc de copropriétés est concentré dans les pôles et plus particulièrement sur la ville de Granville. Il est majoritairement constitué d'immeubles de petite taille souffrant parfois d'un manque d'organisation : absence de syndic, dégradation des parties communes.

Le suivi et le repérage de ces petites copropriétés se poursuivra pendant la phase opérationnelle, notamment en appui au travail d'animation de l'OPAH, et au fil des contacts établis entre les propriétaires et l'opérateur et/ou la collectivité.

Au besoin, pour chaque copropriété où un diagnostic plus approfondi s'avérera nécessaire, un diagnostic « multicritères » sera réalisé par l'opérateur de l'OPAH afin de permettre une meilleure lecture de son état de santé : analyses de sa gestion, du règlement de copropriété, de l'occupation sociale, de l'état des équipements, du niveau de charges et de l'état de leur répartition, des impayés, des taux d'endettement des copropriétaires, de la capacité à réaliser des travaux.

Des indicateurs pérennes pour le suivi de ces copropriétés qui sembleraient glisser dans un cycle de déqualification pourront alors être définis.

Enfin, pour les petites copropriétés existantes qui ne présentent pas un état de dégradation et de fragilité particulier, des actions d'animation spécifiques pourront être engagées dès la phase opérationnelle de l'OPAH, telles que des informations adaptées sur les aides à la réhabilitation énergétique présentées à l'occasion d'une assemblée générale des copropriétaires, afin de sensibiliser ceux-ci à des travaux d'amélioration de la performance énergétique et à leur financement.

La Communauté de Communes Granville Terre et Mer et la ville de Granville articuleront leur action en direction des copropriétés autour des axes suivants :

- Poursuivre le repérage des copropriétés présentant des signes de fragilité (comprenant le signalement de situations difficiles) ;
- Activer un partenariat avec les acteurs de la copropriété (copropriétaires, syndics professionnels et bénévoles, conseils syndicaux, notaires, agents immobiliers...) pour un signalement des situations à traiter ;
- Mettre en œuvre un dispositif d'information et de sensibilisation à destination des organes des copropriétés et des copropriétaires ;
- Favoriser la structuration des copropriétés ;
- Accompagner les copropriétaires pour permettre la réalisation de travaux, en fonction de leurs possibilités et leurs besoins en présentant les dispositifs d'aides et finançant une subvention complémentaire pour 3 petites copropriétés (maximum 10 lots).

#### 3.6.2 Objectifs

Accompagnement à la structuration des copropriétés :

- ✓ 6 copropriétés de 10 lots ou moins, sur la commune de Granville, accompagnées dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH et aidées par Granville Terre et Mer et la ville de Granville

Aide complémentaire à Ma Prime Rénov copro pour les petites copropriétés :

- ✓ 3 copropriétés de 10 lots ou moins soit un maximum de 30 logements

### 3.7 Volet social

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. À ce titre, il est impératif pour l'ensemble des opérations programmées, avec pour objectif l'accompagnement et le maintien des habitants actuels du périmètre de l'opération. Il doit comporter toutes les mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation :

- Mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire
- Mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité ;
- Mobilisation des dispositifs existant dans le PDALHPD ;
- Mesures propres aux copropriétaires en difficulté ;
- Mobilisation du FSL ;
- Offre de logements adaptés à des populations spécifiques ;
- Réhabilitation de logements vacants ;
- Mise aux normes d'adaptabilité des logements inconfortables, non-décentes, voire indignes ;
- Adaptation des logements et immeubles pour les personnes en situation de handicap et pour les personnes âgées dans le cadre du maintien à domicile.

Partenariats à mobiliser dans le cadre de ce volet :

- Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
- Agence Régionale de Santé (ARS)
- Conseil Départemental (Travailleurs sociaux, Fonds Solidarité Energie)
- CAF
- CCAS
- Associations de maintien à domicile
- CLIC
- Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH)
- Association des Paralysés de France
- Service de Soins Infirmiers à Domicile
- EDF Solidarité
- Maison France services
- Services logement et urbanisme
- Professionnels de l'immobilier
- Artisans locaux

Dans ce cadre, la Communauté de Communes réserve une subvention pour des situations particulièrement difficiles de mal logement ou logement inadapté et pour lesquelles, malgré la mobilisation de l'ensemble des aides de droit commun et un accompagnement renforcé, la solvabilité du dossier ne serait pas trouvée.

Une commission adéquate se réunira autant que nécessaire afin d'attribuer cette aide qui se voudra exceptionnelle (Possibilité de prise en charge de 50% du reste à charge après mobilisation de l'ensemble des aides dans la limite de 5 000€).

### 3.8. Volet patrimonial et environnemental

Les réhabilitations de qualité qui seront réalisées dans le cadre de l'OPAH permettront de proposer des logements plus confortables et plus attractifs, respectueux à la fois de l'environnement et de la qualité du patrimoine bâti de la Communauté de Communes Granville Terre et Mer.

Les actions engagées pour favoriser des réhabilitations pérennes devront contribuer à :

- L'amélioration du cadre de vie
- La valorisation et la requalification de l'espace public
- La mise en valeur du patrimoine bâti

Aussi, il s'agira, tout au long de l'animation de l'OPAH :

- De sensibiliser les propriétaires à la valeur patrimoniale de leur bien et aux risques de dégradation et de dévalorisation qu'entraîne son absence d'entretien,
- De les orienter, lorsque cela est nécessaire, vers le CAUE ou le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de la Manche.

### 3.9. Volet économique et développement territorial

L'OPAH participera à la revitalisation économique de Granville Terre et Mer avec un soutien fort à l'artisanat local.

L'ensemble des aides financières accordées permettra de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des travaux. Ces nouveaux marchés représentent d'importantes retombées pour les entreprises locales et auront des conséquences positives sur l'économie et l'emploi dans le bâtiment.

L'objectif de ce volet consiste notamment à favoriser les actions de sensibilisation et d'information vis-à-vis des artisans et entreprises directement intéressés par les travaux prévus par l'OPAH et favoriser ainsi leur implication.

Des réunions d'informations seront organisées en partenariat avec les organisations professionnelles (CAPEB, FFB...) et la collectivité.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 376 logements minimum, répartis comme suit :

- 356 logements occupés par leur propriétaire
- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

### 4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

- 356 logements occupés par leur propriétaire
  - ✓ 15 logements « travaux lourds » pour réhabiliter « un logement indigne ou très dégradé »
  - ✓ 200 logements pour lutter contre la précarité énergétique
  - ✓ 135 logements pour adapter le logement à la perte d'autonomie
  - ✓ 6 logements pour travaux « sécurité- salubrité »
- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
  - ✓ 6 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

- ✓ 10 logements pour travaux « d'amélioration de la performance énergétique »

Ces 20 logements locatifs sont répartis par niveau de conventionnement Anah du programme Loc'Avantages. Ainsi, il est prévu un objectif de :

- ✓ 10 logements en LOC 1
- ✓ 7 logements en LOC 2
- ✓ 3 logements en LOC 3

### 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
<b>Nombre de logements PO</b>		<b>112</b>	<b>112</b>	<b>132</b>	<b>356</b>
Dont LHI et TD		5	5	5	15
Dont Ma Prime Rénov' Sérénité	Modeste	20	20	30	70
	Très modeste	40	40	50	130
Dont autonomie*	Modeste	15	15	15	45
	Très modeste	30	30	30	90
Dont sécurité - salubrité		2	2	2	6
Prime sortie de Passoire énergétique		15	15	20	50
Prime Logement Basse Consommation		3	3	4	10
<b>Nombre de logements PB</b>		<b>5</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>20 (10 Loc1, 7 Loc2, 3 Loc 3)</b>
Dont indignes ou très dégradés		2	2	2	6
Dont sécurité – salubrité		0	1	1	2
Dont autonomie		0	1	1	2
Dont amélioration des performances énergétiques		3	3	4	10

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

- 350 logements occupés par leur propriétaire

- ✓ 15 logements « travaux lourds » pour réhabiliter « un logement indigne ou très dégradé »
- ✓ 200 logements pour lutter contre la précarité énergétique
- ✓ 135 logements pour adapter le logement à la perte d'autonomie

- 20 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

- ✓ 6 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
- ✓ 10 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
<b>Nombre de logements PO</b>		<b>110</b>	<b>110</b>	<b>130</b>	<b>350</b>
Dont LHI et TD*		5	5	5	15
Dont Ma Prime Rénov' Sérénité	Modeste	20	20	30	70
	Très modeste	40	40	50	130
Dont autonomie	Modeste	15	15	15	45
	Très modeste	30	30	30	90
Prime « sortie de Passoire énergétique »		15	15	20	50
Prime « cheque eco-travaux région niveau 2 ou BBC »		6	7	7	20
Prime « équilibre du financement »		1	1	1	3
<b>Nombre de logements PB</b>		<b>5</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>20</b>
Dont indignes ou très dégradés		2	2	2	6
Dont sécurité – salubrité		0	1	1	2
Dont autonomie		0	1	1	2
Dont amélioration des performances énergétiques		3	3	4	10
Prime « sortie de vacance »		3	3	4	10
Prime « conventionnement »		10	10	10	30
<b>Nombre de logements en copropriété</b>		<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>30</b>

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

- 10 Primes « sortie de vacance »
- 10 Primes « sortie de meublés touristiques »

### Objectifs de réalisation de la convention

		2023	2024	2025	TOTAL
Prime « sortie de vacance »		3	3	4	10
Prime « sortie de meublé touristique »		3	3	4	10

## 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 sont de 3 301 356 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	Total
AE prévisionnels	1 027 148 €	1 058 563 €	1 215 645 €	3 301 356 €
dont aides aux travaux	973 880 €	1 005 295 €	1 162 375 €	3 141 550€
dont aides à l'ingénierie :				
- Part fixe	29 955€	29 955 €	29 956 €	89 866 €
- Part variable	23 313 €	23 313 €	23 314 €	69 940 €

#### 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

##### 5.2.1. 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 1000 € par logement pour les propriétaires occupants modestes et très modestes
  - Une prime « sortie de passoire énergétique » en abondement de celle accordée par l'Anah pour un montant de 1500€
  - Une prime « eco-travaux Région niveau 2 ou BBC » en abondement de la prime accordée par la région de niveau 2 ou BBC pour un montant de 750€.

- **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 sécurité- salubrité** : Granville Terre et Mer accorde :
  - 5% du montant des travaux subventionnables par l'Anah, avec une subvention maximum de 1500 € 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 1500 € 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 2000 € 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 complémentaire « sortie de vacance »** de 1500 € par logement pour les logements vacants depuis plus de 2 ans faisant l'objet d'un projet de réhabilitation avec l'Anah et remis sur le marché locatif. 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 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.
- 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 ou sans 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 :

- o 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 842 500 € pour les aides aux travaux et 51 352 € pour l'ingénierie, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	TOTAL
<b>AE prévisionnels aides aux travaux</b>	<b>268 000 €</b>	<b>271 000 €</b>	<b>303 500 €</b>	<b>842 500 €</b>
<b>AE propriétaires occupants</b>	<b>148 500 €</b>	<b>148 500 €</b>	<b>177 500 €</b>	<b>474 500 €</b>
PO indigne ou très dégradés	25 000 €	25 000 €	25 000 €	75 000 €
PO lutte contre la précarité énergétique	60 000 €	60 000 €	80 000 €	200 000 €
PO autonomie	31 500 €	31 500 €	31 500 €	94 500 €
Prime « sortie de Passoire énergétique »	22 500 €	22 500 €	30 000 €	75 000 €
Prime « cheque eco-travaux région niveau 2 ou BBC »	4 500 €	4 500 €	6 000 €	15 000 €
Prime « équilibre du financement »	5 000 €	5 000 €	5 000 €	15 000 €
<b>AE propriétaires bailleurs</b>	<b>114 500 €</b>	<b>117 500 €</b>	<b>121 000 €</b>	<b>353 000 €</b>
PB indignes ou très dégradés	4 000 €	4 000 €	4 000 €	12 000 €
PB sécurité-salubrité	0	1 500 €	1 500 €	3 000 €
PB autonomie de la personne	0	1 500 €	1 500 €	3 000 €
PB amélioration des performances énergétiques	6 000 €	6 000 €	8 000 €	20 000 €
Prime « sortie de vacance »	4 500 €	4 500 €	6 000 €	15 000 €
Prime « conventionnement »	100 000 €	100 000 €	100 000 €	300 000 €
<b>AE copropriétés</b>	<b>5 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>15 000 €</b>
<b>AE prévisionnels Ingénierie</b>	<b>17 117 €</b>	<b>17 117 €</b>	<b>17 118 €</b>	<b>51 352 €</b>
<b>TOTAL AE Prévisionnels</b>	<b>285 117 €</b>	<b>288 117 €</b>	<b>320 618 €</b>	<b>893 852 €</b>

### 5.3. Financements de la ville de Granville

#### 5.3.1. Règles d'application

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

- Un abondement de 1500 € par logement de la prime « sortie de vacance » accordée par Granville Terre et Mer sur la ville de Granville.
- Une prime « sortie de Meublé touristique » de 5000 € par logement. Cette aide sera attribuée à tout propriétaire de logement de tourisme sur la ville de Granville de plus de 2 ans qui proposera son bien à la mise en location privée à titre de résidence principale. Le logement devra faire l'objet d'un conventionnement **avec ou sans travaux** avec l'Anah. Cette aide sera également 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.

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.

#### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la ville de Granville pour l'opération sont de 65 000 € pour les aides aux travaux et 9 000 € pour l'ingénierie, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	TOTAL
AE prévisionnels aides aux travaux	19 500 €	19 500 €	26 000 €	65 000 €
Prime « sortie de vacance »	4 500 €	4 500 €	6 000 €	15 000 €
Prime « conventionnement »	15 000 €	15 000 €	20 000 €	50 000 €
AE prévisionnels Ingénierie	1 500 €	3 000 €	4 500 €	9 000 €
TOTAL AE Prévisionnels	21 000 €	22 500 €	30 500 €	74 000 €

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

### Article 6 – Conduite de l'opération

#### 6.1. Pilotage de l'opération

##### 6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

##### 6.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d'ouvrage de l'opération. Au-delà du comité de pilotage, des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

Le **comité de pilotage** est constitué et présidé par le Président de la Communauté de Communes Granville Terre et Mer. Il constitue une instance partenariale et sera chargé de la coordination, du contrôle du déroulement de la phase d'animation. Il se réunit au moins une fois par an. Il sera composé des représentants de : l'Anah, la Communauté de Communes, le Conseil Départemental, la CAF, la MSA, la Région, et l'opérateur.

Le **comité technique** aura la charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira au moins tous les 6 mois. Il sera composé à minima des signataires de la convention.

Des **commissions spécifiques**, pourront également être mises en place selon les dossiers (insalubrité, relogement, accompagnement social, précarité énergétique...) et en collaboration avec les partenaires concernés tels que l'ARS, la CAF, la DDTM, les CCAS, les services des communes et de la Communauté de Communes...

#### 6.2. Suivi-animation de l'opération

##### 6.2.1. Équipe de suivi-animation

La collectivité locale a désigné **SOLIHA Territoires en Normandie** comme équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation, le suivi de l'opération.

##### 6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

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

- Aide à la valorisation des CEE
- 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.

### 6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La mise en place d'un partenariat actif avec tous les intervenants concernés par l'OPAH est une des clés de sa réussite, notamment avec :

- Les institutionnels : Etat – Conseil Départemental – Conseil Régional : pour la mobilisation des financements mis en place dans le cadre de l'OPAH et pour leur information régulière de l'avancement de l'opération,
- Les services instructeurs des différents financeurs – Anah, Communauté de Communes, CAF, Conseil Départemental, Région : pour le traitement des dossiers,
- Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne : pour la mise en place des procédures, notamment coercitives,
- Les Espaces conseil France Rénov'
- L'ADEME et l'Espace Info Énergie : pour promouvoir la prise en compte des économies d'énergie, des éco-matériaux, des énergies renouvelables,
- Les services logement, les CCAS et les Travailleurs Sociaux du secteur : afin d'étudier les situations de précarité recensées, et les besoins en matière de logements notamment pour les ménages défavorisés et les personnes âgées,
- Avec les intervenants sociaux dans le cadre du CLIC : pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, notamment en mobilisant les aides financières pour l'adaptation du logement dans le cadre de l'APA,
- Avec les acteurs « jeunesse » : pour une meilleure prise en compte des besoins en logements des différents publics jeunes,
- Avec la Caisse d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole : pour le montage des dossiers APL et les prêts à l'amélioration de l'habitat,
- Les financeurs : Banques, Collecteurs 1%,... : pour le montage des dossiers de prêts et l'accession aidée à la propriété,
- Les Syndics, les Agences et les Notaires : pour favoriser une très large diffusion de l'information auprès des propriétaires et des futurs acquéreurs,
- Les Artisans et leurs organismes professionnels, notamment la CAPEB et la FFB : pour sensibiliser les entreprises artisanales du secteur au développement durable et à la préservation de la qualité architecturale, notamment en mettant en place un ou plusieurs chantiers école, et pour la réalisation de chantiers d'insertion éventuels,
- EDF : afin de favoriser la réalisation des travaux de rénovation et d'amélioration des logements chauffés à l'électricité, pour une maîtrise des charges.

## 6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

### 6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

- Effets immobiliers
  - La réalisation quantitative par rapport aux objectifs (nombre et type de logements),

- La remise sur le marché des logements vacants,
- La mise aux normes totale d'habitabilité.
- Effets financiers
  - Les coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>,
  - L'incidence économique sur le BTP (artisans, maîtrise d'œuvre) : chiffre d'affaires généré par l'OPAH, provenance géographique des entreprises,
  - Les effets bancaires (nombre et type de prêts),
  - La masse financière de la réhabilitation liée à l'opération.
- Effets sociologiques
  - Le nombre et le type de logements conventionnés et leur occupation,
  - La population logée dans les logements vacants,
  - Le taux d'effort des propriétaires occupants.
- Effets environnementaux
  - Evaluation des gains en termes de KWh et de CO2.
- Effets en termes d'aménagement urbain
  - Cartographie des réhabilitations,
  - Actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité locale.

### 6.3.2. Bilans et évaluation finale

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

#### Bilan annuel

Le bilan annuel, établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage, ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale,
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement des dossiers ; plans de financement prévisionnels ; points de blocage,
- Un point d'étape sur le repérage de situations de mal logement et sur le repérage et l'accompagnement des copropriétés,

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

#### Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs,
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur

ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants,

- Recenser les solutions mises en œuvre,
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues,
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

## Chapitre VI – Communication.

### Article 7 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux 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 et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec le 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 qui validera les informations concernant 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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) 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, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

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

### Article 8- Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 03/01/2023 au 03/01/2026. Au-delà de cette durée, les demandeurs ne pourront plus bénéficier des avantages de cette convention et seront instruites selon les modalités de droit commun.

Une prorogation pourra éventuellement être envisagée dans la limite globale de 4 années.

La nécessité d'une prorogation devra être étudiée au regard d'un bilan établi trois mois avant le terme de l'opération. Il pourra s'agir de retards de mise en œuvre ne permettant pas d'atteindre les objectifs définis à l'article 4.1, objectifs qui pourraient être atteints au terme de la prorogation mais également de décisions complémentaires destinées à assurer le succès de certaines mesures inefficaces auparavant (conventionnement, insalubrité, handicap, santé...) voire des modifications dues au contexte local.

### Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

la résiliation.

**Article 10 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, 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 la convention dans Contrat Anah.

Fait en 4 exemplaires à Granville, le 23/12/2022

Pour le maître d'ouvrage,

Stéphane SORRE  
Président

Pour la ville de Granville,

Gilles MENARD  
Le Maire de Granville

Pour l'Etat,

  
**Frédéric PERISSAT**

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

**Délégué de compétence,  
Le président du département,**  
Sean MORIN