



## **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de Mauges Communauté**

**2024-2028**

**N° de convention :**

**Date de la signature de la convention :**

La présente convention est établie :

**Entre Mauges Communauté**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Didier HUCHON, Président, dûment habilité en vertu de la délibération du Conseil communautaire du 20 septembre 2023,

**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 Monsieur Gilles LEROY, Vice-Président 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, Madame Florence DABIN, dûment habilitée en vertu de la délibération de la Commission permanente du 19 octobre 2023,

**La commune de Mauges-sur-Loire**, représentée par Monsieur Gilles PITON, Maire, dûment habilité en vertu de la délibération du Conseil municipal du 21 septembre 2023,

**La commune de Montrevault-sur-Evre**, représentée par Monsieur Christophe DOUGE, Maire, dûment habilité en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2023,

**La commune d'Orée-d'Anjou**, représentée par Monsieur André MARTIN, Maire, dûment habilité en vertu de la délibération du Conseil municipal du 14 septembre 2023,

**La commune de Sèvremoine**, représentée par Monsieur Jean-Louis MARTIN, Adjoint de Pôle Aménagement et Urbanisme, dûment habilité en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2023,

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) 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 Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement 2020-2025, adopté par le préfet du Maine-et-Loire et le Président du Département de Maine-et-Loire par arrêté en date du 30 décembre 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de Mauges Communauté, adopté par délibération du conseil communautaire en date du 20 novembre 2019,

Vu l'avis 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 6 juin 2023,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du 16 août 2023,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de

l'habitat renouvellement urbain (OPAH-RU) du 1<sup>er</sup> septembre au 1<sup>er</sup> octobre 2023 au siège de Mauges Communauté et sur le site internet de l'intercommunalité, 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

Préambule .....	6
<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application .....</b>	12
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	12
1.1. Dénomination de l'opération .....	12
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	12
<b>Chapitre II – Enjeux de l'opération.....</b>	19
Article 2 – Enjeux.....	19
<b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération .....</b>	20
Article 3 – Volets d'action.....	20
3.1. Volet urbain .....	20
3.2. Volet foncier .....	37
3.3. Volet immobilier .....	39
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	41
3.5. Volet copropriété.....	42
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	43
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	45
3.8 Volet social.....	46
3.9. Volet patrimonial et environnemental .....	47
3.10. Volet économique et développement territorial .....	48
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	49
<b>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires .....</b>	50
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	50
5.1. Financements de l'ANAH .....	50
5.2. Financements de Mauges Communauté – Maître d'Ouvrage .....	50
5.3. Participation des communes .....	51
5.4. Département du Maine-et-Loire .....	51
5.5. Région Pays de la Loire .....	52
Article 6 – Engagements complémentaires.....	52
<b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....</b>	54
Article 7 – Conduite de l'opération .....	54
7.1. Pilotage de l'opération .....	54
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	54
7.1.2. Instances de pilotage .....	54
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	55
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	55

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	55
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	59
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	59
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	59
7.3.2. Bilans et évaluation finale .....	59
<b>Chapitre VI – Communication .....</b>	<b>62</b>
Article 8 - Communication.....	62
8.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat .....	62
8.2 Règles relatives au Département du Maine-et-Loire .....	63
8.3 Règles relatives aux autres partenaires.....	63
<b>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....</b>	<b>64</b>
Article 9 - Durée de la convention.....	64
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	64
Article 11 – Transmission de la convention .....	64
Annexes .....	66

## Préambule

Mauges Communauté est une structure intercommunale située dans le département du Maine-et-Loire (49). L'EPCI, créé en 2016, regroupe 6 communes (issues de fusions de communes). Elle s'étend sur 1 314 km<sup>2</sup> au sud-ouest du département et compte environ 120 000 habitants (source INSEE 2020).



Compétente en matière d'habitat, Mauges Communauté a adopté en 2019 son premier Programme Local de l'Habitat (PLH). Depuis, l'EPCI a poursuivi sa politique en matière, notamment, d'accompagnement à l'amélioration de l'habitat privé avec entre autres la création, en janvier 2022, de la Maison de l'Habitat. La Maison de l'Habitat représente pour les habitants des Mauges un guichet de référence sur tous les sujets qui gravitent autour de l'habitat et du logement. Elle est également intégrée au réseau des Espaces Conseils France Rénov'. Après un an et demi d'existence, la Maison de l'Habitat a permis de renseigner plus de 5 000 usagers.

En parallèle, le territoire des Mauges a été partiellement couvert par des dispositifs opérationnels pour l'amélioration de l'habitat :

- L'OPAH-RU de la commune de Beaupréau-en-Mauges, pilotée par la commune et mise en œuvre sur la période 2020-2025,
- L'OPAH-RU de la commune de Chemillé-en-Anjou, pilotée par la commune et mise en œuvre sur la période 2020-2025,
- Un Programme d'Intérêt Général, porté par le Département du Maine-et-Loire et portant sur la résorption de l'habitat dégradé et insalubre ;
- Un Programme d'Intérêt Général, porté par le Département du Maine-et-Loire et portant sur la performance énergétique et l'adaptation des logements, qui a couvert le territoire de Mauges Communauté jusqu'au 31 décembre 2023 ;

Par ces différentes actions et programmes, l'EPCI, maître d'ouvrage, 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 mobili-sables de manière équitable 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, Mauges Communauté a réalisé une étude pré-opérationnelle dans le but de renforcer la couverture du territoire de dispositifs opérationnels à l'amélioration de l'habitat apportant une plus-value au PIG départemental en vigueur jusqu'en fin d'année 2023. L'étude a permis de mettre en évidence les principaux enjeux du territoire en matière d'amélioration de l'habitat. Afin de répondre à ces enjeux et dans une optique de soutien le plus large possible à des projets de reconfiguration des logements allant au-delà de la

réhabilitation, il est souhaité que puisse être mis en œuvre, à l'échelle de Mauges Communauté, des accompagnements en direction du parc privé reposant sur une OPAH et une OPAH-RU multisites. Ces dispositifs permettent de concentrer 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, de structuration et de réhabilitation des copropriétés, ou encore de valorisation du patrimoine.

### ***Les enseignements généraux de l'étude habitat***

#### **Les dynamiques démographiques**

Le territoire est attractif, avec +92 habitants/an entre 2014 et 2020 (source : Insee) dans le triangle d'influence de Nantes, Angers et Cholet, bien qu'un ralentissement de la croissance démographique soit observé ces dernières années. En matière d'accueil des familles, Beaupréau-en-Mauges et Orée-d'Anjou font preuve de d'un dynamisme particulier sur le territoire.

#### **Les flux et mobilités résidentielles**

Beaupréau-en-Mauges, Sèvremoine et Orée-d'Anjou, grâce à leurs connexions viaires et ferroviaires, sont les communes qui attirent le plus d'habitants. Il est à noter que la majorité des actifs habite et travaille sur le territoire. Par ailleurs, avec plus de 4 500 emménagements par an (dont 65 % de la part de ménages qui restent vivre sur le territoire), les besoins en logements sont significatifs sur l'ensemble de l'intercommunalité, dans un contexte où le parc de logements est de moins en moins adapté à la demande (de plus en plus de petits ménages dans un parc de grands logements).

#### **Analyse du marché immobilier**

Les logements existants participent grandement aux parcours résidentiels sur le territoire : + 1 926 logements vendus et 409 logements neufs produits sur le territoire en 2020. Cependant, ces dernières années, le marché immobilier se tend avec, notamment, de moins en moins de biens vendus dans un contexte de hausse des prix immobiliers et de raréfaction de l'offre. Concernant la production neuve, elle est essentiellement orientée vers l'accession (seulement 14 % des biens sont orientés vers le locatif) et portée par les filières « du diffus » et « du lotissement ».

#### **Les caractéristiques du parc locatif**

Il est observé un déficit de logements locatifs sur l'ensemble du territoire, notamment sur les petits logements. Cela induit notamment une réelle difficulté pour les entreprises qui souhaitent recruter car leurs salariés peinent à se loger. Ce déficit s'observe aussi sur les logements sociaux ou abordables avec, sur le marché libre, des loyers pratiqués qui sont souvent supérieurs aux budgets des ménages. De fait, les ménages pauvres, concentrés dans le parc locatif (21 % des locataires vivent sous le seuil de pauvreté), peuvent se retrouver « captifs » de leur logement.

#### **Adaptation au vieillissement**

La population des Mauges est vieillissante, ce qui traduit un besoin d'adaptation des logements à l'âge et à la perte de mobilité (près de 20 000 habitants de l'EPCI ont plus de 65 ans), tout particulièrement sur les cadres de vie des pavillons anciens, des faubourgs... En parallèle, il existe un déficit de logements adaptés (plain-pied notamment, ou accessibles) à cette population à proximité des commodités (services, soins, équipements...) dans un contexte où de nouvelles formes d'habitat sont à inventer sur le territoire (habitat intermédiaire, séniors...).

#### **Rénovation et performance énergétique**

Avec plus de 5 000 « passoires thermiques » identifiées sur le territoire, l'enjeu de rénovation énergétique est présent sur l'ensemble de l'intercommunalité. Le parc locatif conventionné est également concerné par cette problématique qui va aussi toucher les propriétaires bailleurs qui devront respecter les prescriptions issues de la loi Climat et Résilience de 2021 et encadrant l'étiquette énergétique du parc pouvant être mis en location.

## Les copropriétés

Avec 940 logements, le parc des copropriétés est marginal sur le territoire. La grande majorité des copropriétés compte moins de 5 logements. Au vu des données du Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC), toutes les copropriétés ne sont pas immatriculées, et sur les 38 copros qui le sont aujourd'hui, 17 ne sont pas structurées (absence de syndic, professionnel ou bénévole). Ce volet présente donc un enjeu d'accompagnement à la structuration. Le RNIC comptabilise 23 copropriétés de moins de 10 lots principaux et 14 autres copropriétés comprenant entre 11 et 49 lots. La copropriété la plus importante est localisée à Beaupréau, avec 90 lots d'habitation.

## Vacance et dégradation

A l'échelle de Mauges Communauté, la vacance est assez faible (5,5 % des logements sont vacants en 2020 selon la donnée LOVAC) mais concentrée dans les coeurs de bourgs. En matière d'insalubrité, il existe peu de signalements sur le territoire et la problématique reste bien accompagnée par le PIG du Département.

## 16 cadres de vie habités

Les 16 cadres de vie habités du territoire révèlent l'identité patrimoniale et architecturale des Mauges. Qu'ils soient situés dans le cœur de ville dense, dans le cœur de ville et jardins, dans les jardins habités ou dans la ville aménagée, chacun de ces cadres de vie a ses propres caractéristiques et supposent des logiques d'intervention et de reconfiguration du bâti bien particulière. Ainsi, et à titre d'exemple, certains présentent davantage de problématiques en matière de dégradation et de vacance quand d'autres apparaissent moins adapter aux séniors ou vecteurs d'une exigence patrimoniale plus importante.

## Des enjeux de renouvellement urbain caractérisés

### Une vacance structurelle de coeurs de bourgs

L'analyse à la parcelle des logements vacants à l'échelle de chaque cœur de bourg met en évidence d'une part une vacance endémique à l'échelle des coeurs de bourgs tout entiers, et d'autre part, des concentrations de vacance structurelle corrélée à des configurations de parcelles exigües, des arrières d'immeubles enclavés et des soucis d'éclairement.

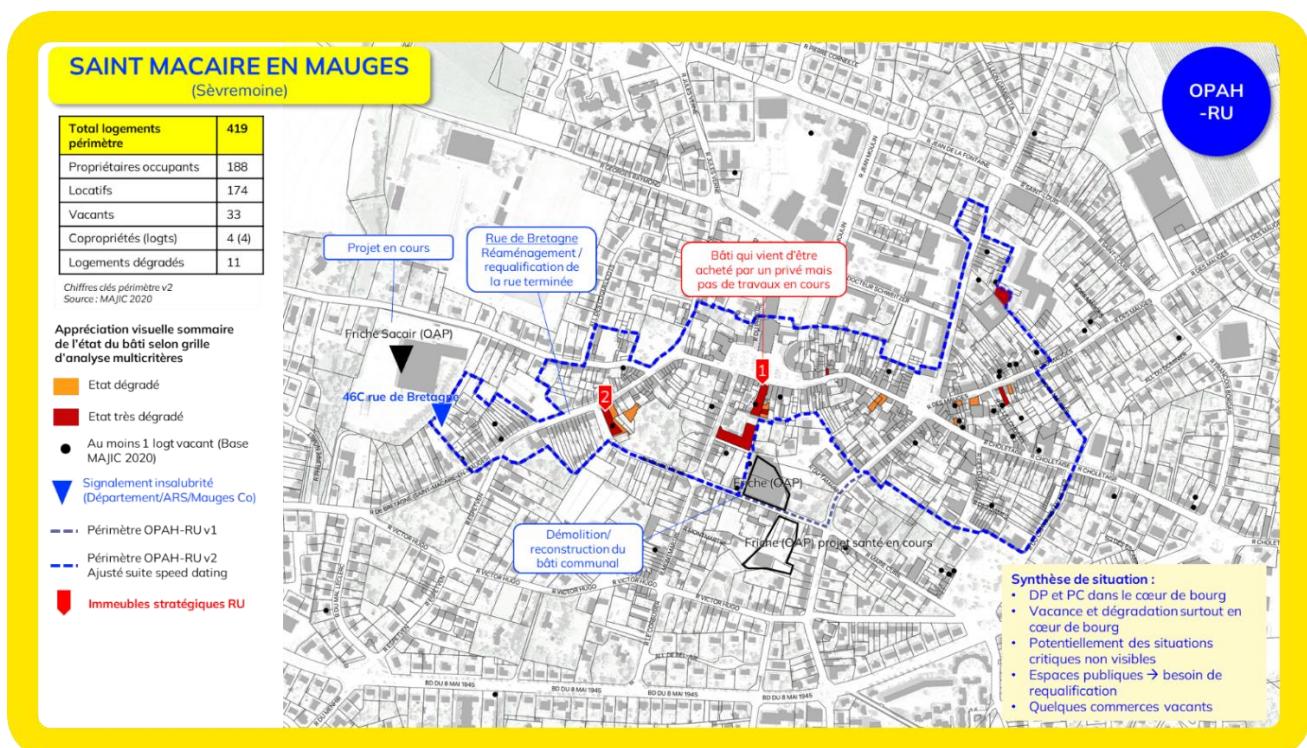


Figure 1, exemple de Saint-Macaire en Mauges : à l'est du cœur de ville le parcellaire étroit et l'enclavement des arrières d'immeubles créent une concentration de la vacance.

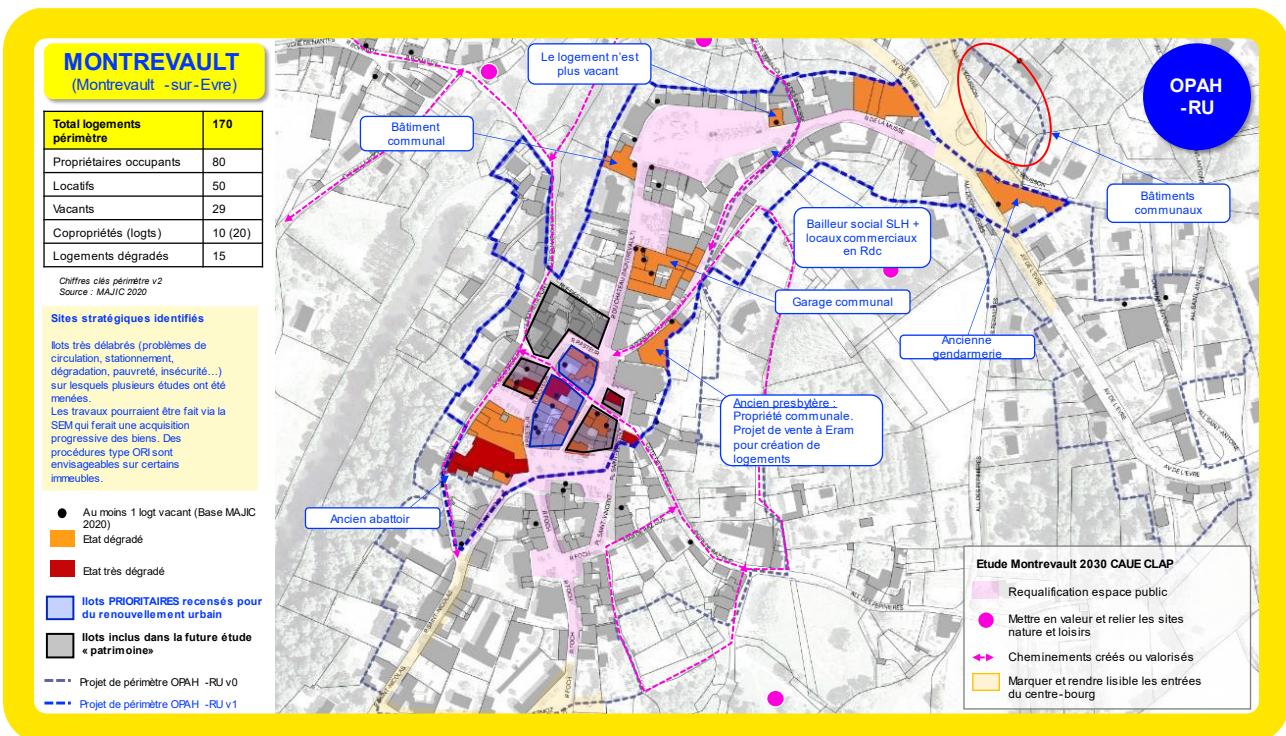


Figure 2, à Montrevault, les vacants structurels se concentrent dans les îlots les moins aérés.

A l'échelle de Mauges Communauté, 1 249 logements vacants de longue durée (plus de deux ans) sont recensés par la base de données LOVAC 2020, soit 2,2% du parc de logements.

#### Beaupréau-en-Mauges

Selon la base de données LOVAC 2020, 189 logements sont en situation de vacance longue durée (plus de deux ans), soit 1,8% du parc de logements de la commune

#### Chemillé-en-Anjou

Selon la base de données LOVAC 2020, 267 logements sont en situation de vacance longue durée (plus de deux ans), soit 2,7 % du parc de logement de la commune.

#### Mauges-sur-Loire

Selon la base de données LOVAC 2020, 233 logements sont en situation de vacance longue durée (plus de deux ans), soit 2,6% du parc de logement de la commune.

#### Montrevault-sur-Evre

Selon la base de données LOVAC 2020, 207 logements sont en situation de vacance longue durée (plus de deux ans), soit 2,8% du parc de logement de la commune.

#### Orée-d'Anjou

Selon la base de données LOVAC 2020, 161 logements sont en situation de vacance longue durée (plus de deux ans), soit 2,1% du parc de logement de la commune.

#### Sèvremoine

Selon la base de données LOVAC 2020, 192 logements sont en situation de vacance longue durée (plus de

deux ans), soit 1,7% du parc de logement de la commune.

#### **Mal logement : des marges d'accentuation du repérage à l'occasion du suivi-animation d'OPAH-RU**

De 2012 à 2019, 265 signalements d'habitat indigne ont été recensés par l'ARS sur le territoire de Mauges Communauté, dont 165 ont été résolus. Sur les 100 dossiers restants, 35 dossiers ont été orientés dans des dispositifs d'accompagnement à la réalisation de travaux (en PIG RHDI, PIG Précarité Energétique et OPAH), et la plupart des autres dossiers ont été transmis aux mairies concernées.

#### Pour la dernière année observée (2019) :

53 signalements ont été recensés :

- 22 concernent des logements en locatif,
- 31 concernent des propriétaires occupants.

Orientations :

- 25 situations orientées vers la mairie (demande de visite des logements signalés)
- 6 situations hors dispositif (non réglementaire)
- 17 dossiers orientés vers l'opérateur en charge d'un suivi-animation, dont :
  - o 12 dossiers vers le PIG RHDI
  - o 4 dossiers vers le PIG PE
  - o 1 dossier vers l'OPAH
- 1 dossier en attente d'orientation
- 4 dossiers vers les bailleurs (1 Gambetta, 2 Maine-et-Loire Habitat, 1 Sèvre Loire Habitat)

Position actuelle des signalements :

- 23 dossiers traités (travaux réalisés, non adhésion, comportement locatif),
- 10 dossiers suivis dans le cadre d'un dispositif (5 en PIG RHDI, 4 en PIG PE, 4 en OPAH),
- 16 dossiers suivis en mairie.

Mauges Communauté concentre ainsi 1/6<sup>e</sup> des signalements reçus à l'échelle départementale (315 signalements), bien qu'elle représente 1/8<sup>e</sup> du parc départemental, ce qui traduit une légère surreprésentation.

Toutefois ce recensement est par nature incomplet, car reposant sur les plaintes et les signalements de travailleurs sociaux. Ces statistiques ne permettent donc pas de prendre toute la mesure du logement indigne sur le territoire. Il y a donc un enjeu de poursuivre le recensement des situations dans le cadre de l'OPAH-RU.

#### **Des situations d'immeubles stratégiques à débloquer**

Un travail avec les élus de chacune des communes, associé à des vérifications de terrain et sur les bases fiscales, a permis d'identifier 58 situations d'immeubles ou îlots dégradés, dont la rénovation présente un enjeu stratégique.

#### **Des enjeux de sortie de dégradation couplés à une exigence patrimoniale**

Les enjeux de vacance structurelle et de dégradation coïncident très largement avec les dispositions des périmètres relatifs à la protection du patrimoine et des sites. De nombreux sites sont inscrits au titre des monuments historiques. Ce classement implique une servitude s'appliquant à tous les immeubles et espaces situés à la fois dans un périmètre de 500 mètres de rayon autour du monument et dans son champ de visibilité.

- Mauges-sur-Loire : Château de la Baronnière, Chapelle des Anges, Chapelle Saint-Aubin, Complexe chaufournier de Pincourt, Mine de charbon de la Tranchée, Site chaufournier de la Maison-Blanche et de Châteaupanne, Abbaye de Saint-Florent-le-Vieil, Chapelle Cathelineau, Chapelle du cimetière de Saint-Florent-le-Vieil, Colonne de la duchesse d'Angoulême, Prévôté.

- Montrevault-sur-Èvre : Château du Bas-Plessis, Camp de César, Menhir de Bréau, Pont de Bohardy, Chapelle Saint-Just.
- Orée d'Anjou : Château de la Bourgonnière, Château de la Mauvoisinière, Château de Champtoceaux, Manoir de la Hamelinière, Moulin pendu, Château de la Turmelière, Château de la Varenne.
- Sèvremoine : Chapelle Saint-Jean, Moulins à vent des Grands Jardins, Menhir du moulin à vent de Normandeau, Pierre levée de Charbonneau, Menhir de la Haute-Borne, Chapelle de la Bernardière, Grande Pierre Levée, Colonne de Torfou.

Le territoire compte également plusieurs sites patrimoniaux remarquables (SPR), notamment à Mauges-sur-Loire et à Sèvremoine.

Dans ces périmètres, la mise en œuvre de certains volets de travaux (isolation des murs périphériques, changements de menuiseries, interventions en toitures...) présente des enjeux de faisabilité, de choix des matériaux (recours aux matériaux biosourcés), et d'options alternatives en cas d'avis défavorable de l'UDAP, appelant une ingénierie compétente dans ces domaines à l'appui des projets des habitants.

**À l'issue de ces constats, il a été convenu ce qui suit :**

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

Mauges Communauté souhaite, notamment au regard des éléments de tendances dégagés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle habitat précédemment évoquée, poursuivre et amplifier la dynamique territoriale en faveur de l'attractivité de son parc de logements privés engagée depuis 2020 avec la mise en place de précédentes d'OPAH-RU à Beaupréau-en-Mauges et Chemillé-en-Anjou.

Cette volonté s'inscrit également dans la continuité du dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat mis en œuvre par Mauges Communauté depuis octobre 2020 et qui a déjà permis d'attribuer plus de 2,1 millions d'euros d'aides communautaires en faveur de 900 ménages du territoire soutenus par ailleurs par les aides MaPrime Rénov' Sérénité de l'ANAH. Une partie de ces aides est également allouée à des ménages aux revenus intermédiaires (ANAH < RFR < PTZ).

Il s'agit désormais 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, et en cohérence avec la convention d'ORT qui a permis à la commune de Mauges-sur-Loire et à Mauges Communauté de s'engager dans un projet de revitalisation du territoire, il est souhaité que soit mis en œuvre, en complément de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui couvrira l'ensemble des six communes de Mauges Communauté (à l'exception des coeurs de bourgs concernés par une OPAH-RU), une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat comportant un volet renouvellement urbain, à l'échelle des périmètres retenus par les élus locaux et définis dans l'article 1.2 de la présente convention.

Ces dispositifs concentrent 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, 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. En effet, l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence, dans les coeurs de bourgs couverts par l'OPAH-RU multisites, un habitat concentrant une dégradation du bâti et une vacance plus fortes que sur le reste du territoire.

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

#### **1.1. Dénomination de l'opération**

Mauges Communauté, en lien avec les communes de Mauges-sur-Loire, Montrevault-sur-Evre, Orée-d'Anjou et Sèvremoine, l'État, l'ANAH et le Département du Maine-et-Loire décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites pour la période 2024-2028.

#### **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-RU multisites correspond aux coeurs de bourgs des 11 communes déléguées de La Pommeraye, Montjean-sur-Loire, Saint-Florent-le-Vieil (Mauges-sur-Loire), Montrevault, Saint-Pierre-Montlimart (Montrevault-sur-Evre), Champtoceaux, Landemont, Liré, Saint-Laurent-des-Autels (Orée-d'Anjou), Montfaucon et Saint-Macaire-en-Mauges (Sèvremoine) cartographiées ci-après.

## LAPOMMERAYE (Mauges -sur-Loire)

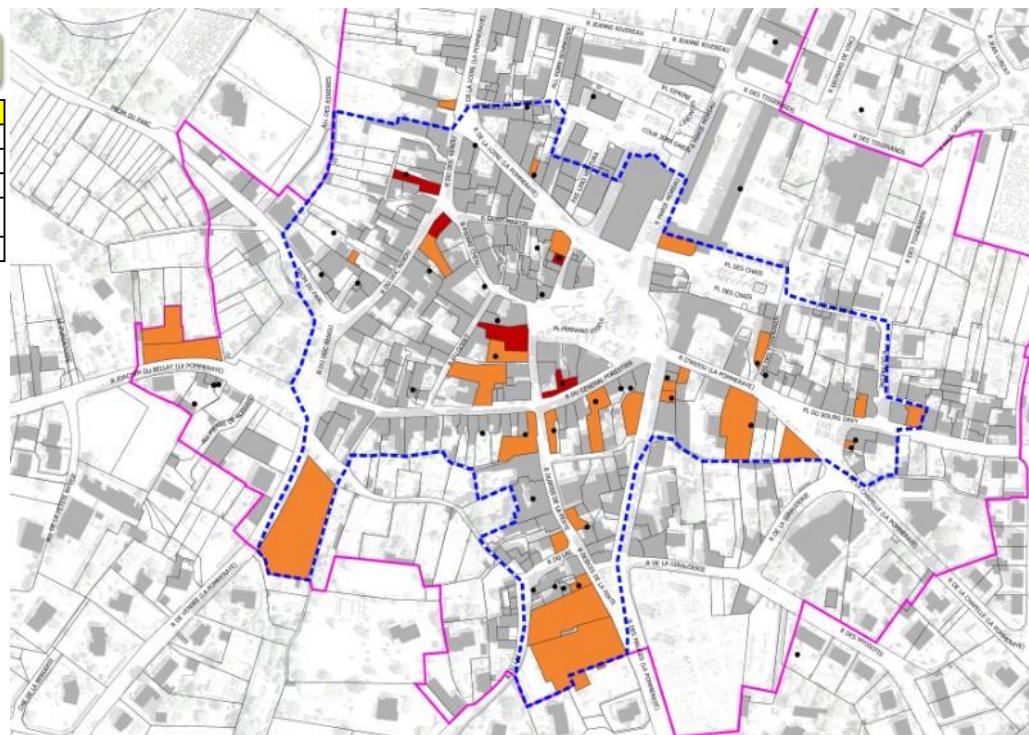
Total logements périphérie	275
Propriétaires occupants	128
Locatifs	95
Vacants	42
Copropriétés (logts)	12 (17)
Logements dégradés	9

Source : MAJIC 2020

— Périmètre OPAH-RU  
— Périmètre ORT

Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères

- Etat dégradé
- Etat très dégradé
- Au moins 1 logt vacant (Base MAJIC 2020)



## MONTJEAN SUR-LOIRE (Mauges -sur-Loire)

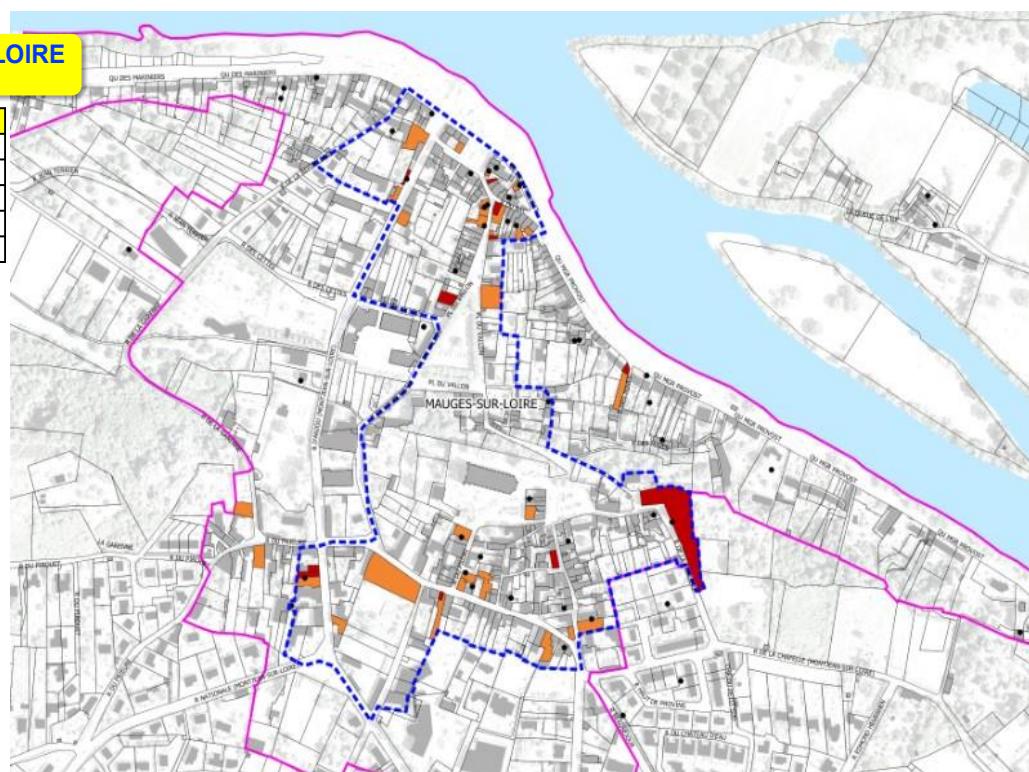
Total logements périphérie	272
Propriétaires occupants	142
Locatifs	83
Vacants	37
Copropriétés (logts)	5 (7)
Logements dégradés	11

Source : MAJIC 2020

— Périmètre OPAH-RU  
— Périmètre ORT

Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères

- Etat dégradé
- Etat très dégradé
- Au moins 1 logt vacant (Base MAJIC 2020)



## Saint-Florent-le-Vieil

(Mauges-sur-Loire)

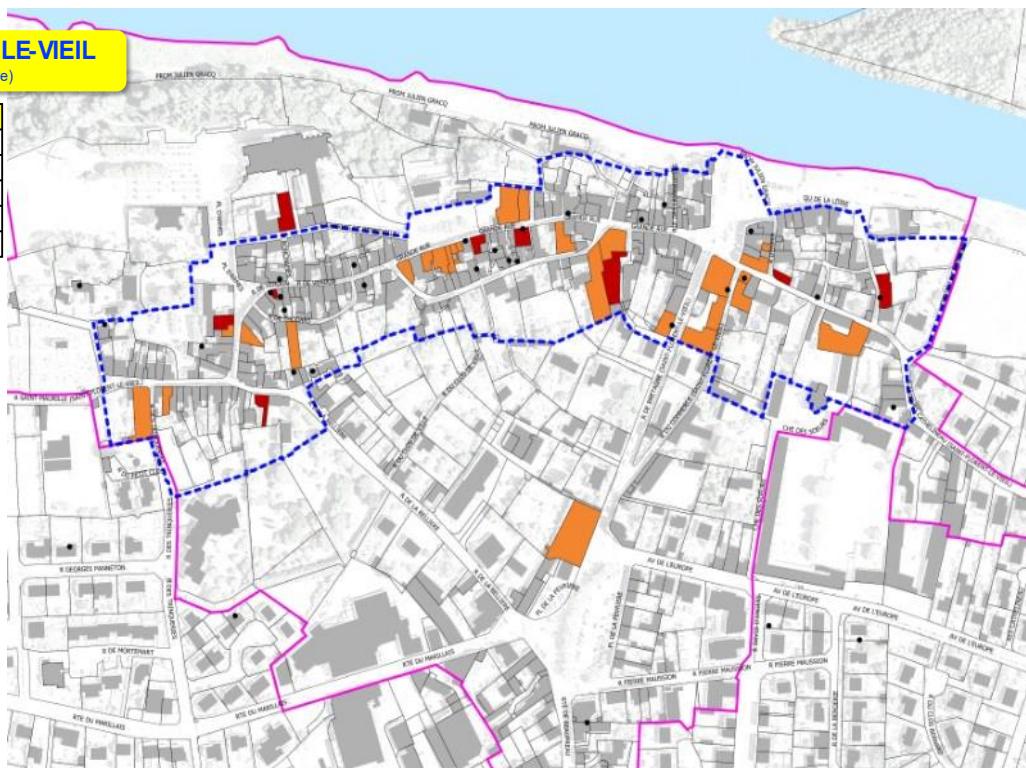
Total logements périphérie	285
Propriétaires occupants	141
Locatifs	112
Vacants	30
Copropriétés (logts)	2 (4)
Logements dégradés	9

Source : MAJIC 2020

— Périmètre OPAH-RU  
 — Périmètre ORT

Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères

- Etat dégradé
- Etat très dégradé
- Au moins 1 logt vacant (Base MAJIC 2020)



## Montrevault

(Montrevault-sur-Evre)

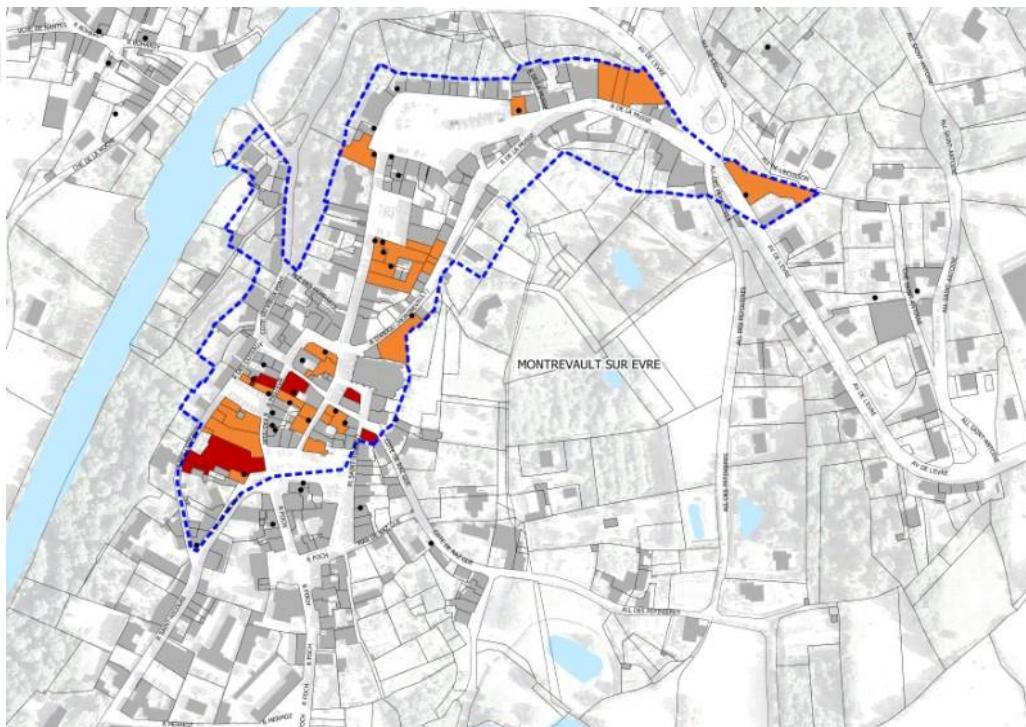
Total logements périphérie	170
Propriétaires occupants	80
Locatifs	50
Vacants	29
Copropriétés (logts)	10 (20)
Logements dégradés	15

Source : MAJIC 2020

— Périmètre OPAH-RU

Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères

- Etat dégradé
- Etat très dégradé
- Au moins 1 logt vacant (Base MAJIC 2020)



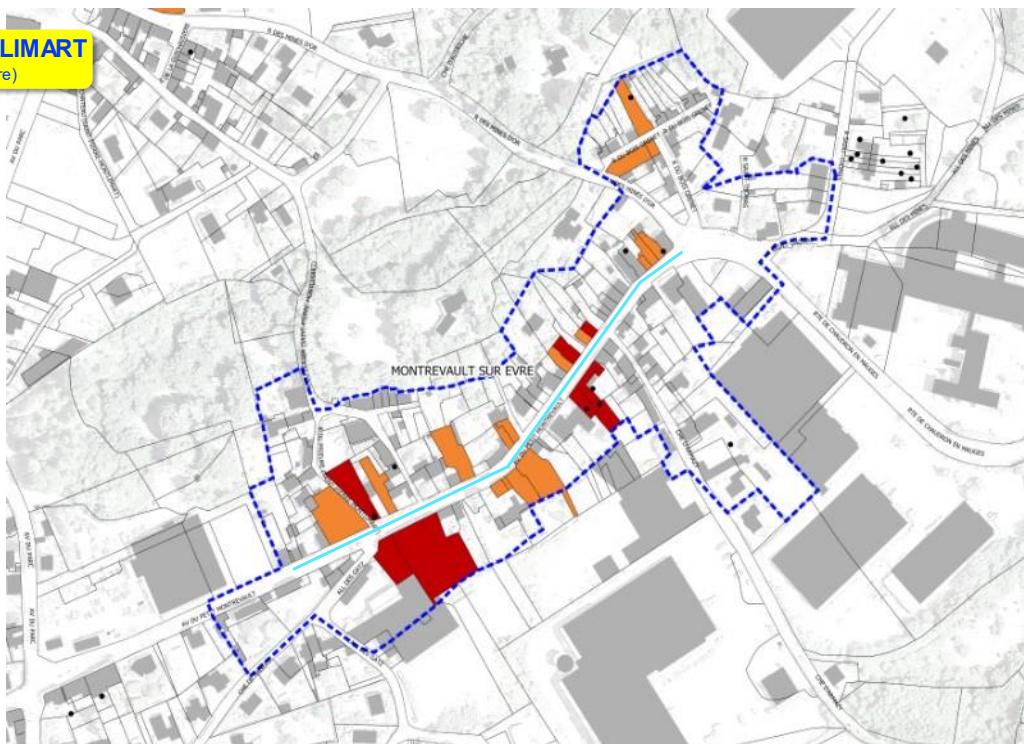
## ST PIERRE MONTLIMART

(Montrevault-sur-Evre)

Total logements périphérique	105
Propriétaires occupants	76
Locatifs	18
Vacants	10
Copropriétés (logts)	2 (4)
Logements dégradés	9

Source : MAJIC 2020

- Périmètre OPAH-RU
- Linéaire de façade à rénover en priorité
- Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères
  - Etat dégradé
  - Etat très dégradé
- Au moins 1 logt vacant (Base MAJIC 2020)



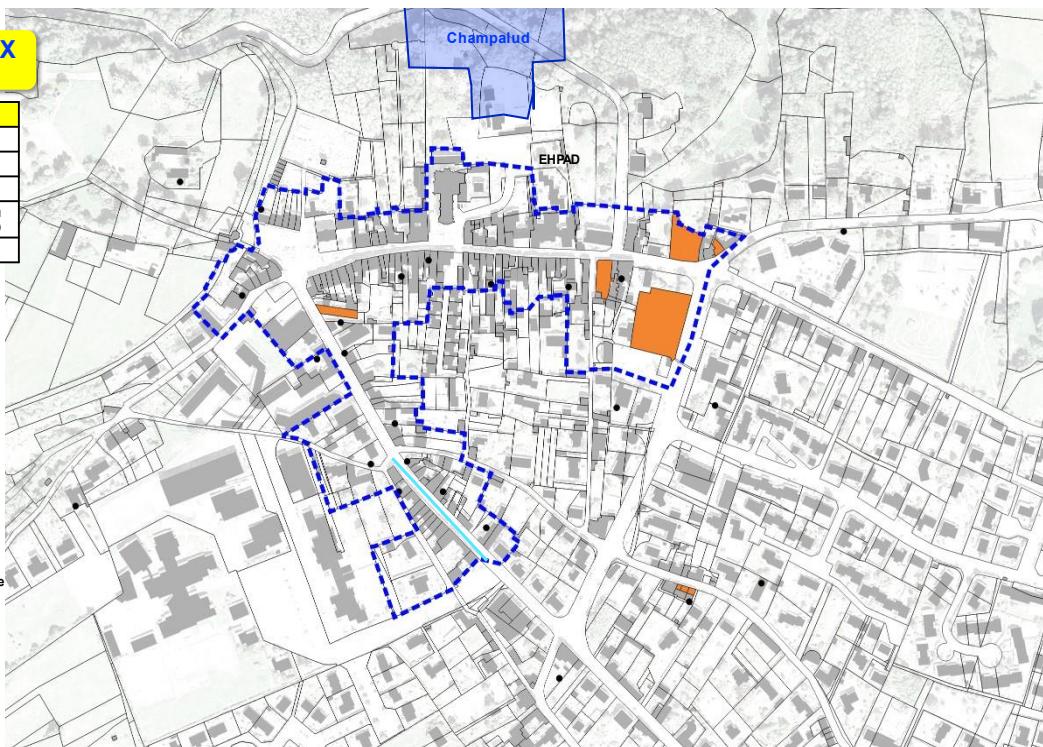
## CHAMPTOCEAUX

(Orée d'Anjou)

Total logements périphérique	147
Propriétaires occupants	69
Locatifs	50
Vacants	28
Copropriétés (immeubles)	4 (21 logts)
Logements dégradés	3

Source : MAJIC 2020

- Linéaire de façade à rénover en priorité
- Périmètre OPAH-RU
- Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères
  - Etat dégradé
  - Etat très dégradé
- Au moins 1 logt vacant (Base MAJIC 2020)



## LANDEMONT

(Orée d'Anjou)

Total logements périphérique	111
Propriétaires occupants	51
Locatifs	41
Vacants	11
Copropriétés (logts)	4 (8)
Logements dégradés	1

Source : MAJIC 2020

— Linéaire de façade à rénover en priorité

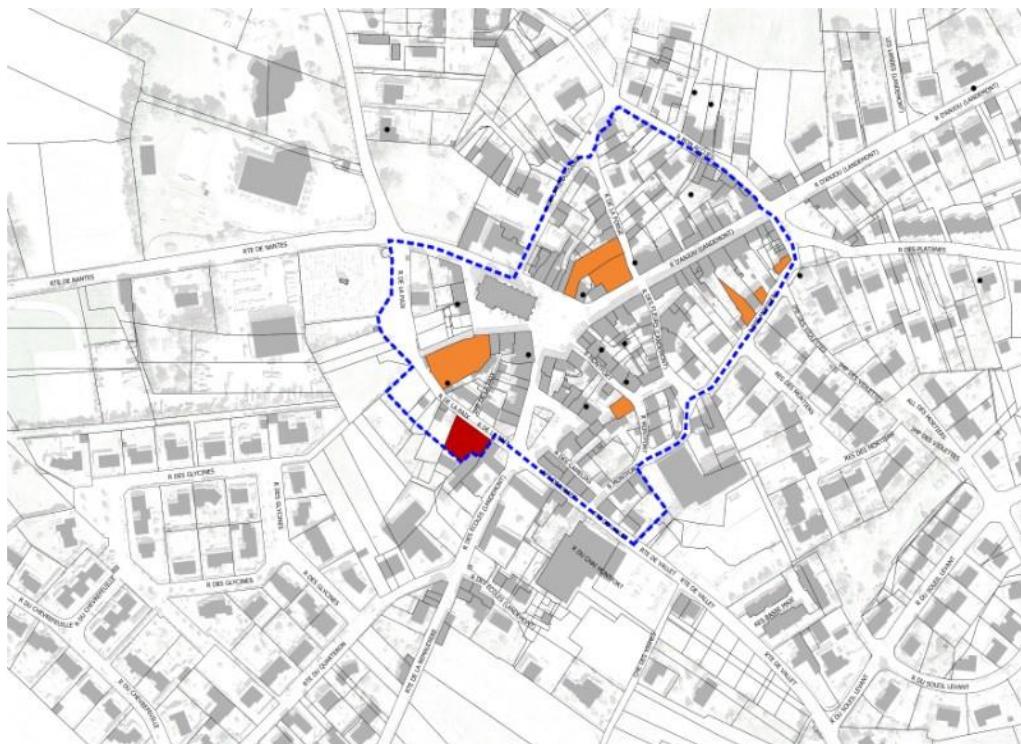
— Périmètre OPAH-RU

Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères

— Etat dégradé

— Etat très dégradé

- Au moins 1 log. vacant  
(Base MAJIC 2020)



## LIRÉ

(Orée d'Anjou)

Total logements périphérique	157
Propriétaires occupants	91
Locatifs	48
Vacants	18
Copropriétés (logts)	5 (13)
Logements dégradés	6

Source : MAJIC 2020

— Linéaire de façade à rénover en priorité

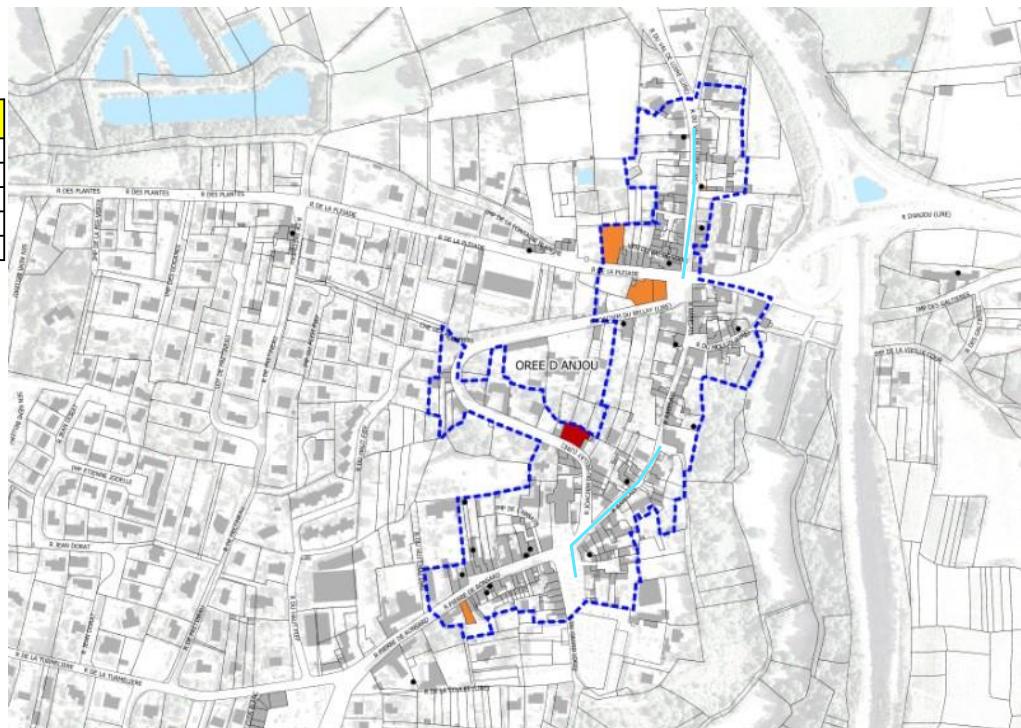
— Périmètre OPAH-RU

Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères

— Etat dégradé

— Etat très dégradé

- Au moins 1 log. vacant  
(Base MAJIC 2020)



## SAINT-LAURENT-DES-AUTELS

(Orée d'Anjou)

Total logements périphérie	94
Propriétaires occupants	49
Locatifs	37
Vacants	8
Copropriétés (logts)	1 (4)
Logements dégradés	3

Source : MAJIC 2020

— Linéaire de façade à rénover en priorité

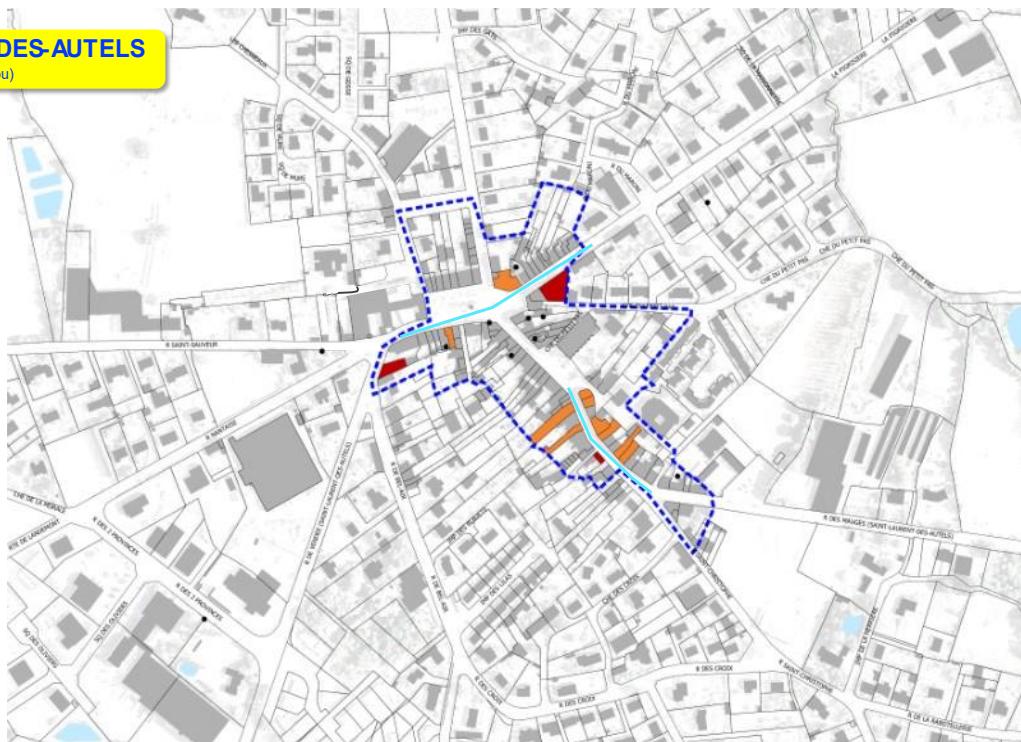
— Périmètre OPAH-RU

Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères

— Etat dégradé

— Etat très dégradé

● Au moins 1 log. vacant  
(Base MAJIC 2020)



## MONTFAUCON

(Sèvremoine)

Total logements périphérie	268
Propriétaires occupants	154
Locatifs	60
Vacants	19
Copropriétés (logts)	7 (11)
Logements dégradés	9

Source : MAJIC 2020

— Périmètre OPAH-RU

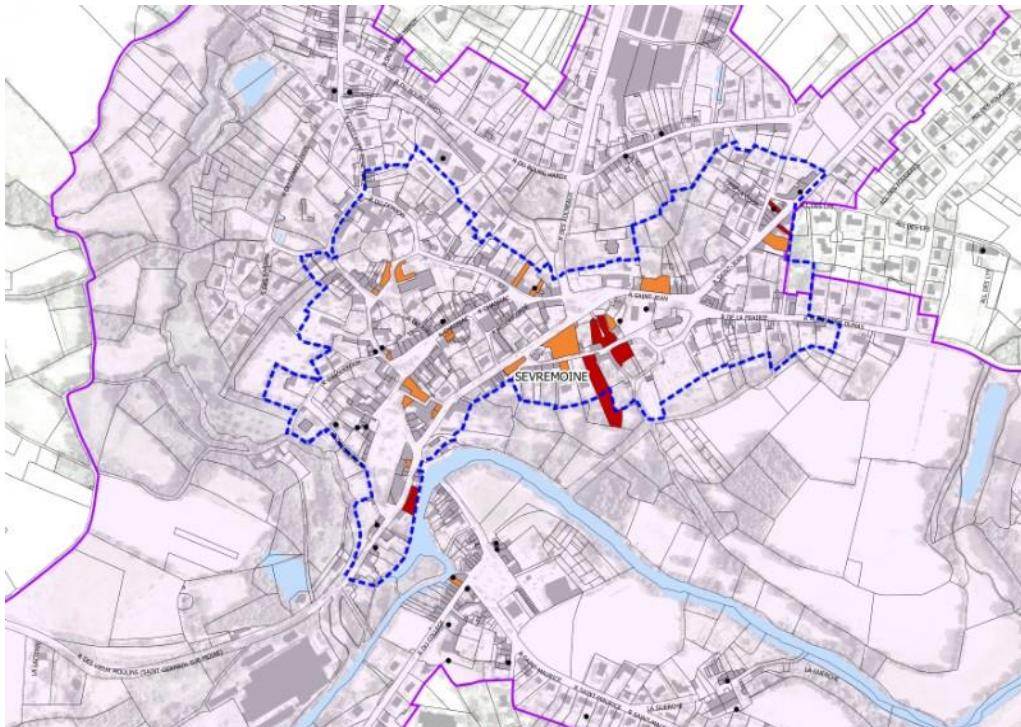
— Périmètre protection MH

Appréciation visuelle sommaire de l'état du bâti selon grille d'analyse multicritères

— Etat dégradé

— Etat très dégradé

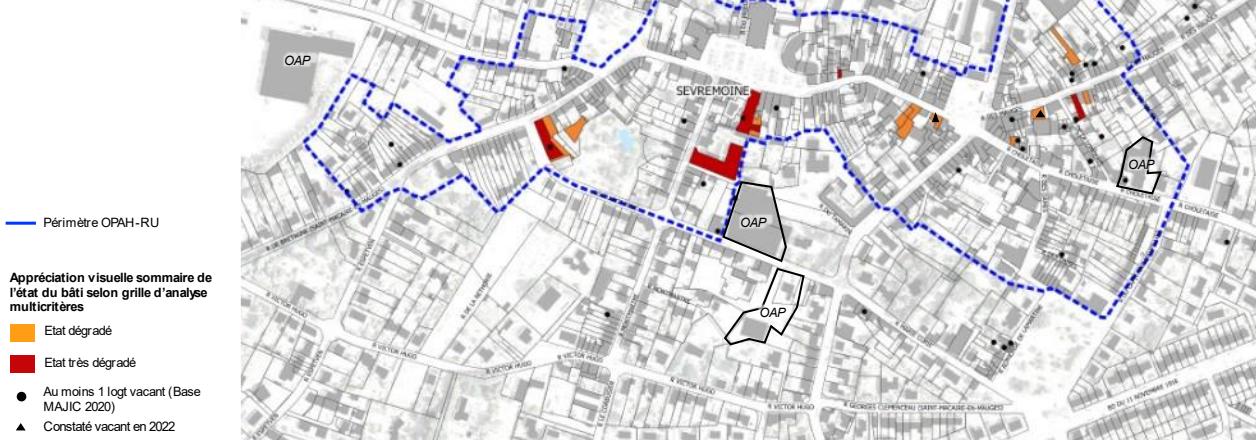
● Au moins 1 log. vacant  
(Base MAJIC 2020)



## SAINT-MACAIRE-EN-MAUGES (Sèvremoine)

Total logements périphérique	419
Propriétaires occupants	188
Locatifs	174
Vacants	33
Copropriétés (logts)	4 (4)
Logements dégradés	11

Source : MAJIC 2020



### Le périmètre de l'OPAH-RU multisites de Mauges Communauté - Villes Vivantes

En fonction du bilan qui sera dressé des OPAH-RU portés par les communes de Beaupréau-en-Mauges et de Chemillé-en-Anjou dans le cadre de leur achèvement, le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU multisites mentionné ci-dessus pourrait éventuellement être étendu à plusieurs autres centres-bourgs. Seuls les centres-bourgs suivants pourraient être amenés à intégrer l'OPAH-RU multisites à partir de 2025 : Beaupréau, Gesté, Jallais, Villedieu-la-Blouère et Chemillé.

Les champs d'intervention sont les suivants :

Pour la partie concernée par les interventions sur les logements, ce périmètre compte 2 303 logements, dont 265 (12%) 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 XXI<sup>e</sup> 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 indigènes (voir volet lutte contre l'habitat indigne ci-après) ;

## Chapitre II – Enjeux de l'opération

### Article 2 – Enjeux

La mission d'étude pré-opérationnelle réalisée ces derniers mois a permis de faire émerger 12 axes d'une future programmation opérationnelle 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 de Mauges Communauté.

Ces 12 axes de la future OPAH-RU 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.

- Mener de front réhabilitation et création d'une offre nouvelle
- Massifier mais aussi cibler la rénovation énergétique
- Mobiliser et bonifier les aides de l'ANAH
- Adapter l'existant mais aussi développer une offre nouvelle à destination des séniors
- Poursuivre le repérage et les actions d'intermédiation sur l'habitat indigne
- Accompagner les copropriétés
- Proposer un soutien accru pour les typologies de logements manquantes
- Concevoir une ingénierie de projets sur mesure
- Agir sur les cadres de vie qui concentrent vacance et dégradation
- Mettre en place des campagnes de ravalement de façades
- Articuler les différents dispositifs (PIG, OPAH, OPAH-RU, PVD)
- Promouvoir les filières d'accession abordable au travers notamment de la mobilisation de logements identifiés par la collectivité comme prioritaires et ou stratégiques au regard des enjeux du territoire, Ces logements pourront être mobilisés au travers de l'utilisation des outils opérationnels incitatifs tout en se préservant la possibilité de mobiliser autant que de besoin des outils coercitifs.

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

La stratégie retenue pour atteindre les objectifs fixés à l'échelle des 11 périmètres repose sur trois actions de l'OPAH-RU qui sont complémentaires :

### **A/ un soutien financier (prime/subventions) pour tous les publics**

Un soutien financier est apporté aux ménages aux revenus modestes et très modestes par l'ANAH, le Département du Maine-et-Loire, Mauges Communauté et éventuellement les communes. Pour amplifier son action, Mauges Communauté soutient également les ménages dont le revenu est inférieur au plafond du PTZ national ;

### **B/ un accompagnement administratif et technique**

Les publics aux revenus modestes et très modestes sont accompagnés dans le montage de leur dossier de financement. Les missions d'ingénierie (montage des dossiers, repérage de l'habitat indigne) sont financées par l'ANAH, le Département du Maine-et-Loire et Mauges 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'OPAH-RU.

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

- Une gamme d'outils étendue ;
- 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 :
  - o Les aides du Conseil Régional des Pays de Loire ;
  - o Les aides du Département du Maine-et-Loire;
  - o Le dispositif Denormandie applicable sur l'ensemble de la commune de Mauges sur Loire ;
  - o Les dispositifs d'Action Logement ;
  - o Tout autre dispositif en faveur de l'amélioration de l'habitat.

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans les coeurs 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**

#### **3.1.1 Descriptif du dispositif**

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

Il trouve ainsi notamment une articulation particulière avec l'Opération de Revitalisation du Territoire, programme dans lequel s'est engagé Mauges-sur-Loire, commune « Petites Villes de Demain », et qui sera

rejoint par d'autres communes du territoire prochainement, notamment par Chemillé-en-Anjou. L'ORT bénéficie non seulement aux communes qui y adhèrent et à leurs habitants, mais aussi à l'ensemble du territoire intercommunal.

### 3.1.2 Objectifs

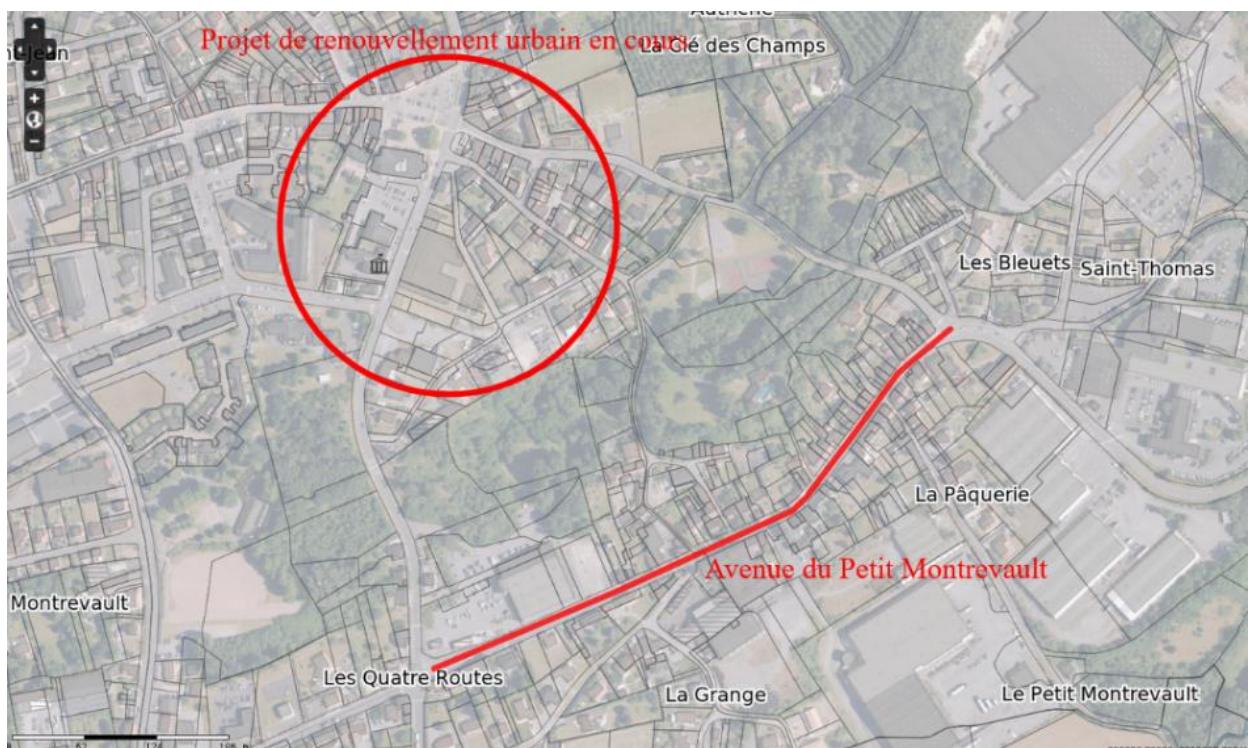
#### Pour Montrevault-sur-Èvre

Deux secteurs spécifiques feront l'objet d'actions de la commune dans les prochaines années.

##### Le secteur de l'avenue du Petit Montrevault sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart :

Il s'agit de l'entrée de ville principale depuis la partie Est du territoire. Sur cette entrée de ville, se concentre une multitude de problématiques urbaines que la commune se doit de traiter par le biais de la complémentarité des politiques publiques.

Pour le moment, cette entrée de ville n'est pas prioritaire vis-à-vis des projets de rénovation des espaces publics prévus sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart. En effet, la priorité a été donnée par l'actuelle municipalité au renouvellement urbain du centre ancien de cette commune déléguée, autour des places Saint-Pierre et du 11 Novembre.



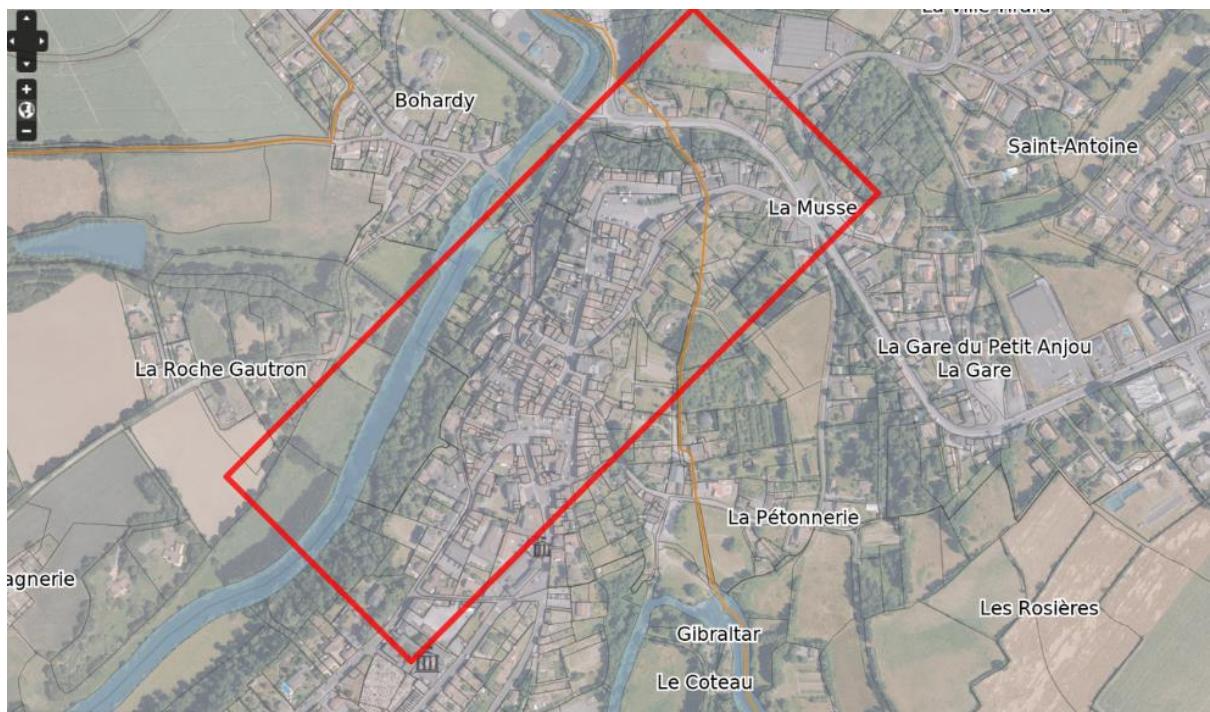
Pour autant, la commune, depuis longtemps, est attentive à toutes les transactions qui se réalisent le long de l'avenue du Petit Montrevault afin de sensibiliser les nouveaux propriétaires à l'importance de la rénovation de leur logement, et notamment de leur rénovation énergétique et esthétique.

Une fois le projet de renouvellement urbain réalisé autour du cœur historique de la commune déléguée, les priorités de renouvellement urbain seront certainement données, par les prochaines municipalités, à la continuité donnée par les avenues du Petit Montrevault et de Bon Air. En effet, cet axe concentre le plus grand nombre de difficultés urbaines (faible qualité des paysages urbains, mal logement, problèmes de stationnements, etc.), mais il s'agit aussi de la vitrine principale de la centralité pour tous ceux qui traversent le territoire, depuis Ancenis, Beaupréau, Varades et l'Est du territoire.



#### Le secteur du centre ancien de Montrevault :

Le secteur du centre ancien de Montrevault est sans doute celui qui concentre le plus grand nombre de difficultés urbaines, tant en termes de circulation, que de qualité des espaces publics, que de mal logement ou encore de vacance. C'est pour toutes ces raisons que les municipalités successives se sont toutes attachées à la résolution de ces difficultés mais sans grand succès jusqu'à ce jour. Pour autant, ce secteur concentre une multitude d'atouts qui ne demandent qu'à être révélés, le patrimoine architectural, les points de vue sur la vallée de l'Èvre ou encore la hiérarchie de ses places historiques. C'est sur l'ensemble de ces atouts que la commune de Montrevault-sur-Èvre entend porter un projet de renouvellement urbain d'envergure.



Localisation du centre ancien de Montrevault : du carrefour de la Musse à l'Est, du pont médiéval de Bohardy au Nord et les ruelles d'organisation médiévale au Sud.

Sur ces dernières années, 2 études principales ont été menées sur ce secteur stratégique :

- Montrevault 2030 : étude remise en 2018 ayant pour objectif la constitution d'un plan guide afin de définir et hiérarchiser les actions à mener.
- Étude du CAUE remise en 2019 (une des déclinaisons du plan guide de Montrevault 2030) : formulations d'actions concrètes en vue de la remise en valeur des espaces publics sur le centre ancien et notamment au niveau du carrefour de la Musse et de la place de la Poste.

Suite à ces deux études, commande a été passée au département de Maine-et-Loire afin de réfléchir à une réorganisation des flux sur ce secteur ancien constitué de rues qui ont gardé leur caractère médiéval.

La dernière étude en date a démarré au début de l'année 2023 et porte sur les îlots d'habitations situés aux abords de la rue Pasteur et de la rue du Commerce (cf : carte ci-après). Cette étude a pour but de compléter le diagnostic et les scénarios abordés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et d'OPAH-RU multisites en vue de la réhabilitation du bâti sur un secteur particulièrement dégradé. À l'issue de l'étude, des fiches actions seront produites afin d'accompagner les futurs porteurs de projet qui souhaitent remettre en valeur ou réinvestir en profondeur leurs biens immobiliers, en appui des aides délivrées dans le cadre de l'OPAH-RU multisites.



Îlots bâties concernés par la dernière étude sur le centre ancien.

## Pour Mauges-sur-Loire

Depuis sa création, la Commune de Mauges-sur-Loire a engagé des actions en faveur de la revitalisation de ses centres-bourgs ; cette dynamique a été inscrite dans la feuille de route politique 2021-2026 et a été formalisée en intégrant le programme Petites Villes de Demain en mai 2021.

La convention-cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été signée en mai 2022 avec l'État, la Région, le Département et Mauges Communauté afin de définir un plan d'actions composé de 88 projets dans divers domaines : habitat, urbanisme, espaces publics, transition écologique, services à la population,

commerces, culture et patrimoine... Ces actions se situent essentiellement sur les centres-bourgs de Montjean-sur-Loire, La Pommeraye et Saint-Florent-le-Vieil, correspondant aux pôles principaux identifiés dans le SCoT du Pays de Mauges.

Pour préciser les enjeux de revitalisation, la commune a engagé une étude urbaine pour chacun de ses centres-bourgs, dont la réalisation s'échelonne entre 2020 et 2024.

L'étude urbaine de Saint-Florent-le-Vieil a été conduite entre 2020 et 2022. Elle a abouti à l'élaboration d'un plan-guide qui détermine plusieurs secteurs stratégiques :

- Place de la Février : elle accueille un marché depuis avril 2023 et les travaux de réaménagement de la place doivent démarrer fin 2023 pour rendre la place plus agréable aux piétons et renforcer son ambiance commerciale ;



- Propriété Leinberger / espace commercial de la Bellière : un appel à projets est lancé en vue de créer une maison de santé et une résidence séniors sur cette emprise, tout en préservant une partie du parc afin de renforcer la liaison douce entre le haut et le bas de la ville ;

#### PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT



- Ville haute : les venelles menant à la Loire sont en cours de valorisation et un projet de réaménagement de la Grande rue est en réflexion afin de renforcer son caractère patrimonial et l'attractivité touristique de la ville haute, dans le cadre du programme de valorisation conclu lors du renouvellement du label Petites Cités de Caractère ;
- Quai de la Loire : le projet de réaménagement vise à valoriser le front de Loire dans une perspective touristique (Loire à Vélo et quai d'embarquement des promenades en bateau) ;
- Ancien EHPAD : un appel à projets est en cours pour la création de logements ;
- Usine Loste Grand Saloir : un projet de déménagement de cette entreprise dans la zone d'activités ouvre des perspectives de mutation de cette emprise située en centre-bourg.

D'autre part, la Commune fait en sorte de renforcer la vocation culturelle et touristique de l'Abbaye et plus globalement de la ville haute. Cela s'est traduit par l'ouverture de la micro-folie en décembre 2022 ; la Commune mène des réflexions sur le devenir de l'Abbaye et l'implantation d'artisans d'art.

L'étude urbaine de La Pommeraye doit démarrer en septembre 2023. Elle visera notamment à adapter le centre-bourg à ses évolutions récentes ou à venir, qui vont modifier les flux de circulation :

- l'ouverture du centre aquatique Aqualoire a amené un réaménagement global de la voirie au nord du centre-bourg (rue de la Loire et secteur d'équipements scolaires et sportifs) ;
- l'aménagement du quartier des Claveries et du lotissement des Vignes, ainsi que la création de logements dans l'ancien EHPAD vont produire plus de 200 nouveaux logements à l'est du centre-bourg.

Le renforcement du réseau de liaisons douces entre les zones d'habitat et les secteurs d'attraction serait nécessaire pour renforcer la sécurité et l'attractivité du centre-bourg.

La Commune et plusieurs partenaires portent également un projet ambitieux sur le site de la Congrégation de la Providence au cœur du centre-bourg : transfert de la résidence autonomie, de la bibliothèque / ludothèque, de l'école de musique et du centre social, création d'habitats inclusifs. Ce site a vocation à constituer un pôle d'attraction situé au croisement entre les zones d'habitat et d'équipements, qu'il convient d'intégrer dans les aménagements du centre-bourg.

Montjean-sur-Loire présente une contrainte forte dans le PPRI des Vals de Chalonnes à Orée-d'Anjou, qui empêche toute nouvelle création de logements (par construction ou changement de destination) dans la partie basse du centre-bourg en raison de la bande de précaution liée à la digue de Montjean.

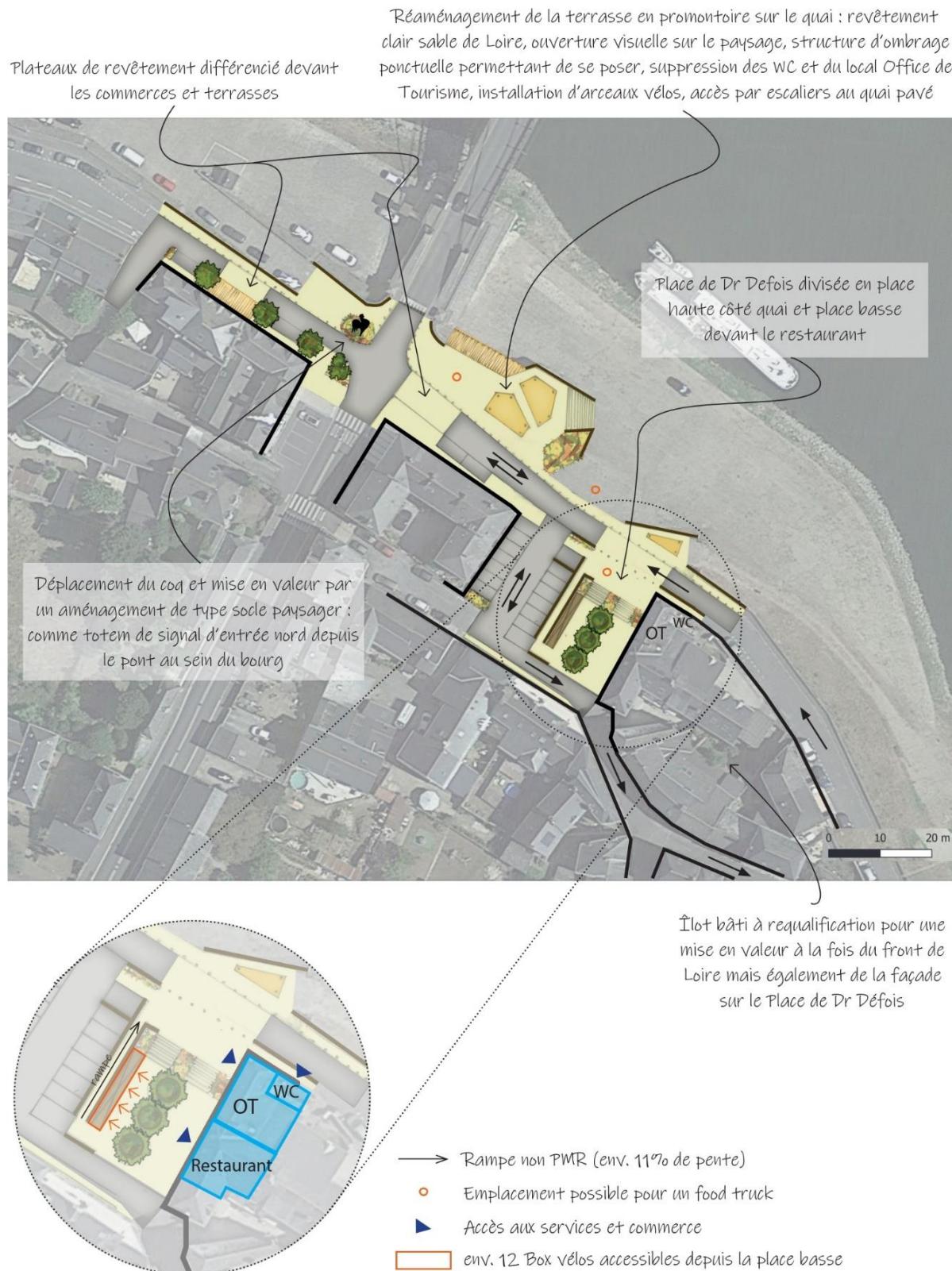
Une opération de renouvellement urbain ambitieuse a été réalisée en 2020-21 par l'aménagement du quartier de la Forge composé de 31 logements, 9 cellules commerciales et une maison de santé, en lieu et place d'une friche industrielle.

L'étude urbaine a été engagée en 2022 et doit être finalisée en 2023. A ce stade, plusieurs secteurs stratégiques sont identifiés :

- parc de la Garenne : il doit être ouvert au public comme lieu de promenade naturel fin 2023 ;
- quais de la Loire : un projet d'aménagement vise à libérer la vue sur la Loire et créer un espace attractif (office de tourisme, terrasse, abris vélo) sur la place du Docteur Defois pour accueillir les usagers de la Loire à Vélo ;
- Cap Loire : le réaménagement du parking devant Cap Loire vise à renforcer le rôle de vitrine touristique du site en travaillant l'aspect paysager de cet espace ;
- place du Vallon : cet espace de stationnement doit être aménagé de façon à être apaisé et vivant ; en complément, un projet d'urbanisme transitoire et participatif est envisagé sur la place de la Forge pour une meilleure appropriation du lieu par les habitants ;

- parc du Prieuré : actuellement occupé pour des usages associatifs, sportifs et culturels, il est envisagé d'affirmer la vocation d'espace récréatif sur le site pour les habitants et les touristes.

En complément, deux projets d'acquisition de terrains sont envisagés pour permettre de créer des poches de stationnement dans le cadre de programmes mixtes avec de l'habitat : rue d'Anjou et au carrefour avec la rue Nationale.



Aménagement des quais de Loire à Montjean-sur-Loire

## Pour Sèvremoine

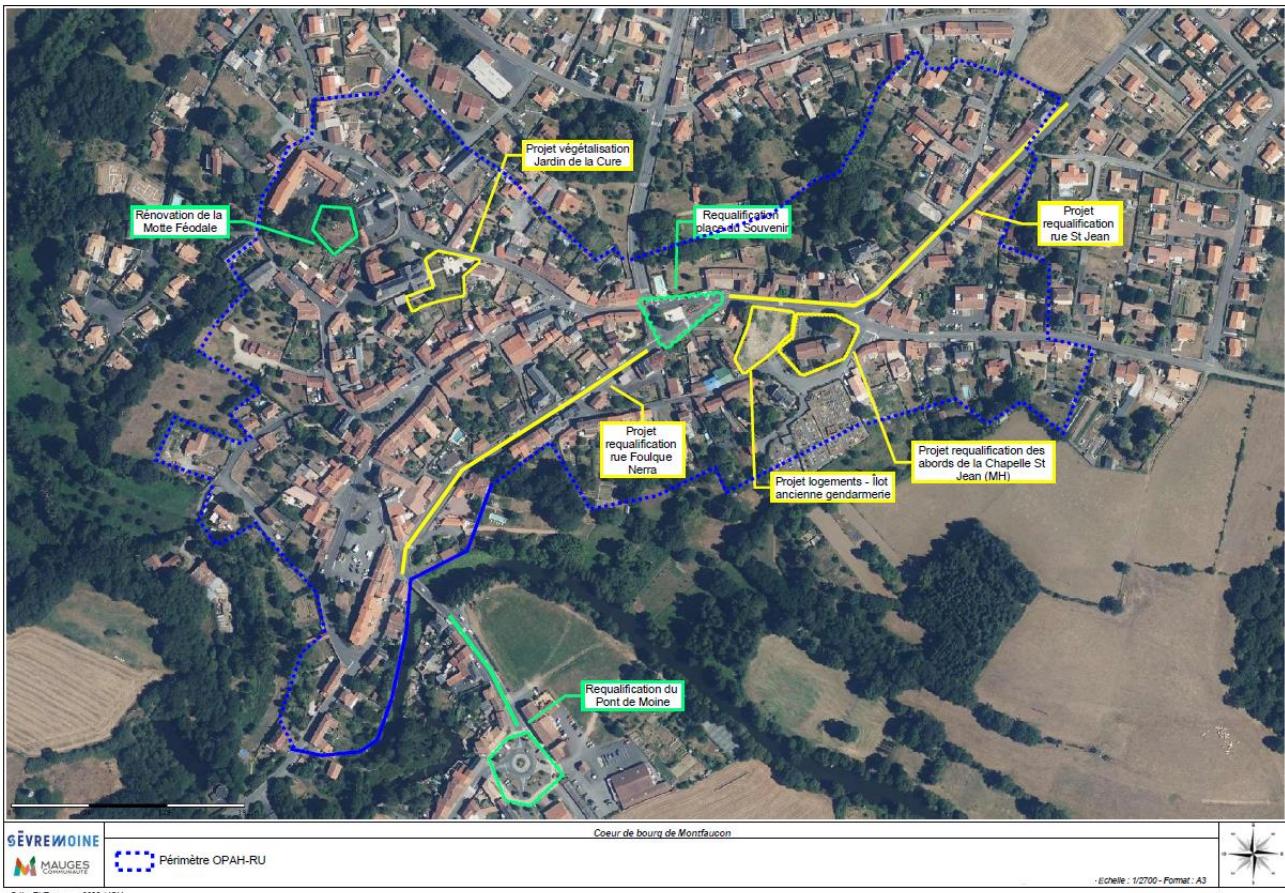
Un programme de revitalisation a été défini et élaboré pour les deux périmètres de renouvellement urbain sur la commune de Sèvremoine. Ce programme intègre l'ensemble des dimensions de la revitalisation à savoir l'habitat, les espaces publics, les commerces et équipements.

Concernant le volet urbain, les projets d'aménagement réalisés et envisagés ont vocation à favoriser la création de logements et d'espaces publics attractifs, à renforcer les équipements et ce afin d'influencer sur l'attractivité globale des centralités.

Le projet global d'aménagement du centre-ville de St Macaire en Mauges a plus particulièrement pour objectifs de :

- développer l'attractivité du centre de St Macaire en Mauges,
- rendre lisible et accessible le secteur commercial du centre-ville,
- donner les conditions pour valoriser les commerces et les services,
- donner une large place aux piétons afin de créer un véritable espace à vivre au cœur du centre-ville,
- valoriser le patrimoine,
- étoffer, donner de l'épaisseur et redimensionner le centre-ville dans la logique du pôle de centralité de la commune nouvelle.





Les projets urbains intègrent notamment :

- Le traitement et la réqualification de certaines rues stratégiques

#### A St Macaire en Mauges :

Rue du Commerce et place Ste Marguerite – voie et place principales commerçantes, elles développaient une fonction principalement axée sur la circulation automobile, dans laquelle les modes doux n'étaient pas favorisés. Elles constituent des sites à forts enjeux dans le projet de réqualification et de revitalisation du centre-ville :

- Mettre en valeur le cœur commerçant,
- Séquencer et animer le parcours pour valoriser le cadre de vie,
- Sécuriser les circulations douces, piétons et cycles,
- Favoriser le lien vers le cœur commerçant.

Ces sites étant prioritaires, la commune de Sèvremoine a réalisé les aménagements de 2018 à 2020.

Rues de Bretagne et de la Vendée – voies d'entrée du cœur de ville par l'ouest et par le nord, elles développaient une fonction principalement axée sur la circulation automobile, dans laquelle les modes doux n'étaient pas favorisés. Elles constituent des sites à forts enjeux dans le projet de réqualification et de revitalisation du centre-ville :

- Embellir l'entrée ouest du cœur de ville,
- Sécuriser les circulations douces, piétons et cycles,
- Favoriser le lien vers le cœur commerçant.

Ces sites étant prioritaires, la commune de Sèvremoine a réalisé les aménagements en 2021.

#### A Montfaucon :

Pont de Moine – place principale commerçante, cette zone présentait une fonction principalement axée sur la circulation automobile, dans laquelle le bâti ancien n'avait plus d'usage et n'était pas mis en valeur. Elle constitue un site à forts enjeux dans le projet de requalification et de revitalisation du centre-ville :

- Mettre en valeur le cœur commerçant,
- Séquence et animer le parcours pour valoriser le cadre de vie,
- Sécuriser les circulations douces, piétons et cycles,

Ce site étant prioritaire la commune de Sèvremoine a finalisé les aménagements en 2017.

Rue Saint Jean - Voie d'entrée du cœur de ville par le Nord, elle développe une fonction principalement axée sur la circulation automobile, dans laquelle les modes doux ne sont pas favorisés et dans laquelle le patrimoine bâti ancien n'est pas mis en valeur. Elle constitue un site à forts enjeux dans le projet de requalification et de revitalisation du centre-ville :

- Embellir l'entrée Nord du cœur de ville,
- Sécuriser les circulations douces, piétons et cycles,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien (Église St Jean).

Ce site étant prioritaire, la commune de Sèvremoine projette de réaliser des aménagements en 2024, après les travaux d'effacement de réseaux et de mise aux normes des réseaux d'assainissement en cours sur le périmètre.

Rue Foulque Nerra – Dans la continuité de la rue St Jean, elle constitue la voie d'entrée du cœur de ville par le nord, elle développe une fonction principalement axée sur la circulation automobile, dans laquelle les modes doux ne sont pas favorisés et dans laquelle le patrimoine bâti ancien n'est pas mis en valeur. Elle constitue un site à forts enjeux dans le projet de requalification et de revitalisation du centre-ville :

- Embellir l'entrée Nord du cœur de ville,
- Sécuriser les circulations douces, piétons et cycles,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien
- Favoriser le lien vers le cœur commerçant (Pont de Moine).

Ce site étant prioritaire, la commune de Sèvremoine projette de réaliser des aménagements en 2026, après les travaux de mise aux normes des réseaux d'assainissement prévus en 2024 sur le périmètre.

- Le traitement et la requalification de certains espaces publics

De manière générale, la commune a déjà engagé et poursuit ses actions de requalification des espaces publics :

#### A St Macaire en Mauges :

Place Sainte Marguerite – requalification de la place en entrée ouest du cœur commerçant pour développer l'attractivité du centre-ville, donner les conditions pour valoriser les commerces et les services et favoriser les mobilités douces (2020)

Place Henri Doizy – fleurissement du parvis de l'Église sur la place centrale du cœur commerçant et de services en lieu et place de fontaines désuètes (2022)

#### A Montfaucon :

Place du Souvenir – requalification de la place située sur la rue principale traversante, la rue Saint Jean, et d'entrée vers le cœur historique (2021)

Chapelle Saint Jean (XIe s.) – requalification et végétalisation des abords de la Chapelle Saint Jean (Monument Historique), rue Saint Jean, pour mettre en valeur le patrimoine riche du bourg ancien lié à son histoire et sa situation géographique stratégique (2024)

Motte féodale – rénovation à l'identique des murs de soutènement de la motte féodale constitués de plessis de châtaigner.

Église Saint Jacques (Xe s.) – végétalisation du « jardin de la cure » avec plantation d'arbuste, mises en place de jardin en carré et mise en valeur du patrimoine arboré.



- La réorganisation des circulations motorisées et piétonnes

Sur Sèvremoine : En 2022, la commune de Sèvremoine a engagé une étude visant à établir un schéma des mobilités douces afin d'accentuer les actions en faveur des modes doux, d'assurer les continuités et de créer davantage de liens entre les pôles et les lieux de vie. Le schéma vise à définir un réseau d'itinéraires cyclables et piétons cohérent et en adéquation avec l'évolution du territoire, la priorité des actions étant ciblée sur l'usage « utilitaire » du quotidien.

Sans attendre la finalisation du schéma prévue en fin d'année 2023, Sèvremoine poursuit le développement des mobilités douces et notamment l'usage du vélo sur le territoire. A cet effet, afin de favoriser la pratique du vélo pour les déplacements du quotidien, Sèvremoine a mis en place, en 2022, 52 nouveaux appuis vélos offrant plus d'une centaine de places de stationnement pour les deux roues pour compléter l'offre de stationnement existante principalement au niveau des bibliothèques et complexes sportifs, sites de proximité particulièrement accessibles aux deux roues.

A St Macaire en Mauges : En 2022, la commune de Sèvremoine a également engagé une étude visant à établir un plan de circulation sur la commune déléguée de St Macaire en Mauges.

En effet, St Macaire en Mauges, associée à St André de la Marche, est affirmée dans le Plan Local d'Urbanisme comme le pôle principal. Elle est d'ores et déjà l'une des 5 communes déléguées les plus peuplées des Mauges (6 967 habitants) et, en tant que pôle, devra offrir les conditions d'accueil d'une augmentation de la population liée aux différents projets d'urbanisation.

L'objectif de l'étude est d'avoir une vision globale de la circulation à l'échelle de la commune déléguée dans le but de :

- Sécuriser la circulation des plus vulnérables (cyclistes, piétons) ;
- Proposer des alternatives et aménagements du réseau viaire pour permettre la circulation des poids lourds, bus et engins agricoles ;
- Améliorer la circulation des véhicules légers aux heures de pointes autour des lieux de vie ;
- Faciliter les flux en direction des commerces de l'hyper-centre.

Suite à la réalisation du diagnostic et d'ateliers de concertation, une réunion publique de restitution et d'échanges est programmée à la fin du 1er semestre 2023 pour une mise en œuvre du programme d'actions

au cours du 2nd semestre 2023.

- La requalification de certaines voiries

À St Macaire en Mauges :

Aménagement en faveur des mobilités sur l'ensemble de la commune :

- Mise en place de contre-sens cycliste sur les rues des Mauges (réalisés en 2022), rue Montmartre et rue Jeanne d'Arc (prévu en 2023), axes majeurs vers le cœur commerçant.
- Création d'un chaucidou rue Jules Verne prévu en 2023, axe majeur vers les écoles et les centres sportifs.

À Montfaucon :

- Rue Prosper Lofficial : aménagement de voirie réalisé en 2021 permettant de dégager un trottoir de part et d'autre de cet axe et à préserver le parvis de l'église de la circulation routière.
- Rue Saint Maurice – Aménagement sécuritaire prévu en 2023 visant à apaiser les vitesses et à limiter le stationnement sur trottoir.

- La restructuration / recomposition d'îlots stratégiques

A St Macaire en Mauges :

Aménagement des îlots Tamarin et Pasteur – Au sud de la rue centrale et commerçante du Commerce et de la place Henri Doizy avec l'Hôtel de ville, de part et d'autre de la rue Pasteur, Sèvremoine conduit la requalification de cet îlot central en recréant un « morceau » du centre-ville, en lieu et place des bâtiments industriels existants. Premier élément de requalification urbaine de l'îlot Tamarin, la commune a réalisé à l'est en 2014 la Maison des Arts, équipement public majeur regroupant les activités des associations artistiques. La requalification des îlots du Tamarin et Pasteur a été affirmée et formalisée dans le PLU à travers deux OAP afin de structurer ces îlots en cœur de ville, reconvertir des friches et favoriser l'attractivité globale de la centralité en y accueillant de l'habitat, des équipements de santé, des liaisons douces...

Plan de situation des îlots



La friche industrielle dite du Tamarin a été acquise par la commune pour créer une continuité entre la rue du Commerce et l'OAP Pasteur dédié à un pôle de santé. Son emplacement stratégique en cœur de ville lui confère un fort potentiel en termes d'accueil de logements.

L'objectif est d'y créer une offre diversifiée et de qualité de logements afin de répondre aux besoins de la population. L'enjeu est d'intensifier la composante urbaine du cœur de St Macaire tout en créer des perméabilités et des connexions favorisant les mobilités douces entre l'ensemble des équipements, des services et des commerces.

Un partenariat a été engagé avec Maine et Loire Habitat pour conduire ce projet de renouvellement urbain et offrir du logement locatif abordable au cœur du premier pôle de Sèvremoine.

Dans le cadre du Schéma Territorial de Santé, la commune de Sèvremoine a décidé la construction d'un Pôle Santé sur la commune déléguée de St Macaire en Mauges. Il s'agit de réunir les professionnels de santé et de permettre une meilleure lisibilité, visibilité et accessibilité de l'offre de soins proposée.

À cet effet, sur une partie de l'OAP « Pasteur », l'aménagement réalisé par la commune (permis d'aménager accordé en 2022) prévoit la création de trois lots destinés à accueillir des équipements de santé (public et privé) ainsi qu'un espace public permettant les continuités douces et le stationnement au sein de l'îlot. La phase provisoire de la viabilisation a été réalisée en 2022.



Plan de composition îlot Pasteur et Maison de santé Pluridisciplinaire

Le permis de construire de la Maison de santé Pluridisciplinaire, réalisée par la commune, a été accordé en 2022, et sa construction a débuté. Elle accueillera un cabinet médical et un pôle paramédical pluridisciplinaire pour une surface de plancher de 677m<sup>2</sup>.

Un des îlots privés accueillera également prochainement le cabinet d'un podologue (permis de construire accordé).

Immeuble 49 rue du Commerce – Face à l'Hôtel de ville, sur la place Henri Doizy, l'immeuble 49 rue du Commerce et sa cellule commerciale sont vacants et à l'abandon depuis plusieurs années. La commune a engagé un échange avec son propriétaire et devrait en faire l'acquisition en 2023 pour accueillir, après restructuration et rénovation, le nouveau service public proposé à sa population : la police municipale. Son emplacement lui confère visibilité et accessibilité, et son réinvestissement contribuera à la requalification de la rue commerçante principale du cœur de ville. Sa rénovation sera engagée en 2023 pour une ouverture du service au public en 2024.

Reconquête d'un ancien bâtiment à vocation commerciale – A l'angle du boulevard du 8 mai et de la rue de

la Vendée, à l'entrée sud du cœur de ville, la commune a acquis en 2018 un bâtiment commercial vacant pour éviter l'éclatement de l'offre commerciale. Maine et Loire Habitat, partenaire de la commune, a procédé à la déconstruction de cette friche commerciale en 2022, et engagera en 2023 la construction d'un ensemble de 16 logements locatifs publics adaptés aux seniors.

Aménagement de l'ilot Sacair – La friche industrielle dite de la Sacair, rue du Poirier, à l'ouest de la rue du Commerce, a été acquise par la commune pour créer une offre diversifiée (logements collectifs et individuels, locatif public et accession sociale) et de qualité de logements afin de répondre aux besoins de la population dans l'ensemble de ses composantes et de ses parcours résidentiels. Son emplacement stratégique en entrée de cœur de ville lui confère un fort potentiel en termes d'accueil de logements à proximité des équipements, des services et des commerces.

#### A Montfaucon :

Aménagement de l'ilot l'ancienne caserne de gendarmerie – Située place Saint Jean, à côté de la chapelle Saint-Jean (monument historique), elle a été construite dans les années 1970 et réhabilitée dans les années 1990. Le site était composé de 2 bâtiments positionnés sur une parcelle de 1 800 m<sup>2</sup> :

- la gendarmerie avec un rez-de-chaussée et un sous-sol composé de bureaux et cellules carcérales,
- un bâtiment collectif composé de 7 logements sur 4 niveaux.

Le site se trouve au cœur de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine instaurée pour promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces sur la commune déléguée.

A cet effet, suite à sa désaffectation, la commune de Sèvremoine a procédé en 2022 aux travaux de dépollution du site et à la déconstruction du bâti.

L'objectif est de requalifier l'espace urbain et permettre la mise en valeur du patrimoine architectural de la commune, et d'accueillir sur ce site une nouvelle offre de services et/ou de logements pour renforcer l'attractivité du bourg et répondre aux besoins des habitants.

#### **Pour Orée-d'Anjou**

La localisation de la commune nouvelle Orée-d'Anjou, au Nord-Ouest du Pays des Mauges, en limite départementale du Maine et Loire avec la Loire Atlantique, à l'intérieur du triangle constitué des villes de Nantes-Angers-Cholet explique, pour partie, l'attractivité de ce territoire, avec une prépondérance pour l'agglomération nantaise et le pôle urbain d'Ancenis.

Cet intérêt génère, phénomène avéré et renforcé depuis 2020, des tensions sur l'immobilier, devant faire l'objet d'une attention particulière sur les opérations d'aménagement, tant sur leur qualité, que sur la consommation du foncier.

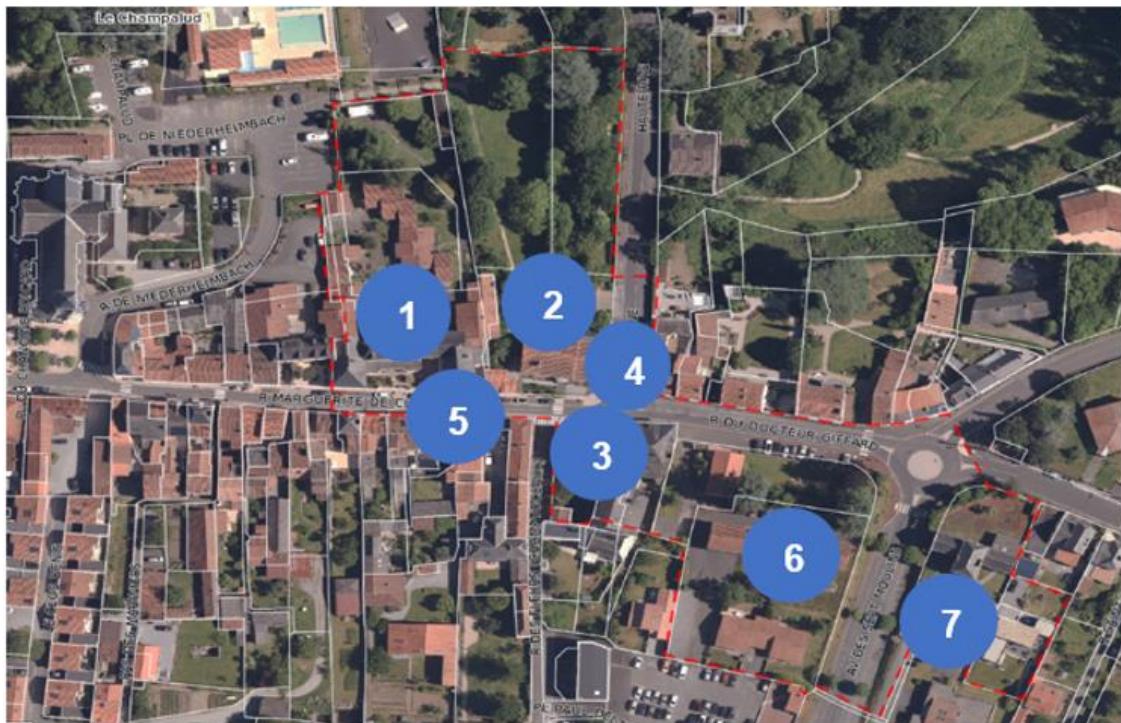
Afin de suivre attentivement l'évolution du territoire communal, des réflexions sont engagées, couplées avec des compétences exercées par Mauges Communauté, notamment sur le volet Habitat. C'est dans cette démarche que s'inscrivent les deux projets urbains ci-dessous. Pour compléter ces « trajectoires » et projections de développement d'aménagement de son territoire, la commune d'Orée-d'Anjou organise la mise en place d'un « observatoire » des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) reçues sur l'ensemble de son territoire. Cette démarche permettra, en dehors d'activer la possibilité de préempter, d'identifier les mutations, leurs coûts, analyser éventuellement une fréquence, ainsi que leurs localisations. Il sera également intéressant pour la commune d'identifier « l'origine géographique » des futurs acquéreurs.

Champtoceaux et Liré sont deux communes déléguées identifiées dans la présente démarche. Des sites ou bâtis sont déjà recensés dans le cadre de projets à engager avec des bailleurs (réunions prévues avant l'Eté), de négociations ou communications à mener avec des porteurs privés et d'adaptation du PLU (modifications à engager : simplifiée et classique).

Il conviendra dans ces procédures d'intégrer des outils permettant de répondre à :

- une préservation d'un linéaire commercial,
- une évolution des OAP,
- l'instauration de servitudes garantissant une adaptation des espaces (ou leur préservation) en lien avec une densification recherchée et attendue tout en préservant une qualité d'aménagement et de vie.

## Champtoceaux

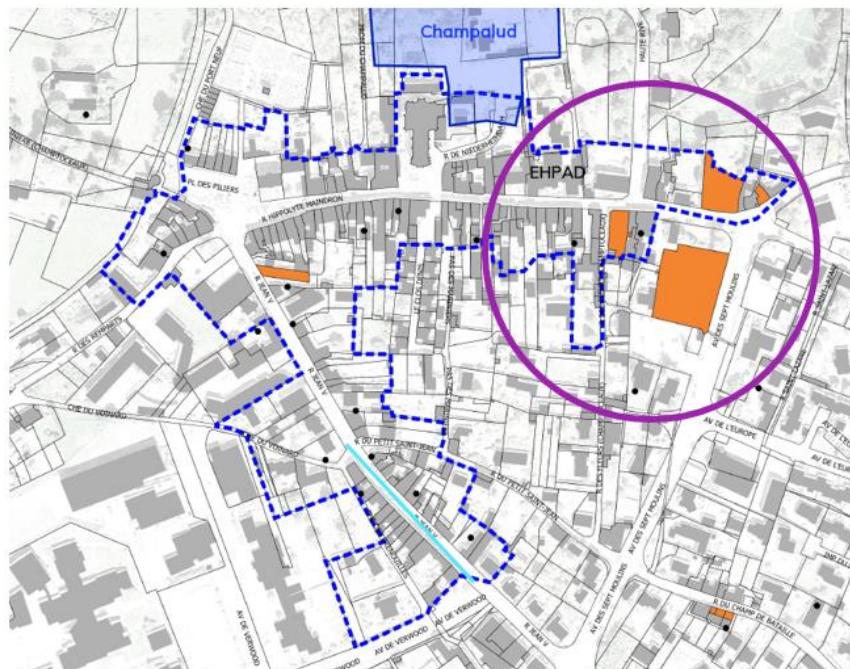


- - - - - Périmètre de projet urbain à développer

Les territoires de Champtoceaux et Liré accueillent des bâtiments et sites (équipements publics, propriétés privées, espaces, infrastructures) faisant l'objet d'une réflexion globale d'aménagement :

1	EPHAD Saint-Louis n'est plus occupé depuis décembre 2022 : opération logements
2	La Cèdreraie : réflexion par occupation services publics
3	Ancien restaurant La Côte : bâtiment stratégique / opération logements – bâtiment en vente

4	Amélioration/requalification des espaces sécuriser la circulation- réaménagement de voirie : à envisager
5	Stratégie commerciale : linéaire de protection commerciale à instaurer
6    7	Requalification et réflexion sur sites existants



 **Périmètre développement  
projet urbain**

 **Périmètre OAPH-RU**

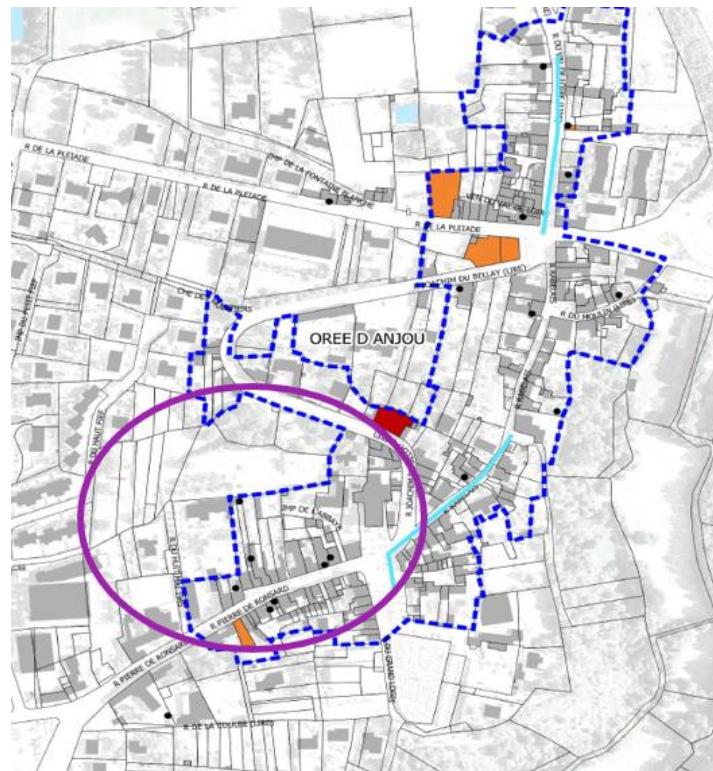
## Liré



- - - - - Périmètre de projet urbain à développer

<b>1</b>	Bâtiment stratégique : non occupé
<b>2</b>	Maison de retraite : fusion à envisager avec un autre équipement hors Liré (ARS)
<b>3</b> <b>4</b>	Évolution de certains sites conduisant à se projeter sur une évolution du cœur de bourg : proximité de services, mixité de logements (social, privé, inter-générationnel...) proximité du centre commercial. Évolutions PLU à prévoir avec outils à instaurer permettant de répondre à ces objectifs et enjeux





## Périmètre développement projet urbain

---- Périmètre OAPH-RU

## Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre de projets au contact des actions « espaces publics » de l'ORT ;
- Nombre de projets mixtes Habitat / commerce.

### 3.2. Volet foncier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

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

- Des situations d'immeubles stratégiques bloqués sans perspective d'évolution spontanée ou de 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.

a. Des situations d'immeubles stratégiques bloqués ou de logement indigne sans perspective de sortie d'indignité

L'étude pré-opérationnelle habitat 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, Mauges Communauté et les communes concernées souhaitent notamment profiter de la future OPAH-RU multisites pour agir sur les immeubles situés respectivement situés au :

- 2 rue Dubois de la Ferté à La Pommeraye (Mauges-sur-Loire)

- Parcelles 212-AL-142 / 143 / 144 / 145 / 1011 / 1012 situées place du Docteur Defois à Montjean-sur-Loire (Mauges-sur-Loire)
- 6 rue d'Anjou à Montjean-sur-Loire (Mauges-sur-Loire)
- 39 Grand Rue à Saint-Florent-le-Veil (Mauges-sur-Loire)
- 5 rue du commerce à Montrevault (Montrevault-sur-Èvre)
- 4 et 5 place de Verdun à Montrevault (Montrevault-sur-Èvre)
- 38 à 42 avenue du Petit Montrevault à Saint-Pierre-Montlimart (Montrevault-sur-Èvre)
- 2 rue du Docteur Giffard à Champtoceaux (Orée-d'Anjou)
- 411 rue Joachim du Bellay à Liré (Orée-d'Anjou)
- 57-59 rue du commerce à Saint-Macaire-en-Mauges (Sèvremoine)
- 54 rue de Bretagne à Saint-Macaire-en-Mauges (Sèvremoine)
- 1 rue Foulques Nerra à Montfaucon (Sèvremoine)
- 5 rue Foulques Nerra à Montfaucon (Sèvremoine)

Pour ces immeubles :

1. Une animation renforcée sera menée dès le premier semestre de l'OPAH-RU,
2. En fonction du déclenchement ou non de projets par les détenteurs, au second semestre de l'OPAH-RU, la réalisation d'études de faisabilité en vue de la création de contenus procéduraux (DUP travaux, DUP aménagement, DUP simplifiée suite état d'abandon manifeste ou bien sans maître, constat d'insalubrité, péril...)
3. 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 Mauges Communauté et aux communes concernées.

Au regard de la poursuite des actions de repérage prévues dans le cadre de la présente convention, les communes concernées se réservent la possibilité d'engager des procédures menant à la maîtrise foncière d'immeubles ne figurant pas dans les listes qui précèdent. Les études de faisabilité, d'éligibilité et de calibrage engagées seront prises en charge par Mauges Communauté. Les actions coercitives qui en découleront, et les frais liés à ces démarches (expropriation, démolition, travaux, etc.) seront à la charge des communes concernées.

Le travail de suivi-animation permettra, à la suite du travail engagé à l'occasion de l'étude pré-opérationnelle, dès la première année d'opération :

- De faire émerger des immeubles et des logements à requalifier pour lesquels les détenteurs s'engagent dans un projet de requalification ou un projet de vente. Au préalable, l'équipe de suivi-animation aura proposé et fait valider :
  - Une formalisation des intentions des communes,
  - Un protocole d'expression des communes auprès des détenteurs des immeubles ;
- De faire émerger des immeubles sans perspective de vente à des porteurs de projets et/ou dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact. Dans le second cas, et 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. Dans le cas d'intervention foncière communale à l'échelle d'immeubles isolés ou d'ilots, ces procédures (acquisition amiable ou contentieuse, abandon manifeste, bien sans maître...) seront engagées dès validation par les instances de l'OPAH-RU et par la commune concernée.
- D'actionner, en tant que de besoin, 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 pourront être alors pertinents dans le cadre de réhabilitation d'immeubles dégradés et ainsi accompagner la dynamique immobilière en réamorçage sur notre territoire.

Dans le cas où des procédures de type Opération de Restauration Immobilière (ORI), opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI) seraient plus adaptées, le soutien de l'ANAH via la CNLHI (et localement par le PDLHI) pourra être mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Ce volet sera mis en œuvre au premier semestre

de l'année 2 de l'OPAH-RU.

Les opérations de mise en place des procédures, acquisition, définition de projets 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 situé au pourtour des secteurs aménagés sera explicitée.

**b. 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, en tant que de besoin, 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 intégrera à la demande de la collectivité publique 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.

Le principe de cet accompagnement repose sur une identification par les communes des immeubles constituant une préoccupation.

Il est prévu, pour cette thématique, un objectif de **13 accompagnements** sur des immeubles ou ensembles d'immeubles en situations bloquées (mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage dans la définition d'opérations complexes) sur toute la durée du programme.

**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, le cas échéant

### **3.3. Volet immobilier**

#### **3.3.1 Descriptif du dispositif**

La requalification de l'offre immobilière des six communes de Mauges Communauté est une condition de base au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle. L'objectif poursuivi, à travers la mise en place de l'OPAH-RU, est de pouvoir agir en priorité sur l'amélioration du parc de logements existants et la production de logements locatifs abordables tout en participant à la production d'une offre nouvelle garante d'un cadre de vie de qualité pour les ménages désireux de s'installer ou de rester sur le territoire.

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.

D'autres actions spécifiques seront mises en place dans le but d'inciter les propriétaires à améliorer leur logement. Il est notamment prévu :

- La prise de contact avec l'ensemble des propriétaires d'un logement au sein des périmètres d'OPAH-RU. Cette prise de contact sera réalisée également avec les propriétaires de logements vacants de manière à leur fournir un accompagnement leur permettant de remettre leur logement sur le marché immobilier.
- Dans le cadre de la vente d'un logement situé dans le périmètre d'OPAH-RU, et à la réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), une visite systématique du logement sera organisée en présence de l'acheteur. Ainsi, l'opérateur identifiera les axes d'amélioration du logement et sensibilisera le futur propriétaire au dispositif d'OPAH-RU. À l'issue de la visite, l'opérateur produira un rapport de visite à l'attention de l'acquéreur.

### 3.3.2 Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réhabilitation de 285 logements dont :

- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux de **rénovation énergétique – 40 logements**
- Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux de **rénovation énergétique – 35 logements**
- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'**adaptation du logement – 20 logements**
- Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux d'**adaptation du logement – 15 logements**
- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux lourds dans un **logement très dégradé – 25 logements**
- Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux lourds dans un **logement très dégradé – 25 logements**
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en **logements indignes / très dégradés**, avec conventionnement Loc'Avantages (Gain énergétique) - **55 logements Loc'Avantages**
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de **mise en sécurité**, avec conventionnement Loc'Avantages (Gain énergétique) - **30 logements Loc'Avantages**
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de rénovation énergétique, avec conventionnement Loc'Avantages (Gain énergétique) - **25 logements Loc'Avantages**
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de transformation d'usage, avec conventionnement Loc'Avantages (Gain énergétique) - **15 logements Loc'Avantages**

**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, Mauges Communauté, communes, autres) ;
- 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 ;
- Nombre de contacts et de projets éventuellement non aboutis et précision des raisons.

### 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 périmètres de l'OPAH-RU, environ 240 immeubles potentiellement dégradés ou très dégradés qui appellent des scénarios de traitement spécifique associant réhabilitation et reconfiguration.

Au-delà de ces immeubles, les situations de logement indigne, en particulier locatives, restent insuffisamment connues des acteurs locaux, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention ou lorsque les loyers ont été alignés sur les droits d'allocation logement du locataire en place, générant un résiduel nul pour celui-ci, mais le rendant captif.

Dans de l'OPAH-RU, les trois 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. 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 des fournisseurs d'énergie quant aux difficultés financières des ménages, en partenariat avec les communes ;
  - 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).
  -
2. **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 de Mauges 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 devra s'articuler avec le PDLHI afin notamment d'harmoniser l'état d'informations sur les situations identifiées mais également, le cas échéant, afin d'identifier les interventions le plus à même de traiter les situations connues ;
  - 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 ;
3. **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 dans les périmètres de l'OPAH-RU (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 Mauges Communauté et la commune concernée.

#### 4. 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 (Gain énergétique) ;

Il est précisé que l'OPAH a vocation à traiter des situations d'habitats très dégradés habités ou vacants et de signaler pour traitement les situations d'habitat insalubre pour les logements présentant une cotation d'insalubrité égale ou supérieure à 0.30. Ces situations relèvent du PIG RHDI porté par le Département.

#### 3.4.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH RU se donne comme objectif la réalisation de **135 réhabilitations de logements indignes ou très dégradés** répartis comme suit :

- 50 propriétaires occupants (PO)
- 85 propriétaires bailleurs (PB)

#### 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 m<sup>2</sup> ;
- 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 de contacts et de projets éventuellement non aboutis et précision des raisons ;
- 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 940 logements, les copropriétés représentent moins de 2 % du parc de logements de Mauges Communauté.

À l'échelle des communes déléguées concernées par l'OPAH-RU, la majorité des copropriétés compte moins de 5 logements. Ces « petites » copropriétés sont celles qui sont le moins structurées (88 % des copropriétés de moins de 5 logements ne sont pas inscrites sur le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés).

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 de cœur de ville. 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.

En phase opérationnelle, une attention particulière sera donc 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**

Les actions d'accompagnement renforcé présentées ci-dessus seront déployées auprès de 15 copropriétés volontaires et dont la situation le nécessite.

#### **Indicateurs de résultats du volet copropriété :**

- Nombre de copropriétés identifiées dans le périmètre RU, dont le nombre de copropriétés non immatriculées ;
- 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 m<sup>2</sup> ;
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Type d'accompagnement au fonctionnement ;
- Nombre de participation en AG 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 l'ensemble des missions d'accompagnement et de sensibilisation à la rénovation énergétique menées par la Maison de l'Habitat, laquelle est labellisée Espace Conseil France Rénov'. Dans ce cadre, la Maison de l'Habitat orientera les ménages qui le nécessitent vers l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU et maintiendra un lien partenarial privilégié avec cet acteur.

Il s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention 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 qui présente un confort

thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimales.

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 mobilisant le FSL énergie ;
  - les services de la Maison de l'Habitat, Espace Conseil France Rénov', pour identifier les ménages en situation de précarité énergétique ;
  - les CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.
2. **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 un audit énergétique conforme aux exigences Mon Accompagnateur Rénov' dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Le rapport présentera plusieurs scénarii financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires.
3. **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 (Gain énergétique) ;

Il est attendu que l'opérateur puisse mobiliser l'ensemble des financements disponibles en matière de rénovation énergétique soit auprès des financeurs de l'OPAH-RU, soit auprès des organismes susceptibles de financer les restes à charge (dont organismes bancaires).

### 3.6.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de **100 rénovations énergétiques de logements** réparties comme suit :

- 75 propriétaires occupants (PO).
- 25 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 m<sup>2</sup> ;
- montant et pourcentage des aides attribuées ;

- nombre de contacts et de projets éventuellement non aboutis et précision des raisons ;
- identification des logements couplant des travaux de rénovation énergétique et d'adaptation.
- 

### 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 de Mauges Communauté au sein de l'espace communautaire et plus particulièrement dans les coeurs de villes et de bourgs invitent à tirer parti de l'atout que constituent 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 a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées (19 500 personnes de + 65ans, soit 19 % 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-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. Elles répondront aux modalités de financement des dispositifs en cours, tel que Ma Prime Adapt'.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet adaptation de la présente convention d'OPAH-RU intégrera une mobilisation des aides de l'ANAH et de Mauges Communauté. Ainsi, les 2 interventions relevant du volet adaptation prévus à la présente convention sont :

1. **l'accompagnement social, technique, administratif et financier** des projets d'adaptation de propriétaires occupants modestes et très modestes : le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique par un professionnel habilité (ergothérapeute) suivie d'un rapport suggérant un programme de travaux. Il sera accompagné d'un plan de financement adapté aux ressources des propriétaires ;
- 
2. **les aides financières** : Propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement à la perte de mobilité. Des évolutions sont attendues à partir de 2024 sur les modalités de financement des travaux d'autonomie et seront prises en considération dans le cadre de la présente convention ;

#### 3.7.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif la réalisation de **35 adaptations de logements à la perte de mobilité** répartis comme suit : 35 propriétaires occupants (PO).

#### 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 m<sup>2</sup> ;
- montant des travaux réalisés ;
- nombre de contacts et de projets éventuellement non aboutis et précision des raisons ;
- identification des logements couplant des travaux de rénovation énergétique et d'adaptation.

### 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-RU de Mauges Communauté répond notamment à trois impératifs : le maintien des populations fragiles qui se trouvent à proximité des commodités 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.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH-RU de Mauges 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 la Maison de l'Habitat, 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 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, en lien avec les autres volets du dispositif 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 au 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. Cette ingénierie pourra se déployer en complément de recours externes à préciser, notamment avec PROCIVIS pour ce qui concerne l'avance et le recours à des prêts destinés aux publics les plus modestes ;
- En complément et en dernier recours, le dispositif de suivi-animation de l'OPAH-RU intégrera la

capacité à organiser le relogement temporaire ou définitif les locataires ou propriétaires occupants et les 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 le cas échéant ;
- 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

Sur le **plan patrimonial**, ce volet transversal de l'OPAH-RU de Mauges 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-RU à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée à l'accompagnement des porteurs de projets. Le volet patrimonial garantit une mise en valeur d'éléments identitaires qui font l'ADN de Mauges Communauté 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 de l'ANAH et des autres financeurs permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

Il est à noter que Mauges Communauté valorise les projets manifestant le recours à des matériaux biosourcés dans le cadre de son règlement d'attribution des aides 2023-2025.

Les actions prévues au titre de l'OPAH-RU et les interventions en faveur de la réhabilitation du bâti ancien devront s'articuler et trouver un écho avec les démarches engagées par les collectivités locales dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat Air Énergie Territorial de Mauges Communauté, et notamment dans le cadre de la démarche « territoire engagé transition écologique ». En effet, l'EPCI et ses 6 communes, accompagnés d'un conseiller externe, ont établi un plan d'actions à l'échelle de la communauté d'agglomération sur les thématiques Climat – Air – Énergie. Les actions définies viennent compléter celles engagées dans le cadre du PCAET. Cet engagement du territoire a été salué par l'obtention de 2 étoiles au label « Climat – Air – Énergie » (anciennement Cit'ergie).

Chaque intervention 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 de Montrevault-sur-Èvre et Mauges-sur-Loire pour les projets de ravalement de façades, pour les façades visibles depuis l'espace public dans les périmètres de l'OPAH-RU qui les concernent et/ou inscrites au titre des Monuments Historiques, ainsi que par la commune de Sèvremoine pour soutenir les surcouts de travaux liés à des prescriptions patrimoniales dans le secteur AVAP ;

### 3.9.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH-RU se donne comme objectif le ravalement de **74 façades** répartis comme suit :

- 24 ravalements de façades à Montrevault-sur-Èvre, parmi lesquelles 20 façades d'habitat privé et 4 façades commerciales ;
- 50 ravalements de façades à Mauges-sur-Loire, dont 20 façades d'intérêt patrimonial ;

Par ailleurs, l'OPAH-RU se donne également comme objectif l'accompagnement de 12 logements dans un projet de réhabilitation patrimoniale de qualité dans le secteur AVAP de Montfaucon, à Sèvremoine.

#### Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :

- nombre de façades ravalées ;
- nombre de devantures commerciales rénovées ;
- nombre de contacts et de projets éventuellement non aboutis et précision des raisons.

### 3.10. Volet économique et développement territorial

#### 3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU concerne de manière transversale l'ensemble des actions entreprises à l'échelle des 11 périmètres opérationnels en matière d'attractivité et de revitalisation. Il s'articule plus particulièrement avec l'ORT applicable sur la commune de Mauges-sur-Loire depuis le 10 mai 2022 dont le périmètre aura vocation à s'élargir à d'autres communes volontaires des Mauges à compter de 2024.

Au travers de logiques d'action associant la combinaison « ingénierie + financement », le futur dispositif opérationnel habitat de Mauges Communauté combine des effets de leviers permettant le déblocage de près de 15 Millions d'euros de travaux en 5 ans. Les principales actions prévues sont :

- 1. **l'accueil de propriétaires occupants et propriétaires bailleurs** (avec le développement de logements locatifs privés de qualité et abordables) contribuant à la mixité d'occupation et à la dynamique socio-économique de Mauges 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 :

- déclenchement de près de 15 millions d'Euros de travaux en 5 ans ;
- accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés – notamment en combles- dans des immeubles existants - dans le cadre des opérations d'îlot et d'immeubles).

### 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, nombre d'entreprises labellisées RGE.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 285 logements minimum, répartis comme suit :

- 160 logements occupés par leur propriétaire
- 125 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

OPAH RU	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>38</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>160</b>
Dont logements indignes ou très dégradés	5	7	13	15	10	50
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique (Ma Prime Renov' Sérénité)	15	15	15	15	15	75
Dont aide pour l'autonomie de la personne	5	5	10	10	5	35
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>45</b>	<b>25</b>	<b>125</b>
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération d'OPAH-RU est de **6 123 525,00 €** selon l'échéancier suivant (montants ANAH établis selon tableau des objectifs indiqués au 4.1, et montant de l'ingénierie du tableau du 5.2.2) :

OPAH-RU	2024	2025	2026	2027	2028	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>778 425,00 €</b>	<b>893 605,00 €</b>	<b>1 441 045,00 €</b>	<b>1 809 625,00 €</b>	<b>1 200 825,00 €</b>	<b>6 123 525,00 €</b>
<b>dont aides aux travaux</b>	<b>624 805,00 €</b>	<b>735 305,00 €</b>	<b>1 267 805,00 €</b>	<b>1 623 305,00 €</b>	<b>1 035 805,00 €</b>	<b>5 287 025,00 €</b>
<b>dont aides à l'ingénierie</b>	<b>153 620,00 €</b>	<b>158 300,00 €</b>	<b>173 240,00 €</b>	<b>186 320,00 €</b>	<b>165 020,00 €</b>	<b>836 500,00 €</b>
<i>dont part variable : 840€/logt travaux lourds</i>	12 600,00 €	14 280,00 €	27 720,00 €	37 800,00 €	21 000,00 €	<b>113 400,00 €</b>
<i>dont part variable : 600€/logt amélioration performance énergétique</i>	9 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	15 000,00 €	12 000,00 €	<b>60 000,00 €</b>
<i>dont part variable : 300€/logt</i>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
<i>* dont autonomie</i>	1 500,00 €	1 500,00 €	3 000,00 €	3 000,00 €	1 500,00 €	
<i>* petite LHI</i>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
<i>* moyenement dégradés PB)</i>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
						<b>10 500,00 €</b>

#### 5.2. Financements de Mauges Communauté – Maître d’Ouvrage

##### 5.2.1. Règles d'application

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

##### 5.2.2 Montants prévisionnels

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération d'OPAH-RU est de **2 709 557,20 € TTC**, selon l'échéancier suivant :

OPAH-RU	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>AE prévisionnels</b>	<b>417 683,09 €</b>	<b>475 530,11 €</b>	<b>578 448,00 €</b>	<b>614 448,00 €</b>	<b>623 448,00 €</b>	<b>2 709 557,20 €</b>
<b>dont aides aux travaux</b>	<b>289 235,09 €</b>	<b>347 082,11 €</b>	<b>450 000,00 €</b>	<b>486 000,00 €</b>	<b>495 000,00 €</b>	<b>2 067 317,20 €</b>
<b>dont ingénierie</b>	<b>128 448,00 €</b>	<b>642 240,00 €</b>				

Les conditions d'éligibilité des aides de Mauges Communauté sont définies dans le cadre d'un règlement d'attribution des aides voté par le Conseil Communautaire.

### 5.3. Participation des communes

#### 5.3.1 Règles d'application

Les communes de Montrevault-sur-Èvre, Mauges-sur-Loire et Sèvremoine interviennent dans le cadre du financement des travaux. Les conditions d'éligibilité des aides communales sont définies dans le cadre d'un règlement d'attribution des aides voté par les Conseils municipaux des communes concernées.

#### 5.3.2. Montants prévisionnels de la commune de Montrevault-sur-Èvre

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de la **commune de Montrevault-sur-Èvre est de 128 000 €** 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 :

OPAH-RU	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>AE prévisionnels</b>	<b>15 719,30 €</b>	<b>18 863,16 €</b>	<b>30 540,35 €</b>	<b>38 175,44 €</b>	<b>24 701,75 €</b>	<b>128 000,00 €</b>
dont aides aux travaux	15 719,30 €	18 863,16 €	30 540,35 €	38 175,44 €	24 701,75 €	128 000,00 €
dont ingénierie	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €

#### 5.3.3. Montants prévisionnels de la commune de Mauges-sur-Loire

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de la **commune de Mauges-sur-Loire est de 488 000 €** 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 :

OPAH-RU	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>AE prévisionnels</b>	<b>59 929,82 €</b>	<b>71 915,79 €</b>	<b>116 435,09 €</b>	<b>145 543,86 €</b>	<b>94 175,44 €</b>	<b>488 000,00 €</b>
dont aides aux travaux	59 929,82 €	71 915,79 €	116 435,09 €	145 543,86 €	94 175,44 €	488 000,00 €
dont ingénierie	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €

#### 5.3.3. Montants prévisionnels de la commune de Sèvremoine

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de la **commune de Sèvremoine est de 100 000 €** 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 et selon le règlement d'attribution des aides voté par le Conseil municipal :

OPAH-RU	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>AE prévisionnels</b>	<b>12 280,70 €</b>	<b>14 736,84 €</b>	<b>23 859,65 €</b>	<b>29 824,56 €</b>	<b>19 298,25 €</b>	<b>100 000,00 €</b>
dont aides aux travaux	12 280,70 €	14 736,84 €	23 859,65 €	29 824,56 €	19 298,25 €	100 000,00 €
dont ingénierie TTC	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €

### 5.4. Département du Maine-et-Loire

#### 5.4.1 Règles d'application

Conformément au règlement en vigueur applicable au 24 mai 2023, le Département apporte également des aides complémentaires dans les conditions suivantes :

Thématiques	Conditions	Financements
Travaux d'adaptation	Pour les PO modestes et très modestes	
	Accompagnement dans le cadre du PIG 49	<b>600 € pour un reste à charge de 2 500 €</b> <b>1 000 € pour un reste à charge de 2 500 à 5 000 €</b> <b>1 500 € pour un reste à charge de plus de 5 000 €</b>
	Non éligibles aux subventions des caisses de retraite	
Travaux énergétiques	PO très modestes et PB	<b>1 500 €/logement</b> si avant travaux se situe en étiquette F ou G et après travaux en étiquette D minimum
		<b>2 000 €/logement</b> si après travaux en étiquette A ou B
	PO modestes et très modestes	<b>500 €/logement</b> si matériaux biosourcés
Habitat indigne - Projet de travaux dans le cadre du PIG RHDI	PO accompagnés dans le cadre du PIG RHDI	10 % de la dépense subventionnable par l'ANAH pour un projet global
		Subvention CD forfaitaire plafonnée à 25 000 € pour la sécurisation du logement
	PB dont le logement est occupé secteur enveloppe urbaine	10 % de la dépense subventionnable par l'ANAH plafonnée à 10 000 € par opération

Thématiques	Conditions	Financements
<b>Traitement des logements vacants dans le cadre d'un MOI pour 5 opérations/an</b>	Soutien dans le cadre de la réhabilitation Pour un logement vacant en centre-bourg Dans le cadre d'une maîtrise d'œuvre insertion (MOI)	<b>2 000 €/logement</b> plafond 10 000 €/

#### 5.4.2. Montants prévisionnels du Département du Maine-et-Loire

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement du Département de Maine-et-Loire pour l'opération d'OPAH RU est de **316 250,01 €**, selon l'échéancier suivant :

OPAH-RU	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>AE prévisionnels</b>	<b>45 592,11 €</b>	<b>51 210,53 €</b>	<b>72 078,95 €</b>	<b>85 723,68 €</b>	<b>61 644,74 €</b>	<b>316 250,01 €</b>
dont aides aux travaux	28 092,11 €	33 710,53 €	54 578,95 €	68 223,68 €	44 144,74 €	228 750,01 €
dont ingénierie	17 500,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	87 500,00 €

#### 5.5. Région Pays de la Loire

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

##### 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 ;
- À 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.

**Article 7 – Conduite de l'opération**

**7.1. Pilotage de l'opération**

**7.1.1. Mission du maître d'ouvrage**

Mauges Communauté sera chargée de piloter l'opération 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 et de l'articulation de l'OPAH-RU multisites avec l'OPAH de droit commun en cours sur le territoire, les OPAH-RU de Chemillé-en-Anjou et de Beaupréau-en-Mauges jusqu'à leur terme, et le programme PVD.

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-RU au regard des objectifs du PLH notamment en matière de production d'offre de logements en intensification et du dispositif ORT en matière de redynamisation du territoire.

**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 Mauges 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 de l'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 :

- Mauges Communauté : Vice-Président charge de l'habitat et techniciens
- 1 à 2 représentants de chaque commune dont l'adjoint en charge de l'urbanisme ou de l'habitat ;
- 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-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, son articulation avec celles de l'OPAH de droit commun en cours sur le territoire 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 :

- Mauges Communauté : service habitat
- Communes : responsables urbanisme, aménagement, habitat ;
- 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.

Dans un souci d'articulation entre les dispositifs qui couvriront le territoire, Mauges Communauté se réserve la possibilité de mutualiser les instances de gouvernance de l'OPAH-RU multisites avec celle de l'OPAH classique, ainsi que d'inviter les opérateurs des OPAH-RU de Beaupréau-en-Mauges et de Chemillé-en-Anjou à participer aux instances de suivi et de pilotage de l'OPAH-RU multisites.

## 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 et du territoire, 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 6 communes de Mauges 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 de Mauges Communauté dans ses composantes exceptionnelles comme dans ses composantes diffuses et vernaculaires.

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

- **A / La communication et l'animation générale des opérations ;**
- **B/ Le cœur du dispositif 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 construit autour de **l'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'ANAH**, avec des abondements du Conseil Départemental, de Mauges Communauté (PO modestes et très modestes, PB qui conventionnent) et de certaines communes.

Le dispositif de recrutement et de contractualisation avec la ou les équipes de suivi-animation prendra en compte cette dimension d'accompagnement, et les compétences qu'ils requièrent respectivement.

Les faits générateurs du paiement de la part variable seront fixés dans les documents contractuels liant l'EPCI à l'opérateur tiers ; ils feront l'objet d'un accord préalable entre l'EPCI 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 du décret n°299 du 27 décembre 2022 définissant le rôle de Mon Accompagnateur Renov'.

### **7.2.2.1 Volet A / La communication et l'animation de l'opération d'OPAH-RU**

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

#### Communication

Le volet Communication de l'OPAH-RU de Mauges Communauté devra s'articuler, le cas échéant, avec les actions de la Maison de l'Habitat mais aussi avec la communication de l'OPAH de droit commun en cours sur le territoire.

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

#### Information

Le 1<sup>er</sup> accueil des porteurs de projets de Mauges Communauté sera réalisé par l'opérateur OPAH-RU sous la forme de permanences téléphoniques (numéro dédié) et physiques, courriel et à l'occasion d'évènements et d'animations. Les permanences se feront dans les communes ainsi qu'au siège de la Maison de l'Habitat. Les communes, ainsi que la Maison de l'Habitat, mettront gratuitement un bureau à disposition de l'équipe de suivi-animation. 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 1er 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-RU mais dont le projet présente un intérêt au regard des objectifs des opérations.

En tout état de cause, l'ensemble des missions de communication et d'animation s'effectuera en totale articulation avec les actions portées par la Maison de l'Habitat sur la rénovation énergétique du bâti résidentiel. La Maison de l'Habitat, lieu d'accueil des ménages pour toute question liée à l'habitat, redirigera les propriétaires souhaitant s'engager dans des travaux d'amélioration de leur logement et dont le logement se situe dans le périmètre de l'OPAH-RU multisites vers l'opérateur de suivi-animation.

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

### **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 du périmètre d'intervention :

- 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. Un opérateur agréé Mon Accompagnateur Rénov' et disposant de la certification d'auditeur RGE pourra réaliser le diagnostic ou avoir recours par sous-traitance à un professionnel certifié ;

- 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 ; 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.
- Aide à la décision : 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 :
  - o 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 ;
  - o 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) ;
  - o La mise à disposition de la liste des professionnels titulaires de l'un des signes de qualité mentionnés au II de l'article 1<sup>er</sup> 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 ;
  - o 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 ;
  - o 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 ;
  - o 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 :

- 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 ;
- Des informations sur la bonne utilisation du logement, notamment la qualité de l'air intérieur, 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 ;
- La création ou l'actualisation d'un carnet d'information du logement, au sens de l'article L 126-35-2 du 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' » et « MaPrimeRénov' Sérénité » au sein 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 en continu par l'opérateur à destination de Mauges 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 Mauges Communauté, organisés de façon collégiale, auront lieu de vive voix (conférence téléphonique, visioconférence, présentiel), sur un rythme régulier.

#### **7.2.2.3 Volet C / Missions de suivi-animation spécifiques à l'OPAH-RU**

L'équipe de suivi-animation assurera les missions suivantes sur les 11 périmètres de l'OPAH-RU :

- 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 :
  - La prise de contact avec l'ensemble des propriétaires d'un logement au sein des périmètres d'OPAH-RU.
  - 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-RU. A l'issue de cette visite, l'opérateur produira un rapport à l'attention de l'acquéreur.

- L'organisation de réunions d'information et de sensibilisation auprès des acteurs de l'immobilier et des commerçants des périmètres d'OPAH-RU et des acteurs du BTP intervenant au sein des périmètres d'OPAH-RU.
- 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.
- L'accompagnement à la structuration et à la gestion notamment en direction des petites copropriétés de coeurs de ville ;

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

Sous la responsabilité du service habitat de Mauges Communauté, l'équipe de suivi-animation veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents des communes, de la Maison de l'Habitat, labellisée Espace Conseil France Rénov', 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-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 et LOVAC).
- 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-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<sup>er</sup> 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 accessible en continu par Mauges Communauté et par les communes concernées par le dispositif, ainsi qu'aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions.

Sur alerte de l'équipe de suivi-animation, Mauges 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-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 de Mauges 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 :
  - o De l'efficacité de l'animation mise en place.
  - o De l'efficacité du travail au sein du comité technique.
  - o Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux).
  - o 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, ...).
  - o Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs.
  - o Du respect du plan de communication.
  - o 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 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 de la collectivité, et situées sur les territoires voisins.
  - De l'impact environnemental.
  - De l'impact social.
- 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'action 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-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 délégataire, 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 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 Mauges 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 à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Elle portera donc ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH du 01/01/2024 au 31/12/2028.

### **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 8 exemplaires, à , le

<p>Pour le maître d'ouvrage, Le Président de Mauges Communauté,</p> <p>Monsieur Didier HUCHON</p>	<p>Pour l'Etat, Le Préfet de Maine-et-Loire,</p> <p>Monsieur Pierre ORY</p>
<p>Pour l'Agence Nationale de l'Habitat, Le Vice-président départemental du Maine-et-Loire,</p> <p>Monsieur Gilles LEROY</p>	<p>Pour le Département de Maine-et-Loire, La Présidente du Conseil Départemental de Maine-et-Loire,</p> <p>Madame Florence DABIN</p>
<p>Pour la commune de Mauges-sur-Loire, Le maire,</p> <p>Monsieur Gilles PITON</p>	<p>Pour la commune de Montrevault-sur-Evre, Le maire,</p> <p>Monsieur Christophe DOUGE</p>
<p>Pour la commune d'Orée-d'Anjou, Le maire,</p> <p>Monsieur André MARTIN</p>	<p>Pour la commune de Sèvremoine, L'adjoint de Pôle Aménagement et Urbanisme,</p> <p>Monsieur Jean-Louis MARTIN</p>

## Annexes

### ANNEXE 1 – TABLEAU FINANCIER DES AIDES

ANAH						
<b>OPAH-RU</b>	2024	2025	2026	2027	2028	<b>Total TTC</b>
<i>Ingénierie</i>	153 620 €	158 300 €	173 240 €	186 320 €	165 020 €	<b>836 500 €</b>
<i>dont ingénierie RU</i>	0 €	20 000 €	20 000 €	15 000 €	15 000 €	70 000 €
<i>Aide aux travaux - dont primes</i>	624 805 €	735 305 €	1 267 805 €	1 623 305 €	1 035 805 €	<b>5 287 025 €</b>
<b>Total</b>	<b>778 425 €</b>	<b>893 605 €</b>	<b>1 441 045 €</b>	<b>1 809 625 €</b>	<b>1 200 825 €</b>	<b>6 123 525 €</b>

Mauges Communauté						
<b>OPAH-RU</b>	2024	2025	2026	2027	2028	<b>Total TTC</b>
<i>Ingénierie</i>	128 448 €	128 448 €	128 448 €	128 448 €	128 448 €	<b>642 240 €</b>
<i>dont ingénierie RU</i>	0 €	28 000 €	28 000 €	21 000 €	21 000 €	98 000 €
<i>Aide aux travaux - dont primes</i>	289 235 €	347 082 €	450 000 €	486 000 €	495 000 €	<b>2 067 317 €</b>
<b>Total</b>	<b>417 683 €</b>	<b>475 530 €</b>	<b>578 448 €</b>	<b>614 448 €</b>	<b>623 448 €</b>	<b>2 709 557 €</b>

Conseil Départemental						
<b>OPAH-RU</b>	2024	2025	2026	2027	2028	<b>Total TTC</b>
<i>Ingénierie</i>	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	<b>87 500 €</b>
<i>Aide aux travaux - dont primes</i>	28 092 €	33 711 €	54 579 €	68 224 €	44 145 €	<b>228 750 €</b>
<b>Total</b>	<b>45 592 €</b>	<b>51 211 €</b>	<b>72 079 €</b>	<b>85 724 €</b>	<b>61 645 €</b>	<b>316 250 €</b>

<b>OPAH-RU</b>	2024	2025	2026	2027	2028	<b>Total TTC</b>
<b>Sèvremoine</b>	12 281 €	14 737 €	23 860 €	29 825 €	19 298 €	<b>100 000 €</b>
<b>Montrevault-sur-Evre</b>	15 719 €	18 863 €	30 540 €	38 175 €	24 702 €	<b>128 000 €</b>
<b>Orée-d'Anjou</b>	- €	- €	- €	- €	- €	<b>0 €</b>
<b>Mauges-sur-Loire</b>	<b>59 930 €</b>	<b>71 916 €</b>	<b>116 435 €</b>	<b>145 544 €</b>	<b>94 175 €</b>	<b>488 000 €</b>

Aides de Montrevault-sur-Evre	Périmètre	Montant	Nombre de dossiers estimé	Budget estimé
Ravalement de façades habitat (PO+PB)	Les deux périmètres OPAH-RU de la commune	30% des travaux HT plafonné à <b>5 000€</b>	20 façades	80 000 € sur 5 ans soit 16k€/an
Ravalement de façades pour les commerces	Place de la Poste à Montrevault Place des Halles à Montrevault	40% des travaux HT plafonné à <b>4 000€</b>	4 vitrines	16 000 € sur 5 ans soit 3k€/an
Transformation de locaux commerciaux en logements	Les commerces situés en dehors de la place de la Poste à Montrevault et ceux situés au sein du périmètre d'OPAH-RU de Saint-Pierre-Montlimart	Prime de 3 000€	4 logements	12 000 € sur 5 ans soit 2,4k€/an
Aide aux travaux lourds (PO et PB)	Les deux périmètres OPAH-RU de la commune	Prime de 5 000€	4 logements	20 000 € sur 5 ans soit 4k€/an

Aides de Mauges-sur-Loire	Périmètre	Montant	Nombre de dossiers estimé	Budget estimé
Ravalement de façades habitat (PO+PB) non patrimoniales	Tous les périmètres OPAH-RU de la commune	30% des travaux HT plafonné à <b>5 000€</b>	30 façades	150 000 € sur 5 ans Soit 30k€/an

<b>Ravalement de façades habitat (PO+PB) patrimoniales</b>	Tous les périmètres OPAH-RU de la commune	<b>30% des travaux HT plafonné à 10 000€</b>	20 façades	200k€ sur 5 ans Soit 40k€/an
<b>Aide à la création de stationnement</b>	Tous les périmètres OPAH-RU de la commune	1 500€	5 dossiers	7,5k€ sur 5 ans Soit 1,5k€/an
<b>Aide à la création d'espace extérieurs privatifs</b>	Tous les périmètres OPAH-RU de la commune	<b>60% des travaux HT plafonné à 5 000€</b>	6 dossiers	30k€ sur 5 ans Soit 6k€/an
<b>Aide à la création d'espaces fonctionnels (local poubelle, vélo...)</b>	Tous les périmètres OPAH-RU de la commune	<b>60% des travaux HT plafonné à 5 000€</b>	15 dossiers	75k€ sur 5 ans Soit 6k€/an
<b>Aide aux travaux lourds pour les PO</b>	Tous les périmètres OPAH-RU de la commune	<b>5 000 €</b>	5 dossiers	25k€ sur 5 ans Soit 5k€/an

Aides de Sèvremoine	Périmètre	Montant	Nombre de dossiers estimé	Budget estimé
<b>Prime pour travaux liés aux prescriptions patrimoniales</b>	Secteur AVAP de Montfaucon	<b>30% des travaux HT plafonné à 5 000€</b>	12 logements	60 000 €
<b>Aide aux travaux lourds (PO et PB)</b>	Tous les périmètres OPAH-RU de la commune	<b>5 000 €/logt</b>	4 logements	20 000 €
<b>Prime PO/PB performance énergétique</b>	Tous les périmètres OPAH-RU	<b>1 000 €/logt</b>	20 logements	20 000 €

## ANNEXE 2 – TABLEAU GENERAL DES OBJECTIFS

		Programme	Type de travaux	Situation	Nombre de logements
Projets ANAH	Propriétaires occupants	Ma Prime Renov' Sérénité	Travaux d'amélioration de la performance énergétique	Très modeste	40
		Autonomie	Travaux autonomie	Modeste	35
	Habitat indigne		Travaux lourds	Très modeste	20
			Sécurité	Modeste	15
	Propriétaires bailleurs	Ma Prime Rénov' Sérénité	Travaux d'amélioration de la performance énergétique	Très modeste	25
		Habitat indigne	Travaux lourds	Modeste	25
		Habitat dégradé	Travaux de sortie de dégradation	Très modeste	0
		Transformation d'usage	Transformation d'usage	Modeste	0
<b>160</b>					
Projets ANAH	Propriétaires occupants	Ma Prime Renov' Sérénité	Travaux d'amélioration de la performance énergétique	Loc3	25
				Loc2	
				Loc1	
				Loc3	
	Propriétaires bailleurs	Habitat indigne	Travaux lourds	Loc2	55
				Loc1	
				Loc3	
				Loc2	
	Propriétaires bailleurs	Habitat dégradé	Travaux de sortie de dégradation	Loc1	30
				Loc3	
				Loc2	
				Loc1	
<b>125</b>					

Aides locales						
Mauges C <sup>té</sup>	PO	Prime Étiquette énergie après travaux A ou B			48	
		Prime sortie de vacance (>2ans) PO				
		Matériaux biosourcés PO				
	PB	Matériaux biosourcés PB		16		
		Prime vacance + dégradation PB			44	
		Rénovation énergétique (gain >50% + étiquette A, B ou C)			48	
Montre- vault-sur- Evre	PO + PB	Ravalement de façades habitat			20	
		Ravalement de façades commerce			4	
		Transformation d'usage			4	
		Travaux lourds			4	
Mauges- sur-Loire	PO + PB	Ravalement de façades habitat non patrimoniales			30	
		Ravalement de façades habitat patrimoniales			20	
		Création de stationnement			5	
		Création d'espaces extérieurs privatifs			6	
		Créations d'espaces fonctionnels (local poubelle, vélo...)			15	
	PO	Travaux lourds			5	
Sèvremoine	PO + PB	Travaux liés aux prescriptions patrimoniales			12	
		Travaux lourds			4	
		Rénovation énergétique			15	

### ANNEXE 3 – TABLEAU RECAPITULATIF DES INDICATEURS D'EVALUATION DU DISPOSITIF OPERATIONNEL

Volet d'opération	Nature de l'indicateur
Volet urbain	Nombre de projets au contact des actions « espaces publics » de l'ORT Nombre de projets mixtes Habitat / commerce Nombre d'UF + total emprise au sol en acquisition foncière amiable Nombre d'UF + total emprise au sol sur préemption Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP travaux Nombre d'UF + total emprise au sol sur expropriation suite à DUP aménagement Nombre d'UF + total emprise au sol suite à procédures Code de la Santé Publique Nombre de locaux démolis dont logement dont autres locaux Nombre de relogements Nombre de logements créés (dont logement familiaux) Nombre de logements recyclés (dont logement familiaux) Montant des acquisitions Montants des rétrocession de charges foncières Liste des porteurs de projets privés mobilisés en sortie d'opérations Liste des porteurs de projets publics / parapublics mobilisés en sortie d'opérations
Volet foncier	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 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 m <sup>2</sup> 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
Volet immobilier	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 m <sup>2</sup> Montants des subventions attribuées et % d'aide Type d'accompagnement au fonctionnement Nombres de primes pour la réalisation d'audits attribuées Nombre de participation en AG ou en réunion de copropriété Nombre de logements subventionnés en parties privatives le cas échéant (et caractéristiques) Nombre de diagnostics multi-critères et typologie de copropriétés Nombre d'ateliers animés et thématiques Nombre de copropriétés et syndics reçus en permanence 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 ressource 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 m <sup>2</sup> Montant et % des aides attribuées
Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention Types de travaux Localisation des projets Coûts de réhabilitation au m <sup>2</sup> Montant des travaux réalisés
Volet copropriétés en difficulté	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
Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	Néant
Volet social	Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises
Volet patrimonial et environnemental	
Volet économique et développement territorial	