



## **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 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'Etat**, 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 Beaupréau-en-Mauges**, représentée par Monsieur Franck AUBIN, Maire, dûment habilité en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2023,

**La commune de Chemillé-en-Anjou**, représentée par Monsieur Hervé MARTIN, Maire, dûment habilité en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 septembre 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 (OPAH) 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 :

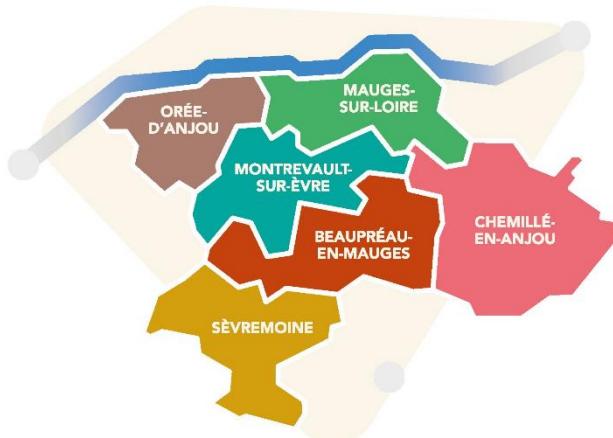
## **Table des matières**

Préambule.....	6
<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....</b>	9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	9
1.1.    Dénomination de l'opération .....	9
1.2.    Périmètre et champs d'intervention.....	9
<b>Chapitre II – Enjeux de l'opération .....</b>	11
Article 2 – Enjeux .....	11
<b>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....</b>	12
Article 3 – Volets d'action .....	12
3.1. Volet immobilier .....	12
3.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	13
3.3. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	15
3.4. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	16
3.5 Volet social.....	17
3.6 Volet patrimonial et environnemental .....	19
3.7. Volet économique et développement territorial.....	20
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	20
<b>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires .....</b>	21
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	21
5.1. Financements de l'ANAH .....	21
5.2. Financements de Mauges Communauté – Maître d'Ouvrage.....	21
5.3. Participation des communes .....	22
5.4. Département du Maine-et-Loire.....	22
5.5. Région Pays de la Loire .....	23
Article 6 – Engagements complémentaires .....	23
<b>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation .....</b>	25
Article 7 – Conduite de l'opération.....	25
7.1. Pilotage de l'opération.....	25
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	25
7.1.2. Instances de pilotage.....	25
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	26
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	26
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	26
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	29
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	29
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	30
7.3.2. Bilans et évaluation finale .....	30

<b>Chapitre VI – Communication .....</b>	33
Article 8 - Communication .....	33
8.1. Règles relatives à l'Agence Nationale de l'Habitat.....	33
8.2 Règles relatives au Département du Maine-et-Loire.....	34
8.3 Règles relatives aux autres partenaires .....	34
<b>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. ....</b>	35
Article 9 - Durée de la convention .....	35
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	35
Article 11 – Transmission de la convention.....	35
<b>Annexes .....</b>	37

## 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 réorption 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 mobilisables 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 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 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 vacants en 2020 selon la donnée LOVAC) mais concentrée dans les cœurs de bourgs (avec des taux de vacance parfois supérieurs à 15% dans certains cœurs de bourgs des Mauges). 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 adaptés aux séniors ou vecteurs d'une exigence patrimoniale plus importante.

**À l'issue de ce constat 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 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 un dispositif d'intervention volontariste en direction du parc privé reposant sur :

- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, objet de la présente convention, 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, et faisant l'objet d'une convention distincte.

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.

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

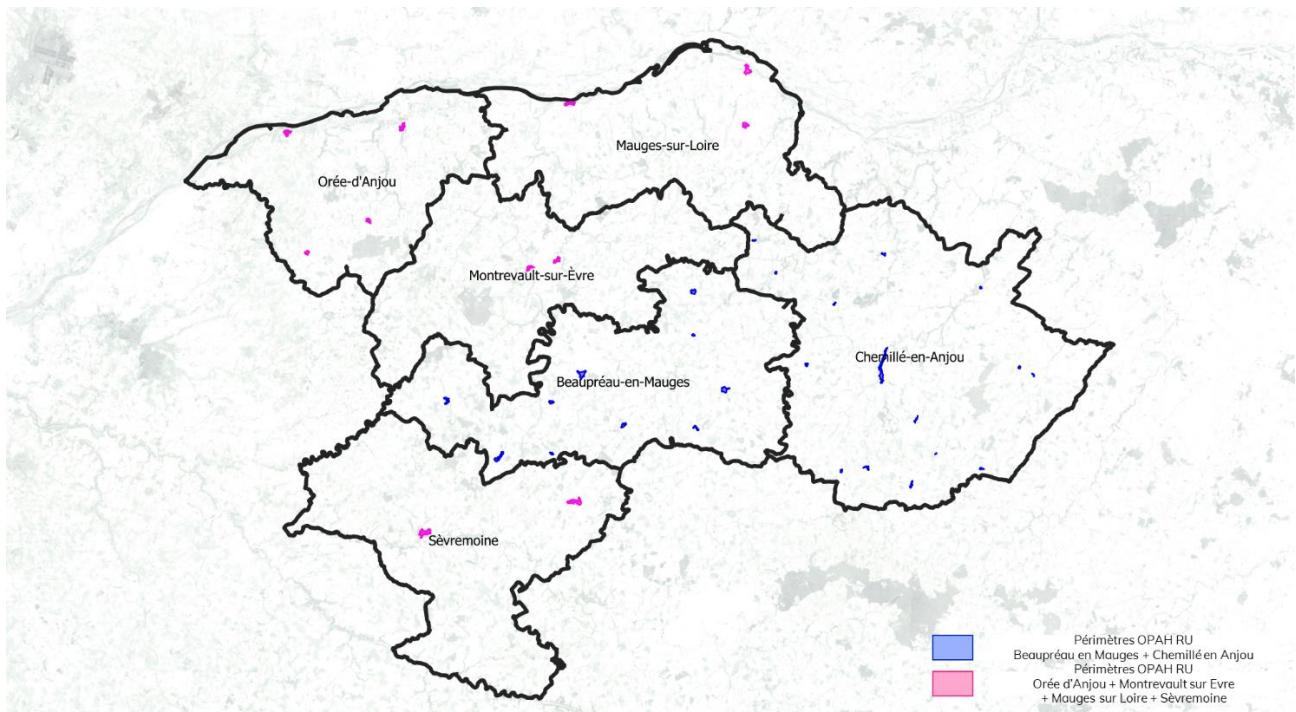
#### **1.1. Dénomination de l'opération**

Mauges Communauté, en lien avec les six communes de son territoire, l'État, l'ANAH et le Département du Maine-et-Loire décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 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 coïncide avec le périmètre de l'ensemble des 6 communes de Mauges Communauté, à l'exception des coeurs de bourgs concernés par une OPAH-RU.



### *Le périmètre de l'OPAH à l'échelle des 6 communes de Mauges Communauté - Villes Vivantes*

Les champs d'intervention sont les suivants :

Pour la partie concernée par les interventions sur les logements, ce périmètre compte 50 964 logements, dont environ 2 500 (5%) 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 indignes (voir volet lutte contre l'habitat indigne ci-après) ;

Une partie des logements inscrits dans les périmètres des OPAH-RU de Beaupréau-en-Mauges et de Chemillé-en-Anjou pourra être intégrée dans le périmètre de l'OPAH classique à partir de 2025, année de fin des dispositifs, par le biais d'un avenant à la présente convention.

## **Chapitre II – Enjeux de l'opération**

### **Article 2 – Enjeux**

La mission d'étude habitat réalisée ces derniers mois a permis de faire émerger 9 axes d'une future programmation opérationnelle OPAH, 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 9 axes de la future OPAH sont ainsi le socle d'une stratégie d'actions variées avec pour volonté de répondre à la richesse des besoins du territoire, mais surtout de ses habitants d'aujourd'hui et de demain, en matière de logement, à travers des dispositifs multiples et complémentaires.

- 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
- Proposer un soutien accru pour les typologies de logements manquantes
- Concevoir une ingénierie de projets sur mesure
- Articuler les différents dispositifs (PIG, OPAH, OPAH-RU, PVD)
- Promouvoir les filières d'accession abordable

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

La stratégie retenue pour atteindre les objectifs fixés à l'échelle des 6 communes de Mauges Communauté repose sur deux actions de l'OPAH 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 par l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH. 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 ;

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

- Une gamme d'outils étendue (notamment sur la vacance et le logement indigne) ;
- Les meilleures 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 permettant d'accompagner 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**

Il est précisé qu'un volet d'actions en faveur de l'accompagnement des copropriétés à l'identification et la structuration est programmé dans le cadre de l'OPAH-RU multisites.

#### **3.1. Volet immobilier**

##### **3.1.1 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, 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.

### 3.1.2 Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH se donne comme objectif la réhabilitation de 1 345 logements dont :

- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux de **rénovation énergétique – 400 logements**
- Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux de **rénovation énergétique – 275 logements**
- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'**adaptation du logement – 325 logements**
- Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux d'**adaptation du logement – 260 logements**
- Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux lourds dans un **logement très dégradé – 15 logements**
- Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux lourds dans un **logement très dégradé – 10 logements**
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en **logements indignes / très dégradés**, avec conventionnement Loc'Avantages (gain énergétique) - **35 logements Loc'Avantages**
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de rénovation énergétique, avec conventionnement Loc'Avantages (gain énergétique) - **15 logements Loc'Avantages**
- Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de mise en sécurité, avec conventionnement Loc'Avantages (gain énergétique) - **10 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, 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.

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

### 3.2.1. Descriptif du dispositif

A l'échelle de Mauges Communauté, 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 quasi nul pour celui-ci, mais le rendant captif.

Dans le cadre de l'OPAH, 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. Il s'agira d'assurer une action continue et directe 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.** 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.

### **3.2.2 Objectifs**

Sur les 5 ans, l'OPAH se donne comme objectif la réalisation de **70 réhabilitations de logements indignes ou très dégradés** répartis comme suit :

- 25 propriétaires occupants (PO)
- 45 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 pourcentage 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.

### **3.3. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique**

#### **3.3.1 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 et maintiendra un lien partenarial privilégié avec cet acteur.

D'une manière générale, les missions de suivi-animation exercées par l'opérateur devront se conformer aux prestations d'accompagnement obligatoires prévues en annexe I du décret n°299 du 27 décembre 2022, définissant le rôle de Mon Accompagnateur Renov'.

Le volet énergie et précarité énergétique s'articule également très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention d'OPAH, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

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.

Dans le cadre du Plan Climat Air et Énergie Territorial (PCAET), et dans un objectif d'intensification de sa lutte contre la précarité énergétique, les élus de la commission stratégie écologique et animation territoriale de Mauges Communauté ont affirmé leur volonté de s'engager dans le programme du Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'énergie (SLIME) à partir de 2024. Les actions menées dans cadre du SLIME seront coordonnées avec celles de l'OPAH afin que les deux dispositifs agissent en complémentarité sur la performance énergétique des logements.

Le programme SLIME vise à massifier le repérage des ménages en situation de précarité énergétique et à les orienter vers des solutions adaptées. En ce sens, le SLIME se concentrera sur les volets : **détection, conseils personnalisés et orientation** des ménages rencontrant des difficultés avec leurs factures ou leur accès à l'énergie. Les ménages identifiés pourront être des propriétaires occupants ou des locataires, aux revenus modestes et très modestes.

Les actions suivantes seront réalisées par l'opérateur de suivi-animation dans le cadre de l'OPAH :

- 1. L'accompagnement technique, administratif et financier** des projets de rénovation de propriétaires occupants modestes et très modestes et également des bailleurs (avec exigence de gain de performance énergétique, dont accompagnement du déploiement local du dispositif composé de Ma Prime Rénov' Sérénité). Le dispositif proposera aux propriétaires un audit énergétique conforme aux exigences Mon Accompagnateur Renov' dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Le rapport présentera plusieurs scénarios financiers afin de calibrer les plans de

financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires.

## 2. Les aides financières : En matière de projets éligibles aux aides de 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, soit auprès des organismes susceptibles de financer les restes à charge (dont les organismes bancaires).

### 3.3.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH se donne comme objectif la réalisation de **690 rénovations énergétiques de logements** réparties comme suit :

- 675 propriétaires occupants (PO).
- 15 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 dans le cadre de l'OPAH ;
- nombre et fréquence des temps de suivi et de pilotage du volet énergie avec la Maison de l'Habitat ;
- nombre de projets abandonnés et causes ;
- nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, localisation, année de construction...) ;
- 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.

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

### 3.4.1 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 cœurs de villes et de bourgs invitent à tirer parti de l'atout que constitue la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

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

L'étude pré-opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées (19 500 personnes de plus 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 s'articuleront avec les politiques du Conseil Départemental du

Maine-et-Loire en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des Caisses de retraite et tout particulièrement la CARSAT.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet adaptation de la présente convention d'OPAH 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 ;

### 3.4.2 Objectifs

Sur les 5 ans, l'OPAH se donne comme objectif la réalisation de **585 adaptations de logements à la perte de mobilité** répartis comme suit :

- 585 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.

## 3.5 Volet social

### 3.5.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH 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 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), la CAF du Maine-et-Loire, 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 :
- 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 ;
  - o assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'oeuvres, 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 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.

### **3.5.2 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.

### **3.6 Volet patrimonial et environnemental**

#### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

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

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 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 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.

#### **3.6.2 Objectifs**

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

Par ailleurs, l'OPAH se donne également comme objectif l'accompagnement de 8 logements dans un projet de réhabilitation patrimoniale de qualité dans les secteurs AVAP et les Périmètres Délimités des Abords de 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.

### **3.7. Volet économique et développement territorial**

#### **3.7.1 Descriptif du dispositif**

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH concerne de manière transversale l'ensemble des actions entreprises à l'échelle des 6 communes 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 d'environ 25 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, 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 du territoire ;

#### **3.7.2 Objectifs**

Les objectifs sur 5 ans sont :

- déclenchement d'environ 25 Millions d'Euros de travaux en 5 ans ;
- accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés dans des immeubles existants).

#### **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**

#### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à 1 345 logements minimum, répartis comme suit :

- 1 285 logements occupés par leur propriétaire
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

OPAH de droit commun	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>197</b>	<b>275</b>	<b>298</b>	<b>318</b>	<b>197</b>	<b>1285</b>
Dont logements indignes ou très dégradés	2	5	8	8	2	25
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique (Ma Prime Renov' Sérénité)	85	150	170	170	100	675
Dont aide pour l'autonomie de la personne	110	120	120	140	95	585
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>60</b>
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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 est de **14 413 025 €** 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 de droit commun	2024	2025	2026	2027	2028	Total
<b>AE prévisionnels</b>	<b>1 834 815,00 €</b>	<b>3 085 370,00 €</b>	<b>3 571 990,00 €</b>	<b>3 720 010,00 €</b>	<b>2 200 840,00 €</b>	<b>14 413 025,00 €</b>
<b>dont aides aux travaux</b>	<b>1 658 995,00 €</b>	<b>2 859 150,00 €</b>	<b>3 327 890,00 €</b>	<b>3 467 390,00 €</b>	<b>2 013 800,00 €</b>	<b>13 327 225,00 €</b>
<b>dont aides à l'ingénierie</b>	<b>175 820,00 €</b>	<b>226 220,00 €</b>	<b>244 100,00 €</b>	<b>252 620,00 €</b>	<b>187 040,00 €</b>	<b>1 085 800,00 €</b>
<i>dont part variable : 840€/logt travaux lourds</i>	2 520,00 €	10 920,00 €	16 800,00 €	19 320,00 €	9 240,00 €	<b>58 800,00 €</b>
<i>dont part variable : 600€/logt amélioration performance énergétique + Transf. d'usages</i>	52 800,00 €	91 800,00 €	103 800,00 €	103 800,00 €	61 800,00 €	<b>414 000,00 €</b>
<i>dont part variable : 300€/logt</i>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
<i>* dont autonomie</i>	33 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €	42 000,00 €	28 500,00 €	
<i>* petite LHI</i>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
<i>* moyennement dégradés PB)</i>	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
						<b>175 500,00 €</b>

#### **5.2. Financements de Mauges Communauté – Maître d'Ouvrage**

##### **5.2.1. Règles d'application**

Mauges Communauté est Maître d'Ouvrage et compétente en matière d'équilibre social de l'habitat. À ce titre, l'intercommunalité porte notamment le volet « ingénierie » de l'OPAH (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 est de **3 300 102,26 € TTC**, selon l'échéancier suivant :

OPAH	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>AE prévisionnels</b>	<b>593 509,22 €</b>	<b>747 172,79 €</b>	<b>680 140,08 €</b>	<b>644 140,08 €</b>	<b>635 140,08 €</b>	<b>3 300 102,26 €</b>
dont aides aux travaux	363 369,14 €	517 032,71 €	450 000,00 €	414 000,00 €	405 000,00 €	2 149 401,86 €
dont ingénierie TTC	230 140,08 €	230 140,08 €	230 140,08 €	230 140,08 €	230 140,08 €	1 150 700,40 €

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 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 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 disponible 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	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>AE prévisionnels</b>	<b>14 944,24 €</b>	<b>21 263,94 €</b>	<b>23 271,38 €</b>	<b>24 981,41 €</b>	<b>15 539,03 €</b>	<b>100 000,00 €</b>
dont aides aux travaux	14 944,24 €	21 263,94 €	23 271,38 €	24 981,41 €	15 539,03 €	100 000,00 €
dont ingénierie	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	- €

#### 5.3.2. 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 300 000 €** sur 5 ans. Les dossiers seront instruits dans la limite des enveloppes annuelles de la collectivité disponible selon l'échéance ci-après, avec une priorité en fonction de la date de dépôt des dossiers.

OPAH	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>AE prévisionnels</b>	<b>44 832,71 €</b>	<b>63 791,82 €</b>	<b>69 814,13 €</b>	<b>74 944,24 €</b>	<b>46 617,10 €</b>	<b>300 000,00 €</b>
dont aides aux travaux	44 832,71 €	63 791,82 €	69 814,13 €	74 944,24 €	46 617,10 €	300 000,00 €
dont ingénierie	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 est de 623 000 €, selon l'échéancier suivant :

OPAH	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
<b>AE prévisionnels</b>	<b>95 630,48 €</b>	<b>131 842,38 €</b>	<b>143 344,98 €</b>	<b>153 143,49 €</b>	<b>99 038,66 €</b>	<b>623 000,00 €</b>
dont aides aux travaux	85 630,48 €	121 842,38 €	133 344,98 €	143 143,49 €	89 038,66 €	573 000,00 €
dont ingénierie TTC	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	50 000,00 €

#### 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.

## **Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.**

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

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

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

Mauges Communauté sera chargée de piloter l'opération d'OPAH, 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 avec les OPAH-RU multisites en cours sur le territoire 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 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 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 en 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.

En cas de besoin, le COPIL pourrait être élargi en fonction des sujets abordés.

Le **comité technique** sera chargé de la conduite opérationnelle de l'OPAH. 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 des OPAH-RU multisites 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.

En cas de besoin, le COTECH pourrait être élargi en fonction des sujets abordés.

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 avec celle de l'OPAH-RU multisites, 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 classique.

## 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** 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**

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

#### Communication

Le volet Communication de l'OPAH de Mauges Communauté devra s'articuler, le cas échéant, avec les actions de la Maison de l'Habitat mais aussi avec la communication des OPAH-RU multisites 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 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 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 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 et 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 ;

- 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 :
  - La restitution de l'audit énergétique et la fourniture de conseil au ménage pour retenir l'un des scénarios de travaux préconisés dans l'audit ;
  - Dans le cas d'une situation de mal logement, l'orientation vers les différents partenaires institutionnels compétents dans les opérations de relogement et la recherche d'un relogement temporaire adapté aux besoins du ménage (incluant la visite dudit logement avec le ménage, les conseils au déménagement et à l'éventuel désencombrement du logement, une aide dans les démarches relatives au transfert de l'assurance habitation, de fournisseur d'énergie, l'éventuelle résiliation d'un bail d'habitation) ;
  - La mise à disposition de la liste des professionnels titulaires de l'un des signes de qualité mentionnés au II de l'article 1<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 ;
  - Des conseils pour l'analyse des devis de travaux au regard de leur compatibilité avec le scénario de travaux retenu et leur prix, ainsi qu'une information sur la possibilité d'avoir recours à une maîtrise d'œuvre. Le cas échéant, l'opérateur prévoira une aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation d'un contrat ;
  - Des informations sur les procédures d'urbanisme obligatoire pour mener le programme de travaux, ainsi que sur les assurances dommages-ouvrage. L'accompagnement prévoit un appui à l'obtention des attestations de travaux nécessaires pour bénéficier de la prime de transition énergétique mentionnée dans le décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 ;
  - La réalisation d'un plan de financement du projet qui identifie les aides financières mobilisables. Le plan de financement est complété d'informations sur le financement du reste à charge.
- Accompagnement sur la réalisation du projet de travaux :
  - Information sur les différentes phases d'un chantier de rénovation jusqu'à la réception des travaux ;
  - 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 ;
  - Une aide à la réception des travaux au travers de la remise de fiches de réception ;
  - La mise à jour du plan de financement ;
  - 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 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.

### **7.2.3. 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.

## **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 seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3année 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 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. 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 à 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, pourcentage du reste à charge financé par le ménage, ...).
  - 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.

Ce rapport devra *a minima* :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse
- Analyser l'impact du programme au regard :
  - o De la performance énergétique des logements.
  - o De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins.
  - o De l'impact environnemental.
  - o 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'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

## **Chapitre VI – Communication**

### **Article 8 - Communication**

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

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

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, 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.

Lorsque les OPAH-RU de Beaupréau-en-Mauges et de Chemillé-en-Anjou arriveront à leur terme, le territoire couvert par la présente convention pourra être élargi par voie d'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 10 exemplaires, à , le

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

## Annexes

### ANNEXE 1 – TABLEAU FINANCIER DES AIDES

ANAH						
<i>OPAH de droit commun</i>	2024	2025	2026	2027	2028	<b>Total TTC</b>
<i>Ingénierie</i>	175 820 €	226 220 €	244 100 €	252 620 €	187 040 €	<b>1 085 800 €</b>
<i>Aide aux travaux - dont primes</i>	1 658 995 €	2 859 150 €	3 327 890 €	3 467 390 €	2 013 800 €	<b>13 327 225 €</b>
<b>Total</b>	<b>1 834 815 €</b>	<b>3 085 370 €</b>	<b>3 571 990 €</b>	<b>3 720 010 €</b>	<b>2 200 840 €</b>	<b>14 413 025 €</b>

Mauges Communauté						
<i>OPAH de droit commun</i>	2024	2025	2026	2027	2028	<b>Total TTC</b>
<i>Ingénierie</i>	230 140 €	230 140 €	230 140 €	230 140 €	230 140 €	<b>1 150 700 €</b>
<i>Aide aux travaux - dont primes</i>	363 369 €	517 033 €	450 000 €	414 000 €	405 000 €	<b>2 149 402 €</b>
<b>Total</b>	<b>593 509 €</b>	<b>747 173 €</b>	<b>680 140 €</b>	<b>644 140 €</b>	<b>635 140 €</b>	<b>3 300 102 €</b>

Conseil Départemental						
<i>OPAH de droit commun</i>	2024	2025	2026	2027	2028	<b>Total TTC</b>
<i>Ingénierie</i>	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	<b>50 000 €</b>
<i>Aide aux travaux - dont primes</i>	85 630 €	121 842 €	133 345 €	143 143 €	89 039 €	<b>573 000 €</b>
<b>Total</b>	<b>95 630 €</b>	<b>131 842 €</b>	<b>143 345 €</b>	<b>153 143 €</b>	<b>99 039 €</b>	<b>623 000 €</b>

Communes	2024	2025	2026	2027	2028	<b>Total TTC</b>
<b>Sèvremoine</b>	14 944 €	21 264 €	23 271 €	24 981 €	15 539 €	<b>100 000 €</b>
<b>Mauges-sur-Loire</b>	44 833 €	63 792 €	69 814 €	74 944 €	46 617 €	<b>300 000 €</b>

Aides Mauges sur Loire	Périmètre	Montant	Nombre de dossiers estimé	Budget estimé
Ravalement de façades habitat (PO+PB)	Le territoire communal couvert par l'OPAH classique	30% des travaux HT plafonné à 5 000€	60 façades	300 000 € sur 5 ans Soit 60 000 € / an

Aides Sèvremoine	Périmètre	Montant	Nombre de dossiers estimé	Budget estimé
Prime pour travaux liés aux prescriptions patrimoniales	Les secteurs AVAP et PDA de Sèvremoine couverts par l'OPAH classique	30% des travaux HT plafonné à 5 000€	8 logements	40 000 €
Prime PO/PB performance énergétique	Le territoire communal couvert par l'OPAH classique	1 000 €/logt	60 logements	60 000 €

## ANNEXE 2 – TABLEAU GENERAL DES OBJECTIFS

	Programme	Type de travaux	Situation	Nombre de logements
Propriétaires occupants	Ma Prime Renov' Sérénité	Travaux d'amélioration de la performance énergétique	Très modeste	400
	Autonomie	Travaux autonomie	Modeste	275
	Habitat indigne	Travaux lourds	Très modeste	325
			Modeste	260
	Habitat indigne	Sécurité	Très modeste	15
			Modeste	10
			Très modeste	0
	Transformation d'usage	Transformation d'usage	Modeste	0
				1285
Projets ANAH	Ma Prime Renov' Sérénité	Travaux d'amélioration de la performance énergétique	Loc3 Loc2 Loc1 Loc3 Loc2 Loc1 Loc3 Loc2 Loc1 Loc3	15
	Habitat indigne	Travaux lourds	Loc2 Loc1 Loc3 Loc2 Loc1 Loc3 Loc2 Loc1 Loc3	35
			Loc1 Loc3 Loc2 Loc1 Loc3 Loc2 Loc1 Loc3	10
	Habitat dégradé	Travaux de sortie de dégradation	Loc3 Loc2 Loc1 Loc3 Loc2 Loc1 Loc3 Loc2 Loc1 Loc3	0
			Loc2 Loc1	60

## Aides locales

<b>Mauges Cté</b>	<b>PO</b>	Prime Etiquette énergie après travaux A ou B	386
		Prime sortie de vacance (>2ans) PO	
		Matériaux biosourcés PO	
	<b>PB</b>	Matériaux biosourcés PB	10
		Prime vacance + dégradation PB	28
		Rénovation énergétique (gain >50% + étiquette A, B ou C)	30
<b>Mauges sur Loire</b>	<b>PO + PB</b>	Ravalement de façades habitat	60
<b>Sèvre-moine</b>	<b>PO + PB</b>	Travaux liés aux prescriptions patrimoniales	8
		Rénovation énergétique	60

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

<b>Volet d'opération</b>	<b>Nature de l'indicateur</b>
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)
Volet immobilier	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 lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	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 travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	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 social	Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ; Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser) Nombre de ménages relogés Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné
Volet patrimonial et environnemental	Néant
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