Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain – Multi-Sites

Bellevigne-les-Châteaux / Doué-en-Anjou / Gennes-Val-de-Loire / Vernantes

Période 1er septembre 2024 / 31 août 2027

CONVENTION

PROJET

Entre la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par **Jackie Goulet Claisse**, Président,

et l'Etat, représenté en application de la convention de délégation de compétence par **Florence Dabin**, Présidente du Conseil Départemental du Maine et Loire

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par **Florence Dabin**, Présidente du Conseil Départemental du Maine et Loire et dénommée ci-après « Anah»

et la Commune de Bellevigne-les-Châteaux, représentée par **Armel Froger**, Maire,

et la commune de Doué-en-Anjou, représentée par **Michel PATTEE**, Maire

et la commune de Gennes-Val-de-Loire, représentée par **Nicole MOISY**, Maire,

et la commune de Vernantes, représentée par **Thierry PAPOT**, Maire,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), 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 (OPAH) et au programme d'intérêt général (PIG), en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH), valant dans le Maine-et-Loire Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et Plan Départemental de l'Habitat (PDH) arrêté en date du 30 décembre 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, adopté en date du 11 juin 2020,

Vu la convention de délégation de compétence du jj/mm/aa conclue entre le Conseil Départemental et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du jj/mm/aa conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du jj/mm/aa, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de …, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitat, en date du jj/mm/aa,

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

PROJET

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Table des matières 3

Préambule 5

Chapitre I : Objet de la convention et périmètre d'application 23

Art 1 – Dénomination, périmètres et champs d'application territoriaux 23

1.1. Dénomination de l'opération 23

1.2. Périmètre et champs d'intervention 23

Chapitre II : Enjeux de l'opération 29

Art 2 – Enjeux 29

Chapitre III : Description du dispositif et objectifs de l'opération 30

Art 3 – Volets d'action 30

3.1 Volet urbain 30

3.2 Volet foncier 40

3.3 Volet immobilier 41

3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 44

3.5 Volet copropriété 46

3.6 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique 47

3.7 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 48

3.8 Volet social 50

3.9 Volet patrimonial et environnemental 51

3.10 Volet économique et développement territorial 51

Art 4 –Objectifs quantitatifs de réhabilitation 53

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention 53

4.2 Objectifs portants sur les logements subventionnés par l'Anah 54

4.3 Objectifs par commune 55

Chapitre IV : Financement de l'opération et engagements complémentaires 58

Art 5 – Financements des partenaires de l'opération 58

5.1 Financements de l'Anah 58

5.2 Financements de la collectivité maître d'ouvrage 59

5.3 Financements des autres partenaires 60

5.4 Engagements complémentaires 62

Chapitre V : pilotage, animation et évaluation 63

Art 7 –pilotage de l'opération 63

7.1 pilotage de l'opération 63

PROJET

7.2 Suivi-animation de l'opération 64
7.3 Evaluation et suivi des actions engagées..... 66
Chapitre VI : Communication 69
Art 8 – Communication 69
Chapitre VII : Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation 70
Art 9 – Durée de la convention 70
Art 10 – Révision et/ou résiliation de la convention..... 70
Art 11 – Transmission de la convention 71

PROJET

Préambule

Situé dans le département de Maine-et-Loire, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire regroupe 45 communes et compte 98 377 habitants selon les données de l'INSEE en 2020.

Au-delà de la centralité de Saumur qui concentre un peu plus de 26% des habitants, l'intercommunalité se caractérise par un territoire organisé par des bassins de vie formés autour de petites villes (Doué-en-Anjou, Montreuil-Bellay, Fontevraud-l'Abbaye, Vivy, Longué-Jumelles, Allonnes, Bellevigne-les-Châteaux, Gennes-Val-de-Loire, Vernantes…). Parmi celles-ci, plusieurs d'entre-elles se sont constituées en communes nouvelles dont Doué-en-Anjou, Bellevigne-les-Châteaux et Gennes-Val-de-Loire. Ces communes disposent donc de plusieurs centralités.

Ces polarités et leur(s) centralité(s) ont la particularité d'être des pôles de vies anciens, caractérisés par un habitat traditionnel de tuffeau et d'ardoise sur un modèle de tissu urbain plutôt dense. Certains d'entre eux concentrent aujourd'hui un certain nombre d'enjeux de requalification :

- **D'un point de vue patrimonial**, l'entretien de ces immeubles datant pour la plupart du XIXème siècle constitue un enjeu majeur de la dynamisation de ces villes, aujourd'hui grevées par une image vieillissante, avec des immeubles « verrues » dans les centres anciens
- **D'un point de vue énergétique**, accélérer la rénovation thermique des bâtis anciens et favoriser un habitat de qualité au plus près des centralités d'équipements, de commerces et de services
- **D'un point de vue démographique**, accompagner l'évolution des logements aux parcours de vie de leurs occupants. Afin de favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, il s'agit de faciliter l'adaptation de logements souvent à étage, sans toutefois compromettre leur faculté d'être restructurés à l'occasion d'une rénovation globale ultérieure
- **D'un point de vue des espaces publics et du commerce**, coordonner les actions en centre-ville et centre-bourg en vue d'une action visible et durable sur le tissu ancien. Il s'agit dès lors de tester les capacités de mutation des îlots anciens pour organiser une récupération foncière et une revalorisation des centres-villes pour des usages nouveaux : résidentiels, services, activités ou commerces, équipements…

Pour répondre à ces enjeux, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire a organisé progressivement sa politique d'accompagnement des habitants dans l'amélioration de leurs logements, et en parallèle la capacité des communes à intervenir en centre ancien.

Cette stratégie a été également traduite dans le **programme local de l'habitat** intercommunal 2020-2026 au travers de 5 actions :

- Action n°4 : Soutenir les communes dans leurs projets de réinvestissement de l'existant en leur mettant à disposition une ingénierie
- Action n°5 : Accompagner le réinvestissement du parc privé en combinant moyens incitatifs et moyens coercitifs
- Action n°6 : Accompagner les ménages à toutes les étapes de la réalisation des travaux
- Action n°12 : Offrir des choix résidentiels aux seniors et aux personnes en situation de perte d'autonomie

Depuis 2015, la Communauté d'Agglomération s'est engagée dans le programme départemental de revitalisation « Anjou Cœur de Ville » dont elle assure la maîtrise d'ouvrage au bénéfice des communes engagées. Cela s'est traduit par la réalisation d'appel à manifestation d'intérêt auprès des communes qui ont permis l'accompagnement à la mise en place puis le pilotage **d'Opérations Programmées d'Amélioration de Habitat Renouvellement Urbain** sur certaines des polarités locales (Montreuil-Bellay, Fontevraud-l'Abbaye, Vivy, Longué-Jumelles et Allonnes).

PROJET

La commune de Doué-en-Anjou a la particularité d'avoir été accompagnée par la communauté d'agglomération à la suite de l'appel à manifestation d'intérêt national « centre-bourgs ». Elle a bénéficié d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat – Revitalisation et Développement conduite sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (CASVL) de 2016 à 2022.

Cette première opération a permis la mise en œuvre de nombreuses actions visant à la revitalisation du Cœur de Ville de Doué-en-Anjou qui étaient inscrits dans un premier plan-guide parmi lesquelles :

- Opération d'aménagement d'espaces publics (Place des Fontaines)
- Création d'équipements structurants (Maison de Santé Pluridisciplinaire)
- Création de logements (Démolition-Construction de l'îlot des Fontaine pour un programme d'une vingtaine de logements locatifs sociaux et rdc commercial)
- Actions relatives à la dynamique commerciale (manager Centre-ville, fonds façades, actions d'animation)

Dans ce cadre opérationnel, la question du traitement de l'Habitat privé a été traité via une OPAH RU dédiée. Cette opération a été mené en complément d'une OPAH généraliste sur le reste de territoire communal.

Afin de poursuivre la dynamique déjà engagée et s'inscrire en complémentarité avec les actions du programme PVD, il y a un enjeu à poursuivre les actions dans le cadre d'une OPAH-RU dédiée. En effet, malgré les effets positifs de la précédente opération, il apparaît nécessaire de déployer une nouvelle action forte pour poursuivre la reconquête du parc privé de logements.

En ce sens, l'engagement d'une étude pré-opérationnelle a permis de confirmer l'opportunité de la mise en place d'une OPAH RU et d'identifier, plus précisément, les enjeux liés au territoire communale ainsi que le potentiel de logements à réhabiliter. L'étude pré-opérationnelle a fait ressortir les éléments de diagnostic suivant :

Sur le volet urbain :

- Une volonté locale forte en termes d'actions de revitalisation inscrites dans la convention Petites Villes de Demain qui prévoit notamment le traitement urbain et immobilier d'îlots mutables
- Une ville de caractère patrimonial et architectural
- Des situations immobilières complexes qui perdurent en termes de dégradation et de vacance
- Quelques rez-de-chaussée commerciaux marqués par de la vacance. Ces immeubles ont également une vocation habitat, ce qui renforcent les problématiques de traitement (copropriétés, accessibilité des logements depuis le rdc, etc.)

Sur le volet immobilier :

- 1 771 logements dans le périmètre d'étude élargi, dont **1 523 de propriété privée** (86 % des logements du périmètre)
- **Un parc de logements privés relativement ancien en centralité** : 77 % des logements privés du périmètre ont été construits avant 1975, soit avant les premières réglementations thermiques et 46 % avant 1900 (701 logements privés)
- 1 328 logements parc privés seraient occupés à **62 % par des propriétaires occupants et 37 % par des locataires, avec, pour ces derniers, une très forte concentration de l'offre au « cœur » du périmètre.**

PROJET

- **Une vacance structurelle** relativement présente **en cœur de bourg : 66 logements parc privé vacants depuis plus de 2 ans** (41 maisons et 25 appartements) **parmi 168 sur la commune**
- **Une dynamique notable en termes de marché avec 155 ventes de logements** depuis 2019 (jusqu'au premier semestre 2023) **parmi les 526** sur l'ensemble de la commune (30 %)
- **Une demande locative sociale importante et non pourvue** (314 demandes inventoriées sur la commune au 12 décembre 2023 pour 76 attributions) : 73 % de demandes en T2 et T3

Sur le volet copropriétés :

- 50 copropriétés dont 28 copropriétés d'habitation sur la commune (*a minima* deux logements)
- **38 copropriétés identifiées au sein du périmètre dont 24 comptent deux logements ou plus**
- Des copropriétés **anciennes et de petites tailles**
- **Un retard à l'obligation d'enregistrement**
  4 immatriculations dont 3 seulement au sein du périmètre
- **24 copropriétés à priori éligibles** à MaPrimeRénov'Copropriétés (dont 18 copropriétés dites verticales) **au sein du périmètre d'étude** mais **seulement 2 immatriculées**

Sur le volet Habitat Indigne et social :

- Un **parc de logements dégradés peu présent statistiquement sur la commune** : 292 logements classés dans les catégories cadastrales 7 et 8, soit 5 % de l'ensemble des logements
- 60 logements classés dans les catégories cadastrales 7 et 8 à l'échelle du périmètre (3 % des logements du périmètre), dont 54 de propriété privée
- **Ne pas sous-estimer de futures situations potentielles de dégradation et d'indignité** des logements derrière les façades

Sur le volet Energie et précarité énergétique :

- **Un parc de logements ancien, par définition énergivore** (Habitat 29 % de la consommation d'énergie sur la CA Saumur Val de Loire)
- **46 % des résidences principales utilisent l'électricité comme énergie principale** pour le chauffage du logement, une part qui monte à plus de 50 % pour les locataires du parc privé (75 %) et social (54 %)
- Des **défauts d'entretien et des situations de précarité énergétiques** relativement présentes en cœur de bourg au croisement des revenus des ménages
- 46 % des DPE réalisés, depuis juillet 2021, sur la consommation d'énergie sont classés en étiquettes E, F ou G, avec une concentration importante de ces logement s au « cœur » du périmètre
- **50 % des ménages sont de revenus modestes et très modestes** (1335 ménages éligibles aux aides de l'Anah) et 34 % aux revenus intermédiaires

Sur le volet adaptation :

- **Un vieillissement de la population marquée par une hausse des 60 ans et plus** (+2 % par an entre 2014 et 2020)
- Une tendance renforcée par l'attractivité de la commune et des services qu'elle peut offrir vis-à-vis des classes d'âge les plus élevées

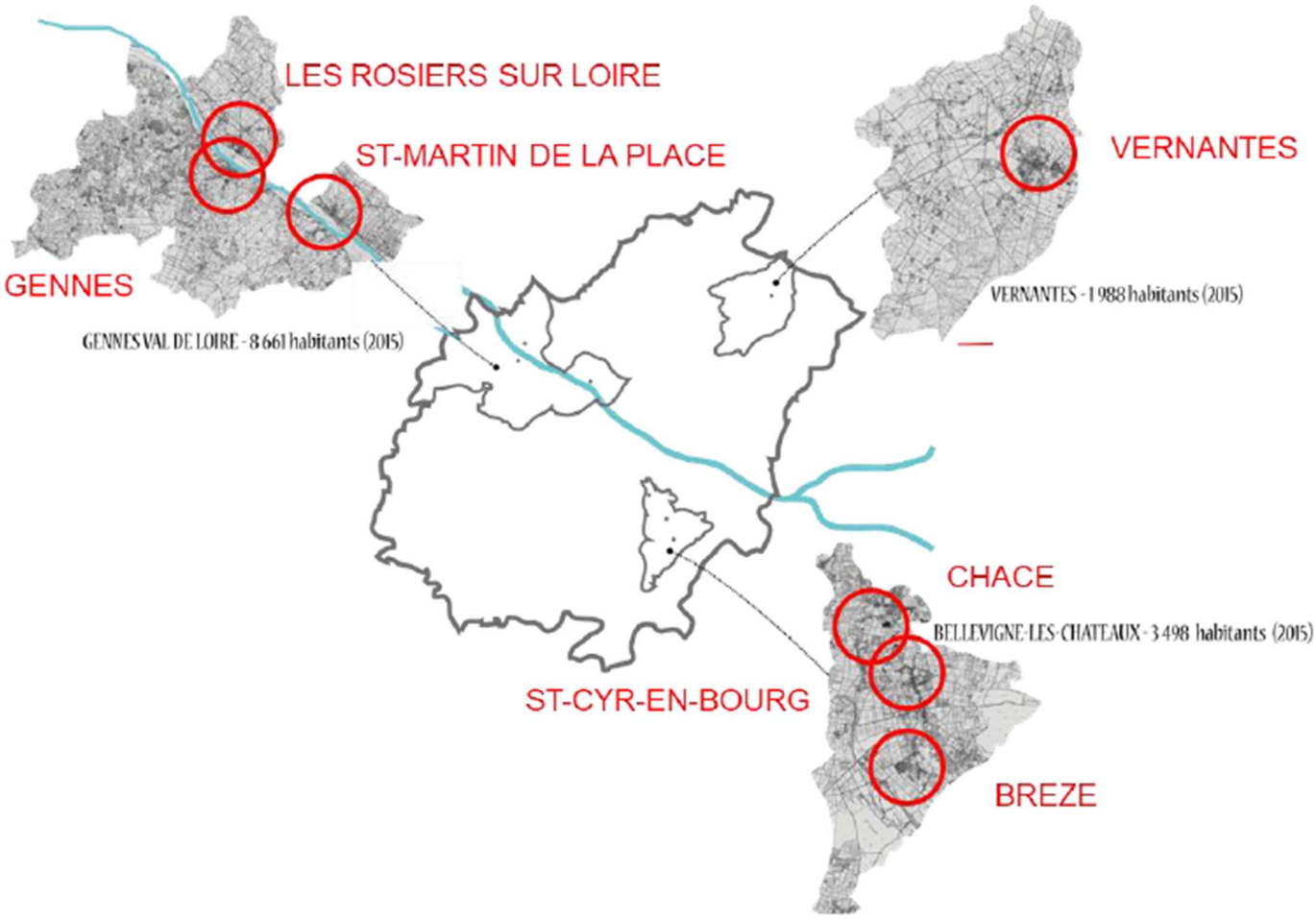
PROJET

Sur le volet Commerces et Services :

- La ville de Doué-en-Anjou définie comme une polarité commerciale avec une dynamique soutenue par une ingénierie publique dédiée (Manager de Centre-Ville) et un dispositif d'aides au traitement des façades commerciales
- Une protection de l'appareil commercial en centralité via le PLUi
- Un niveau d'équipements et de services de proximité satisfaisant, notamment en termes de santé avec la création d'une Maison Pluridisciplinaire de Santé en plein centre-ville

Par ailleurs, de nouvelles réflexions ont été engagées sur les centralités de 3 autres communes : Bellevigne-les-Châteaux Gennes-Val-de-Loire et Vernantes et plus spécifiquement sur la revitalisation de leurs sept centralités. Ces réflexions font suite à un nouvel appel à manifestation d'intérêt pour intégrer le dispositif Anjou Cœur de Ville.

- Bellevigne-les-Châteaux : les travaux ont porté sur les trois centres anciens de Chacé, Saint-Cyr-en-bourg et de Brézé.
- Gennes-Val-Loire (Petite Ville de Demain), les réflexions ont ciblé les bourgs des Rosiers-Sur-Loire et Gennes situés de chaque côté de la Loire et le bourg de Saint-Martin-de-la-Place un peu au Sud et séparé du reste du territoire par la commune de Saint-Clément-des-Levées.
- Vernantes : les travaux ont porté sur son centre ancien.



Les analyses de l'étude de revitalisation a montré un certains nombres d'enjeux communs mais également quelques spécificités. On peut noter globalement :

- Un ralentissement de la dynamique démographique avec un vieillissement de la population et une baisse de la capacité d'accueil des ménages avec enfants (moins forte à Bellevigne-le-Château et Gennes-Val-de-Loire) et un niveau de ressource des ménages plutôt faible particulièrement à Vernantes.
- Une sous-mobilisation des aides de l'Anah au regard du potentiel identifié dans les centres-bourgs, des situations d'habitat très dégradées ponctuelles (plus concentrées sur Vernantes), des situations fréquentes de façades peu valorisées et délabrées, une problématique de trafic routier qui ne favorise pas une valorisation immobilière des axes les plus fréquentés.
- Des besoins d'amélioration de l'habitat exprimés par les habitants des centralités en termes d'isolation, de chauffage, de façade.
- Une augmentation de la vacance (avec un niveau élevé à Vernantes, modéré à Bellevigne-les-Châteaux et plus faible à Gennes-Val-de-Loire), un déficit de logements locatifs et de petite taille (un plus de logements locatifs privés sur Vernantes, un peu plus de logements locatifs sociaux sur Gennes-Val-de-Loire), un marché qui a favorisé la reprise et la réhabilitation de certains biens (mais pas d'une manière homogène)

Commune(s)	Nombre de logements vacants	Nombre de propriétaires concernés
Gennes-Val-de-Loire	153 logements	134 propriétaires
Bellevigne-les-Châteaux*	47 logements	42 propriétaires
Vernantes*	47 logements	42 propriétaires

Source Outil Zéro Logement – Croisement Données Fichier F1767BISCOM – Locaux vacants 2023 & fichiers fonciers 2022

PROJET

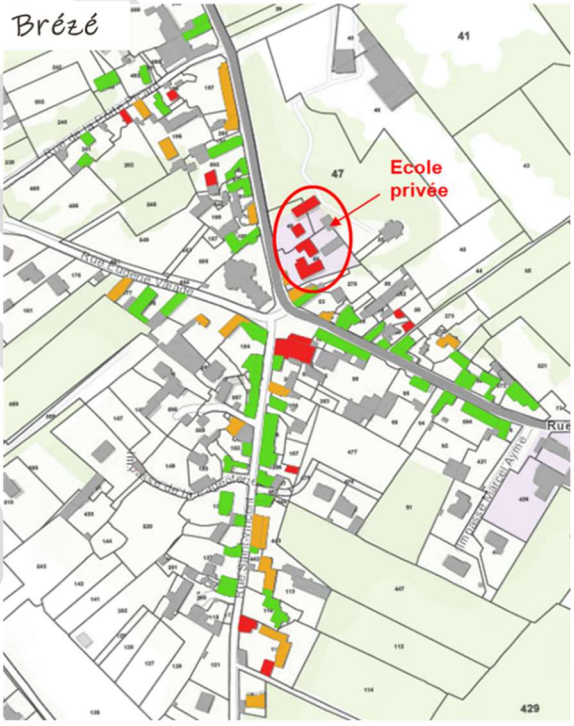
Plus spécifiquement, pour chacune des centralités concernées, les enjeux suivants ont été relevés :

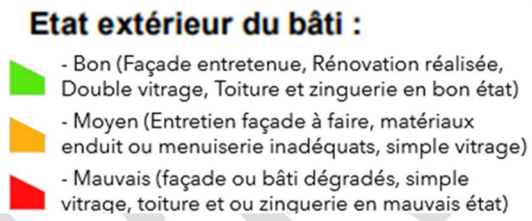
Bellevigne-les-Châteaux - Brézé

La commune déléguée de Brézé s'articule autour de l'Eglise en position centrale et s'étire vers l'entrée du Château au nord en longeant le coteau. Il se compose d'un bâti à l'identité architecturale marquée par la pierre de tuffeau et l'ardoise structurant un tissu urbain dense et homogène. Le parc de logement ancien est occupé en majorité par des propriétaires, ou en résidences secondaires. Les grands bâtis sont parfois divisés en logements locatifs.

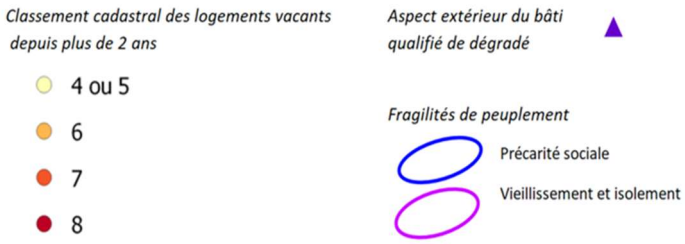
On note un besoin en matière de logements locatifs, celui-ci étant peu disponible. La demande de logement social illustre le décalage actuel entre l'offre disponible composée d'un patrimoine de logements moyens à grands (T4 à T6) alors que la demande se porte essentiellement sur des T3, aujourd'hui peu nombreux.

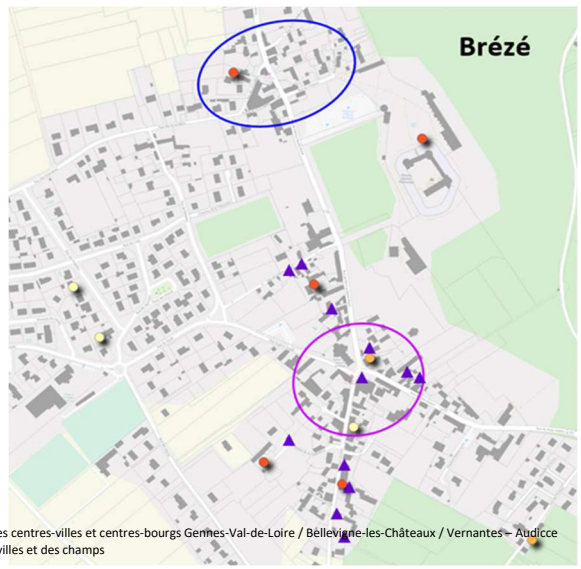
Sur le périmètre du centre-bourg, une concentration du bâti en état « moyen » à « mauvais » a été constaté sur les rues de Saint-Vincent, rue de l'Amiral Maillé Brézé et rue du Puits Aubert et des problématiques d'insalubrités ont été relevés sur certains bâtis. Un peu moins d'une vingtaine de logements seraient vacants dont près de la moitié en état moyen à mauvais.





Le croisement de la vulnérabilité des logements, de la vacance de longue durée et l'analyse de la fragilité du peuplement confirme les problématiques spécifiques du centre-bourg de Brézé.





Etude pré opérationnelle pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs Gennes-Val-de-Loire / Bellevigne-les-Châteaux / Vernantes – Audicce – Guy Taieb Conseil – Emprixia – Initio – Art des villes et des champs

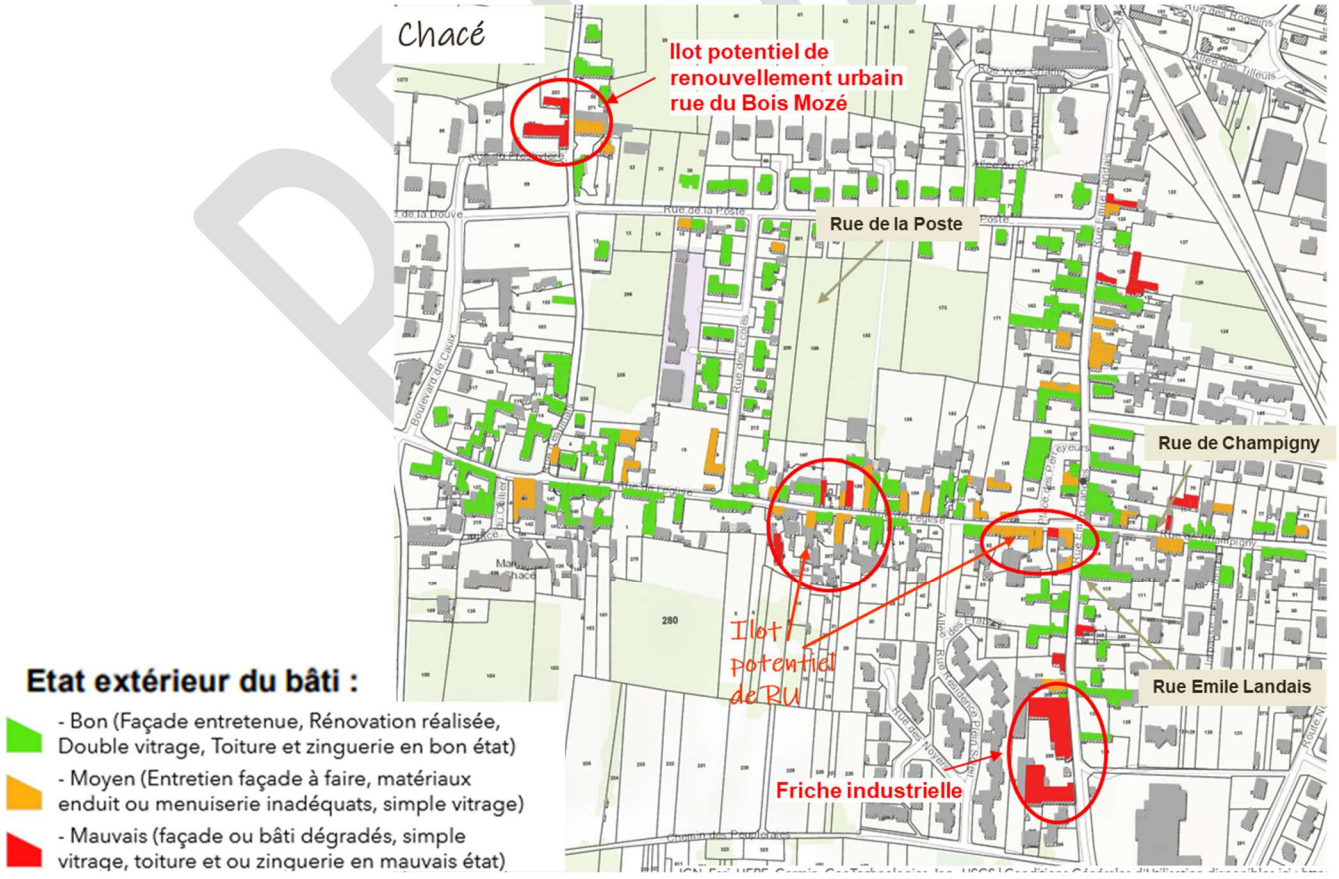
Bellevigne-les-Châteaux - Chacé

L'habitat de la commune déléguée de Chacé présente un aspect qualitatif et homogène, lié à l'emploi de matériaux nobles et valorisés (pierre de tuffeau, ardoise, bois). La restauration des maisons anciennes y est qualitative et les aménagements récents de voiries et des espaces publics valorisent le tissu urbain et le bâti ancien. L'habitat y apparaît comme un élément identitaire fort et valorisable touristiquement en lien avec l'activité viticole ancrée dans le bourg.

Le bourg présente une plus grande diversité typologique au regard de son parc plus étendu, mais on note toutefois un besoin en matière de diversification de l'offre de logements puisque l'offre locative y apparaît peu développée et recherchée. Le parc de logement social montre ainsi que la demande est forte pour des T3 ou T4 en locatif (32 demandes sur ces typologies en novembre 2023) alors que le parc ne comporte que 6 logements.

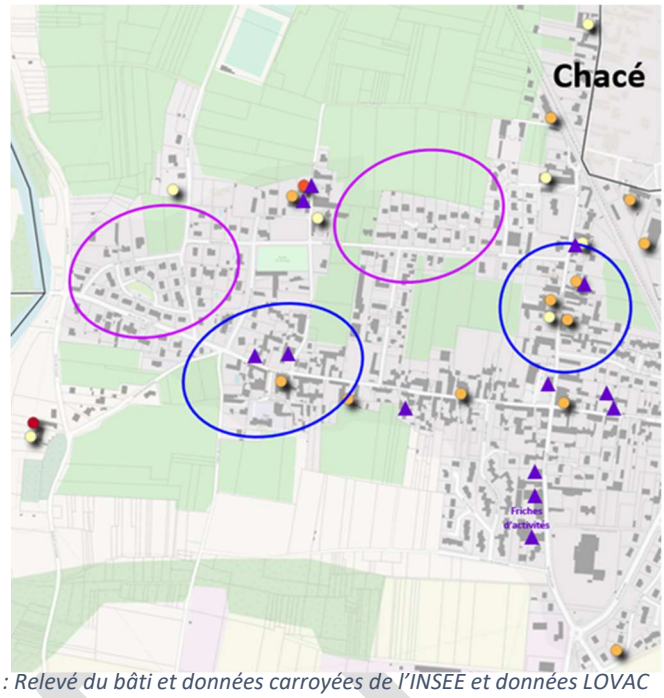
Le développement de l'offre de logement en lotissement répond en partie à la demande de maisons à l'achat mais les budgets contraints des ménages dans le contexte actuel de taux forts, permettent moins aux jeunes familles d'y accéder. Les prix immobiliers étant également élevés sur la commune. Une offre locative plus abondante et adaptée aux besoins (espaces extérieurs notamment) apparaît donc à poursuivre.

Sur le périmètre du centre-bourg, on note la concentration du bâti en état « moyen » à « mauvais » sur les rues **Emile Landais**, **rue de l'Eglise** et **rue de Champigny**. Des î**lots bâtis en mauvais état rue du Bois Mozé et rue de l'Eglise ont également été repérés avec une potentielle insalubrité à vérifier. Le centre -bourg comprend également quelques bâtis problématiques à rénover** (Auberge, ancienne ferme rue E. Landais, dépendances dégradées) et **une friche importante** rue Emile Landais (ancien bâti industriel).



PROJET

Le croisement de la vulnérabilité des logements, de la vacance de longue durée et l'analyse de la fragilité du peuplement confirme les problématiques spécifiques du centre-bourg de Chacé.

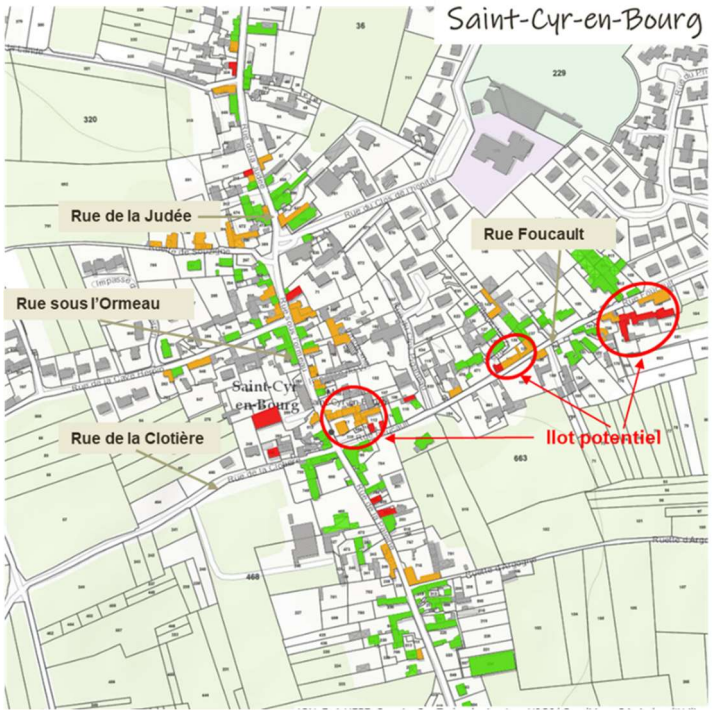


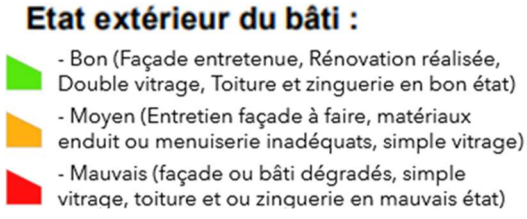
Source : Relevé du bâti et données carroyées de l'INSEE et données LOVAC

Bellevigne-les-Châteaux - Saint-Cyr-en-Bourg

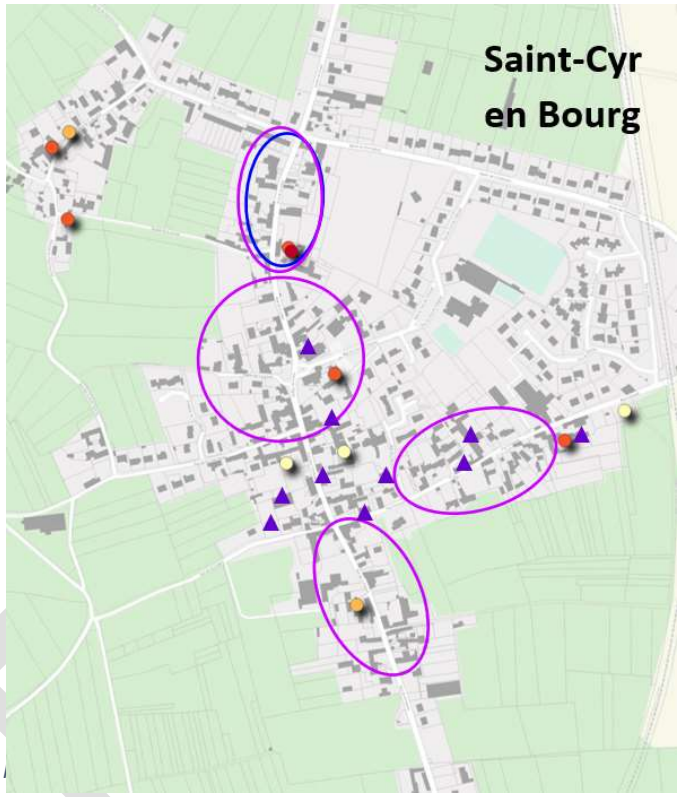
Saint-Cyr-en-Bourg se structure le long de la voie principale dans sa partie ancienne. Les maisons en pierre de tuffeau restaurées de manière qualitative et les espaces publics récents valorisent le cœur de bourg. L'habitat est également marqué par les maisons de Maître des exploitations viticoles, nombreuses au sein du bourg. Ponctuellement, le bâti ancien rural présente des problématiques de rénovation ou des façades dégradées, cela reste toutefois marginal, dans un contexte où les prix immobiliers sont assez élevés. La commune possède un nombre important de logement sociaux (31) au regard de la demande actuelle (10 en nov. 2023), toutefois les typologies demandées (studios, T2, T3) ne correspondent pas tout à fait à l'offre présente sur la commune (T3, T4, T5).

Sur le périmètre du centre-bourg, on note : une concentration du bâti en état « moyen » à « mauvais » sur les rues Sous l'Ormeau, rue de la Judée, rue de la Paleine et rue Foucault, un îlot en mauvais état rue Foucault, avec un bâtiment en ruine (démolition envisagée) et quelques bâtis problématiques à rénover (rue de la Clotière)





Le croisement de la vulnérabilité des logements, de la vacance de longue durée et l'analyse de la fragilité du peuplement confirme les problématiques spécifiques du centre-bourg de Saint-Cyr-en-Bourg.



Source : I

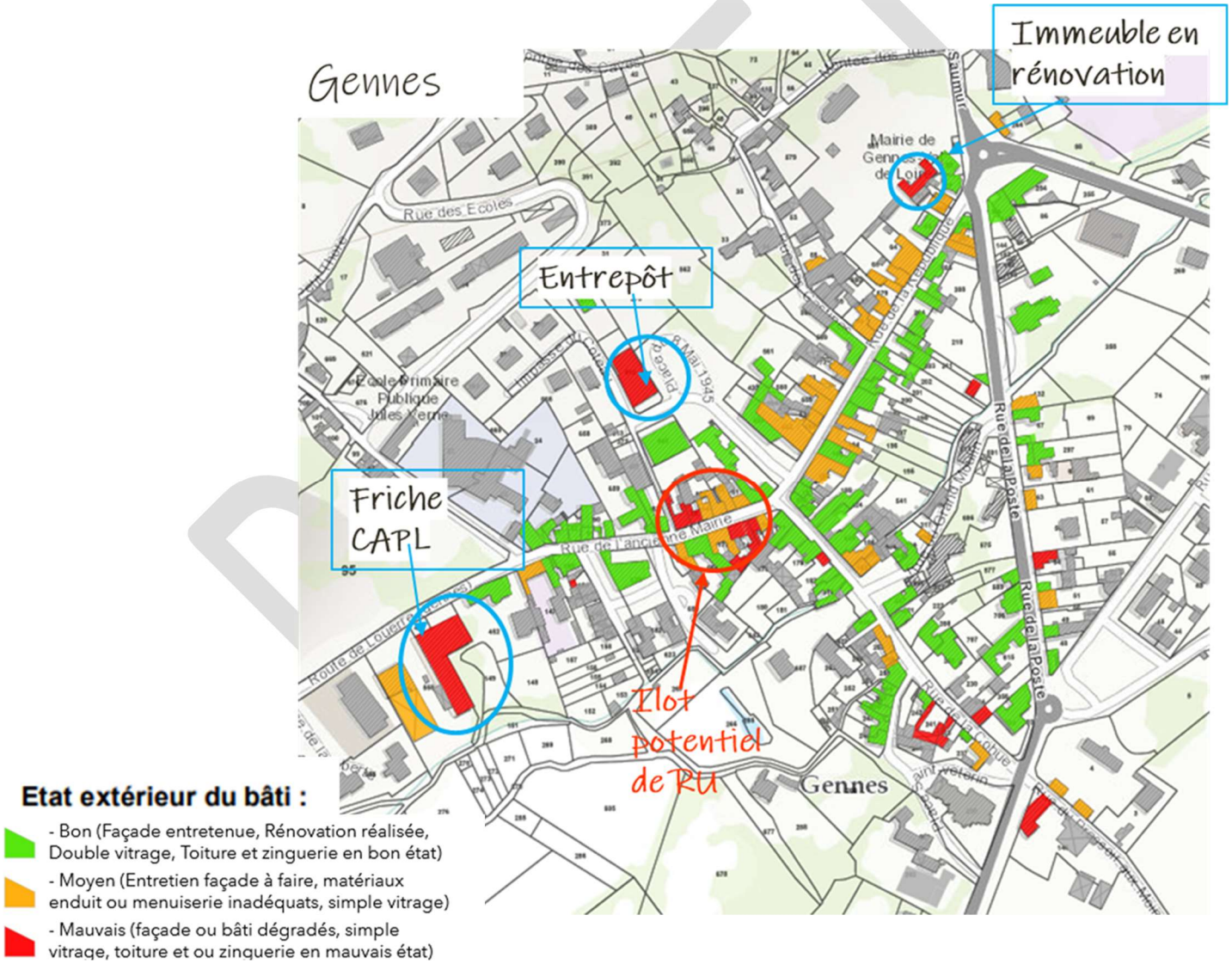
Etude pré opérationnelle pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs Gennes-Val-de-Loire / Bellevigne-les-Châteaux / Vernantes – Audicce – Guy Taieb Conseil – Emprixia – Initio – Art des villes et des champs

PROJE

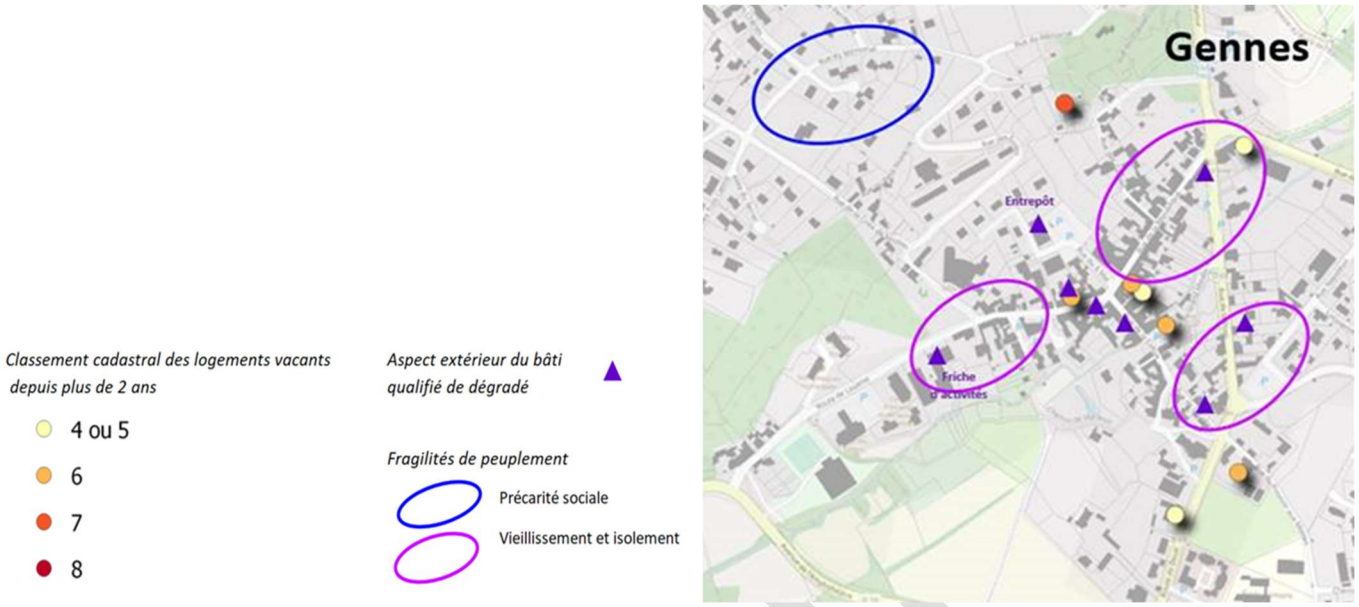
Les enjeux de la commune de Gennes-Val-de-Loire s'inscrivent dans la stratégue globale définit dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain.

Gennes-Val-de-Loire - Gennes

Le périmètre du cœur de bourg comprend une part importante d'habitat ancien, dont une partie est dégradée. Les rues de l'Ancienne Mairie et de la République sont les plus concernées. Les façades en pierre de tuffeau nécessitent souvent un entretien particulier et coûteux pour les propriétaires nécessitant un accompagnement de la collectivité pour inciter à la réalisation de travaux. La Rue de la République ayant perdu sa vocation commerciale présente un nombre important de façades commerciales transformées en logements, avec des résultats dénaturant parfois la qualité du bâti. L'offre de logement apparaît peu diversifiée au regard des besoins, notamment pour l'offre locative et de petits logements. Les chiffres de la demande de logement social montrent ainsi que les T2 et T3 sont particulièrement demandés, malgré des délais d'attente dépassant les 14 mois.



Le croisement de la vulnérabilité des logements, de la vacance de longue durée et l'analyse de la fragilité du peuplement confirme les problématiques spécifiques du centre-bourg de Gennes.



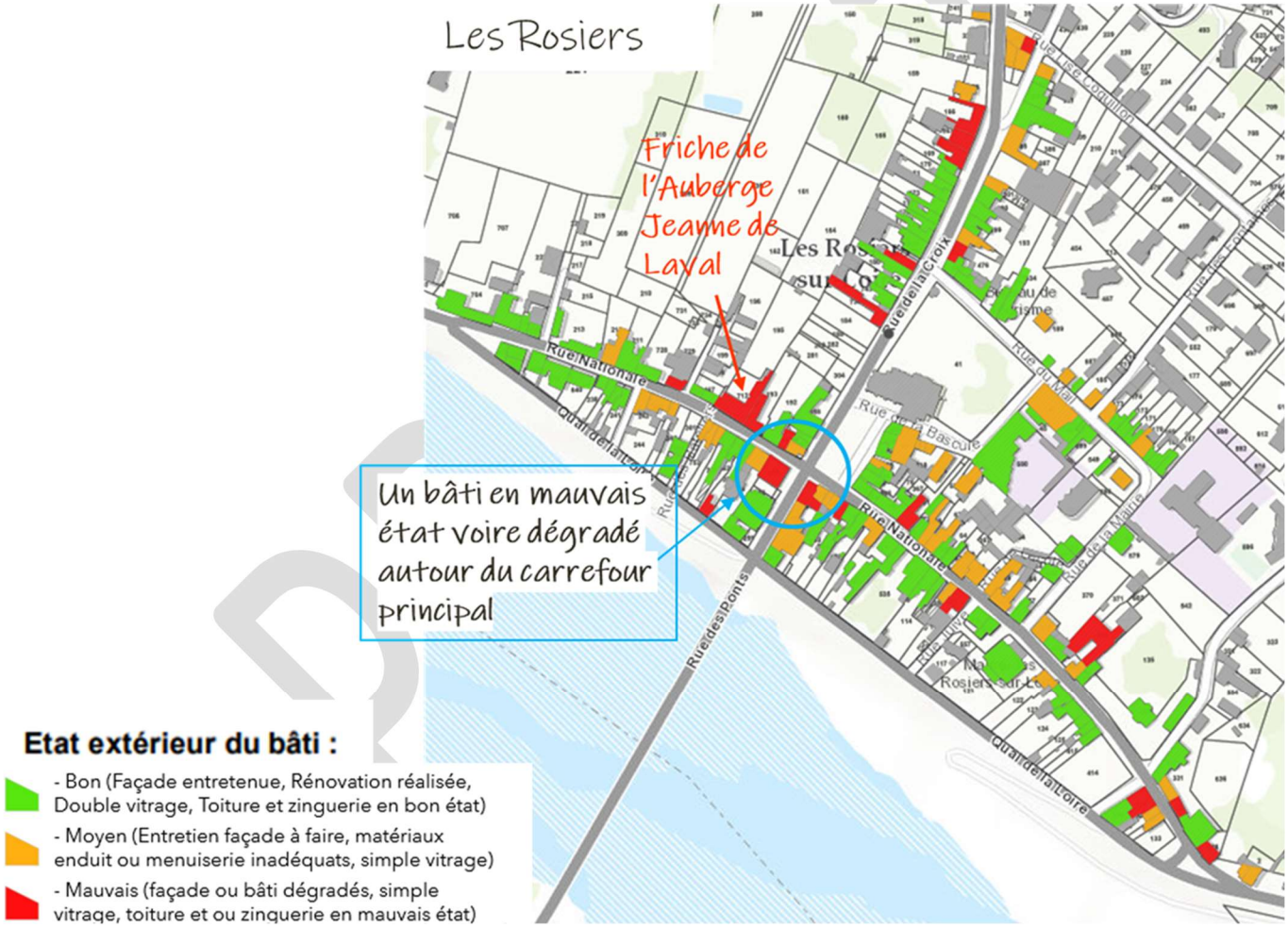
Source : Relevé du bâti et données carroyées de l'INSEE et données LOVAC

PROJET

Gennes-Val-de-Loire - Les Rosiers-sur-Loire

Le bourg des Rosiers-sur-Loire est attractif en matière d'habitat. La diversité de son parc est toutefois assez faible. On note de nombreuses demandes pour du locatif et de petites typologies également. Les studios et les 2 pièces sont notamment les plus demandées pour le logement social, mais très peu disponibles au sein du bourg. 29 demandes en cours pour 8 logements et 0 attributions en 2022. Le parc privé a donc un rôle social à jouer pour compléter les besoins de diversification de l'habitat.

Les façades commerciales présentent des transformations en logement parfois problématiques, dont l'aspect dénaturé vient dégrader l'image qualitative du bourg. Le patrimoine bâti ancien nécessite également une vigilance lors de sa division en logements et sa rénovation. L'emploi de matériaux non traditionnels (PVC, enduit ciment, peinture organique) dégrade parfois les façades anciennes.



Le croisement de la vulnérabilité des logements, de la vacance de longue durée et l'analyse de la fragilité du peuplement confirme les problématiques spécifiques du centre-bourg des Rosiers-sur-Loire.

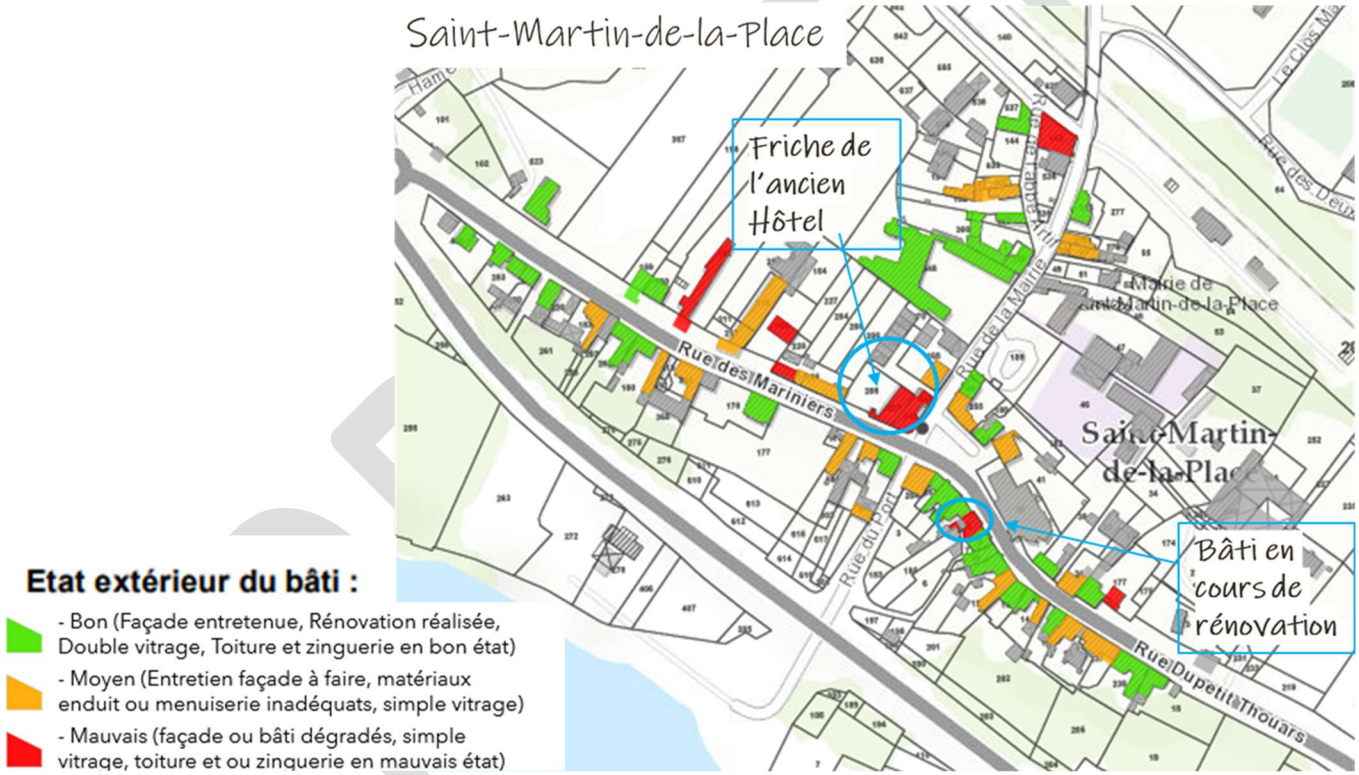
Source : Relevé du bâti et données carroyées de l'INSEE et données LOVAC

PROJET

Gennes-Val-de-Loire - Saint-Martin-de-la-Place

Les besoins en logement sur le bourg sont différents de ceux de Gennes et des Rosiers, les services étant moins présents sur la commune, les ménages souhaitant s'installer à Saint-Martin sont plutôt des couples avec ou sans enfants, recherchant un logement de 3 à 4 pièces. Les demandes de petits logements sont plus rares. L'offre pour la construction neuve est devenue très rare sur la commune soumise à un risque d'inondation. Les derniers espaces constructibles au sein du bourgs font l'objet d'un projet de lotissement privé. Le bourg est plus marqué par la vacance et une faible diversité de typologie.

L'habitat dense du bourg est constitué d'un bâti ancien utilisé autrefois par les mariniers de Loire. L'état du bâti ancien interroge, au moins deux cas visités présentaient des problèmes structurels et nécessitent de lourds travaux de rénovation, voire de sécurisation de l'habitation. D'autres bâtis rue Dupetit-Thouars notamment pourraient présenter ces problématiques. Les propriétaires de ces maisons sont parfois modestes et ne peuvent faire face à ces dépenses. Une aide publique apparaît nécessaire dans ces cas pour intervenir sur le bâti.



Le croisement de la vulnérabilité des logements, de la vacance de longue durée et l'analyse de la fragilité du peuplement confirme les problématiques spécifiques du centre-bourg de Saint-Martin-de-la-Place.

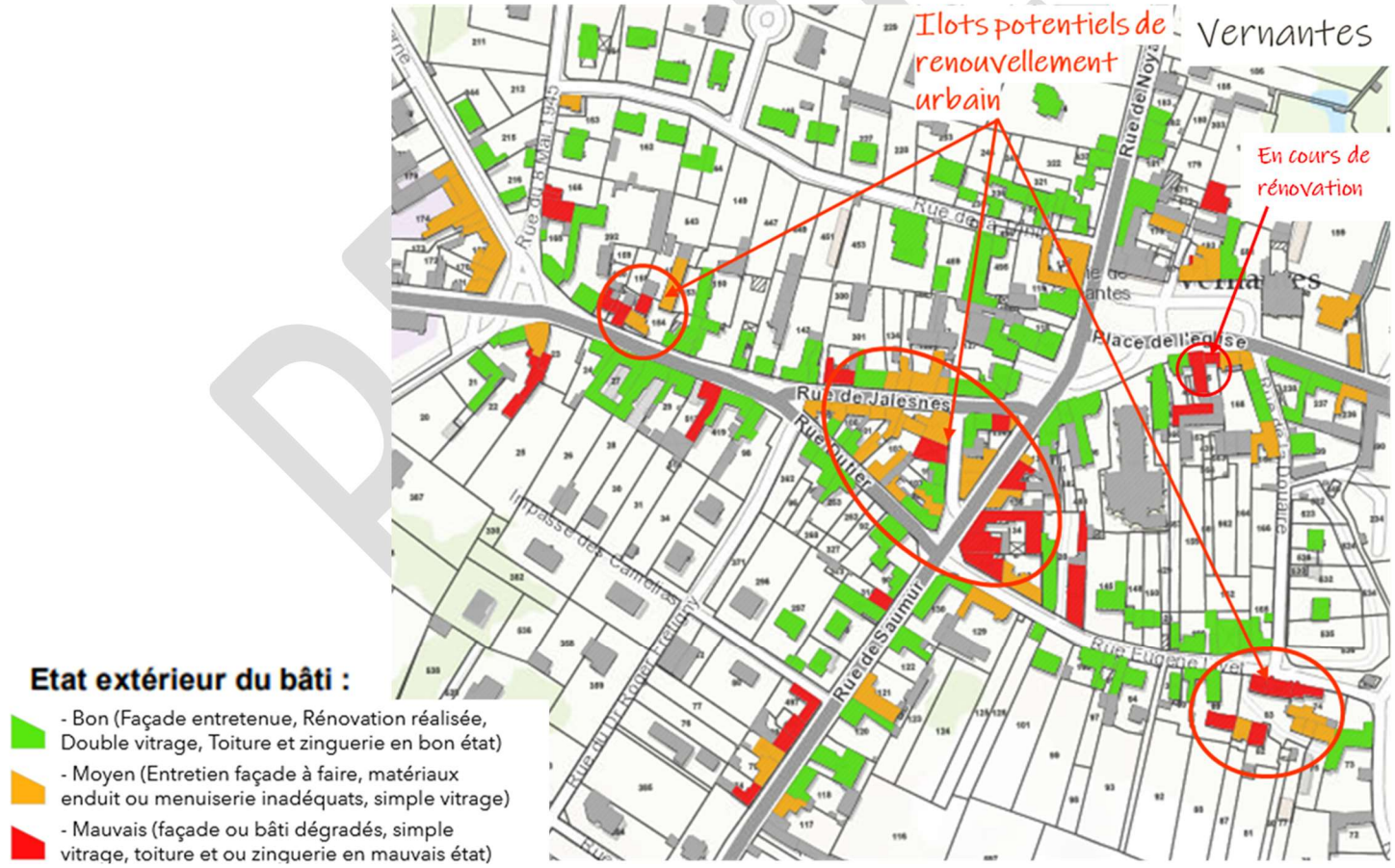
Source : Relevé du bâti et données carroyées de l'INSEE et données LOVAC

PROJET

Vernantes

Vernantes se distingue par la **présence d'un fort trafic routier de poids-lourds** traversant sa partie centrale (rue de Saumur). L'incidence de ce passage sur l'habitat apparaît distinctement au regard de la **dévalorisation d'une partie du bâti situé le long de cet axe** (façades dégradées) et de la **progression de la vacance commerciale**. Les logements locatifs ou occupés par leur propriétaire sur le centre-bourg apparaissent parfois peu entretenus, voire présentent des problématiques d'insalubrité ou de décence. La **diversité de l'offre de logements apparaît à renforcer**, au regard du nombre important de pavillons en lotissement (à proximité du centre-bourg) et **d'une offre locative peu développée ou de mauvaise qualité (bâti ancien mal rénové).** Une

Sur le périmètre du centre-bourg, on note une **concentration du bâti en état moyen voire très dégradé sur les rues de Saumur et de Jalesne.** Le **bâti dégradé** apparaît essentiellement **lié à la problématique routière poids lourds** de la rue de Saumur, mais également rue de Jalesne (moins passante). Des **îlots de bâtis dégradés se sont formés avec le temps**, constituant un **paysage urbain d'entrée de bourg très dévalorisant pour la commune et les commerces encore présents. D'autres cas de bâtis très dégradés** apparaissent aux extrémités du bourg, **rue Eugène Livet face au Lavoir, plusieurs maisons** en front de rue appartenant à la même propriété sont **très dégradées.** Un **îlot est également relevé en bout de rue de Jalesne**, constitué de garages et de maisons anciennes dégradées. **Enfin, une vingtaine de logements sont vacants depuis plus de 2 ans dont la moitié présentent des signes de fragilités extérieurs.**



PROJET

Le croisement de la vulnérabilité des logements, de la vacance de longue durée et l'analyse de la fragilité du peuplement confirme les problématiques spécifiques du centre-bourg de Vernantes.

Source : Relevé du bâti et données carroyées de l'INSEE et données LOVAC

Etude pré opérationnelle pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs Gennes-Val-de-Loire / Bellevigne-les-Châteaux / Vernantes – Audicce – Guy Taieb Conseil – Emprixia – Initio – Art des villes et des champs

PROJET

Les intentions du projet

En matière d'habitat, les habitants des centralités des quatre communes bénéficient d'un certain nombre de dispositifs préexistants portés par la politique nationale de l'Anah et de l'Ademe, le Conseil Départemental de Maine et Loire et Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.
A ce jour, on compte :

- Le dispositif France Rénov'
- Deux Programmes d'Intérêt Général (PIG) porté par le Conseil départemental de Maine et Loire (en date de la présente convention) :
    - PIG Grande Précarité Energétique et Adaptation
    - PIG Résorption Habitat Dégradé et Insalubre
- Des aides aux ménages portées par Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

<u>A NOTER</u> : Dans le cadre des évolutions des dispositifs, il convient de souligner que le déploiement de la future OPAH RU Multi-sites devra se faire en articulation avec les modalités d'un futur Pacte Territorial (dont les modalités stratégiques et opérationnelles ne sont pas encore connues en date de l'écriture de la présente convention).

Ces dispositifs couvrent un certain nombre de problématiques et notamment :

- - la rénovation énergétique des logements
- - la diversification de l'offre
- - l'adaptation des logements
- - l'habitat insalubre et dégradé
- - la réduction de la vacance de longue durée

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE anjou + SAUMUR VAL DE LOIRE AGGLOMÉRATION

	PIG RHDI 2022-2025 Résorption habitat Dégradé et Insalubre	PIG EA 2022-2025 Energie et Adaptation
	Aides "hors secteurs opérationnels"	
	Prop. occupants	Prop. bailleurs
Amélioration énergétique	10% HT tx avec plafond de 1000€/logt + forfait 500€ chauff ENR	
Aide à l'utilisation des matériaux bio-sourcés	Aide de 10 € du m² dans la limite de 150 m² Pour travaux d'amélioration énergétique de logement de 15 ans	
Logements très dégradés	5% HT tx avec plafond de 2000€/logt	
Adaptation handicap	15% HT tx avec plafond de 1 000€/logt	
Conventionnement social et très social		5% HT tx avec plafond de 2000€/logt

Toutefois, pour en bénéficier les ménages entrent dans la file d'attente du dispositif départemental ou des dispositifs nationaux. Ils ne bénéficient pas d'une priorisation ni d'une animation pro-active dédiée. **Cela signifie que les ménages qui veulent passer à l'acte peuvent le faire en recourant aux dispositifs existants mais que les autres ne le font pas forcément, de surcroit dans les secteurs de centres anciens où le coût des travaux et les prescriptions urbanistiques peuvent constituer un frein.** Par ailleurs, ces outils ne prennent pas en compte la dynamique nécessaire à mettre en œuvre sur le volet habitat dans le cadre des programmes globaux de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes définis en parallèle.

Il s'agit donc mettre en place un dispositif <u>pro-actif</u> sur le périmètre des projets pour favoriser le passage à l'acte des ménages. Aller-vers les propriétaires occupants et bailleurs avec une communication renforcée, adaptée aux besoins afin de les sensibiliser et de les accompagner à améliorer leur logement et/ou les remettre sur le marché et d'engager des réflexions opérationnelles sur quelques îlots dégradés.

Pour cela, il est proposé de s'appuyer sur la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain multi-site à l'échelle de 8 centres-bourgs répartis sur 4 communes (portée par Saumur Agglomération) pour concentrer les moyens d'animation sur les secteurs identifiés.

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

PROJET

Chapitre I : Objet de la convention et périmètre d'application

Art 1 – Dénomination, périmètres et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, l'Etat et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain multi-site des centres-bourgs des communes de Bellevigne-les-Châteaux, Gennes-Val-de-Loire, Vernantes et Doué-en-Anjou pour une période de 3 ans.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre de l'opération est multi-site et concerne quatre communes et 8 centres-bourgs. Leurs contours ont été dessinés en concertation avec les quatre communes concernées, Saumur Agglomération et le délégataire des aides à la pierre.

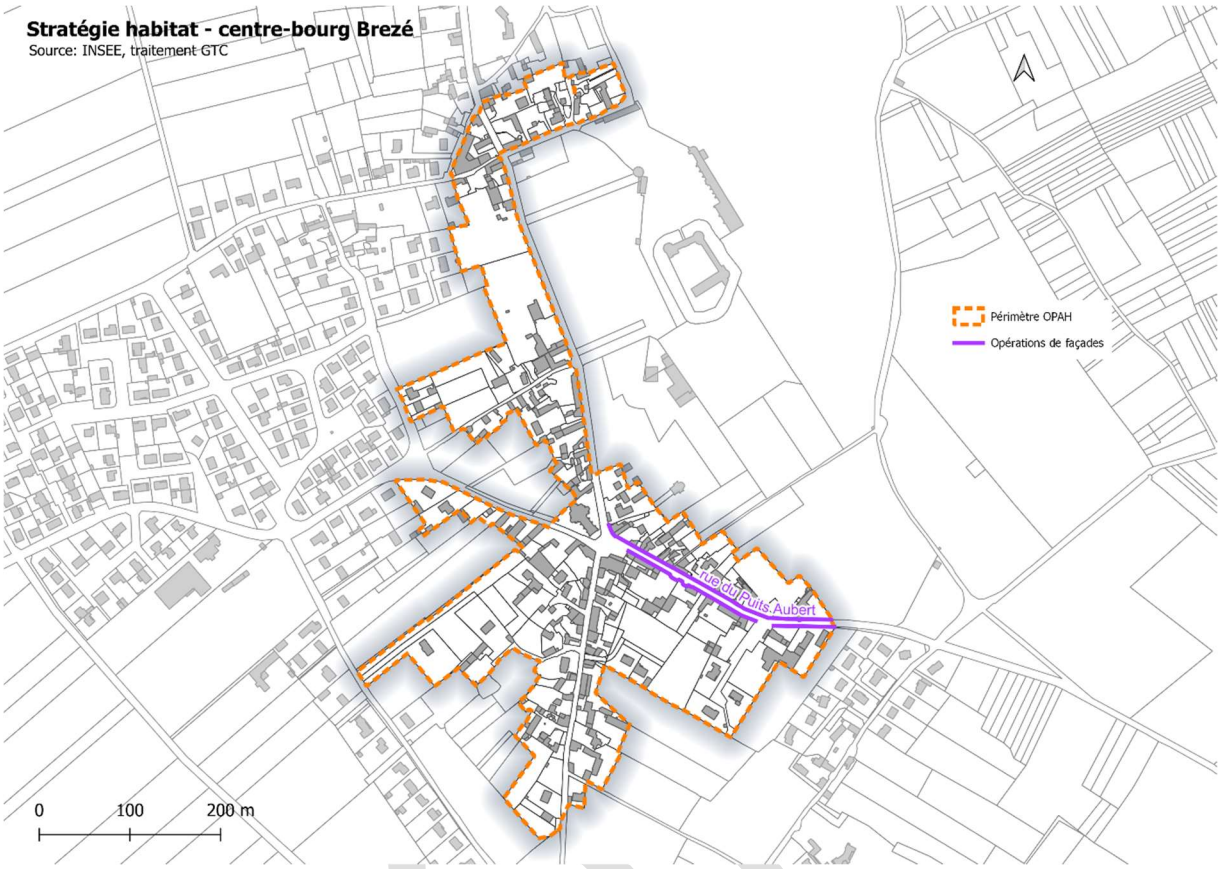
Concernant, les communes de Bellevigne-les-Châteaux, Gennes-Val-de-Loire et de Vernantes, il s'agit de périmètres resserrés sur les centres-bourgs où se concentrent des poches d'habitat ancien qui nécessitent une intervention en articulation avec les politiques de revitalisation globale de ces bourgs qui sont portées en parallèle par les communes. Ils associent le périmètre de l'OPAH-RU et un périmètre d'opération de façade encore plus resserré.

Concernant Doué-en-Anjou, en cohérence avec le périmètre de la Convention ORT, un périmètre spécifique OPAH-RU a été défini et retenu en phase l'étude pré-opérationnelle. Celui-ci intègre le secteur « Centralité – Commerce – Services » et « Pôle Services – Enfance – Jeunesse » inscrits dans la Convention ORT. C'est également sur ce périmètre que sont localisés les principales actions « Immobilier - Habitat – Foncier » inscrites dans la Convention ORT.

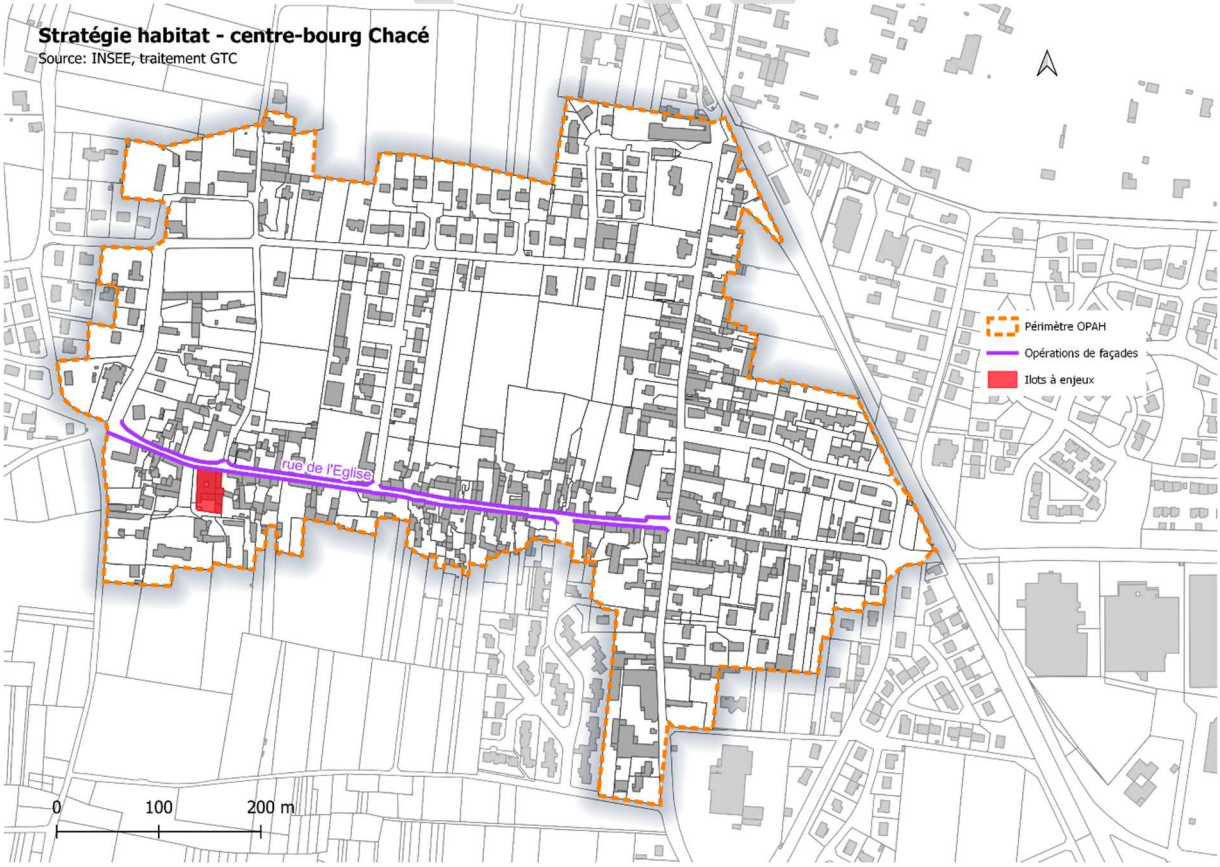
Le périmètre proposé intègre également le tissu urbain le plus ancien et prenant en compte les secteurs et immeubles à enjeux (dont 95% des immeubles de la commune « souffrant » de vacance structurelle). Enfin, l'intégration des franges pavillonnaires Est des années 60 et 70, permettra de viser une offre, à améliorer, mais plus abordable pour les cibles « familles et/ou primo-accédants » modestes.

PROJET

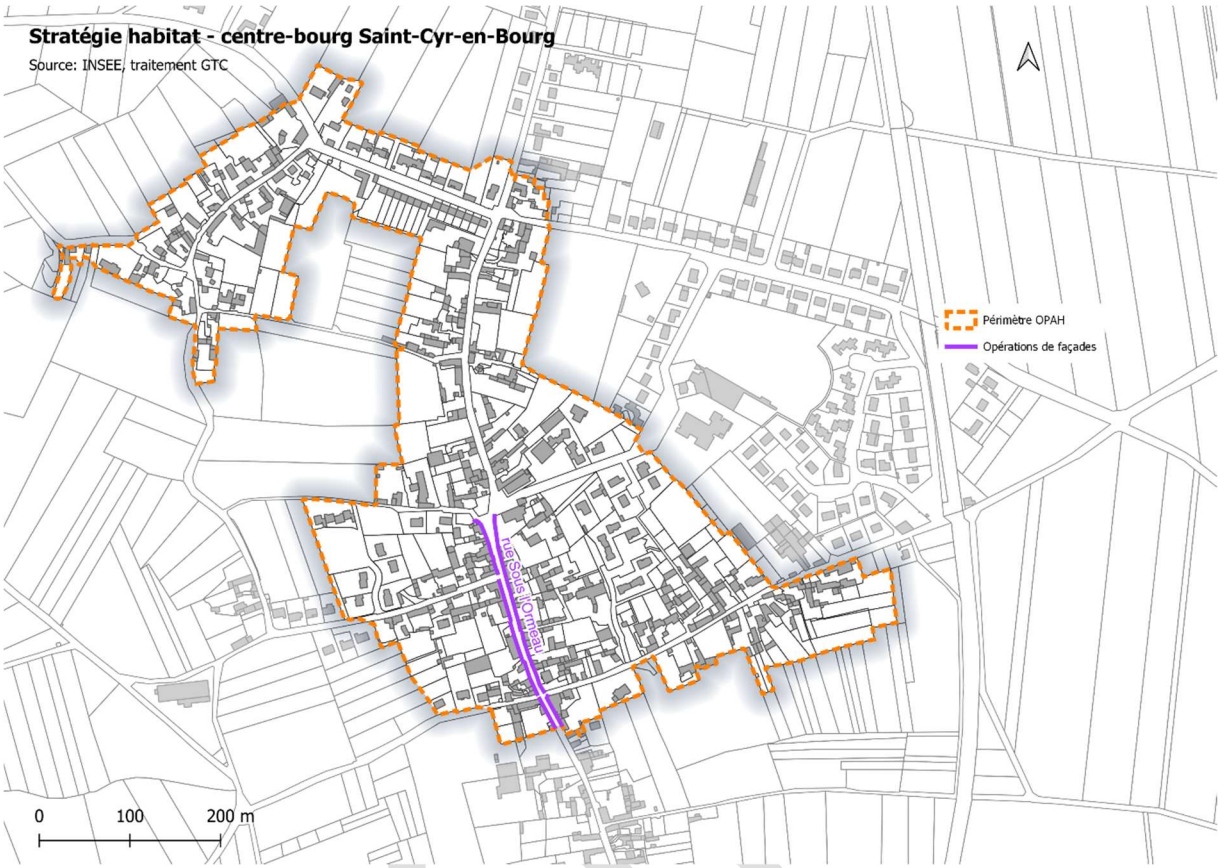
Bellevigne-les-Châteaux – Cœur de ville de la commune déléguée de Brézé



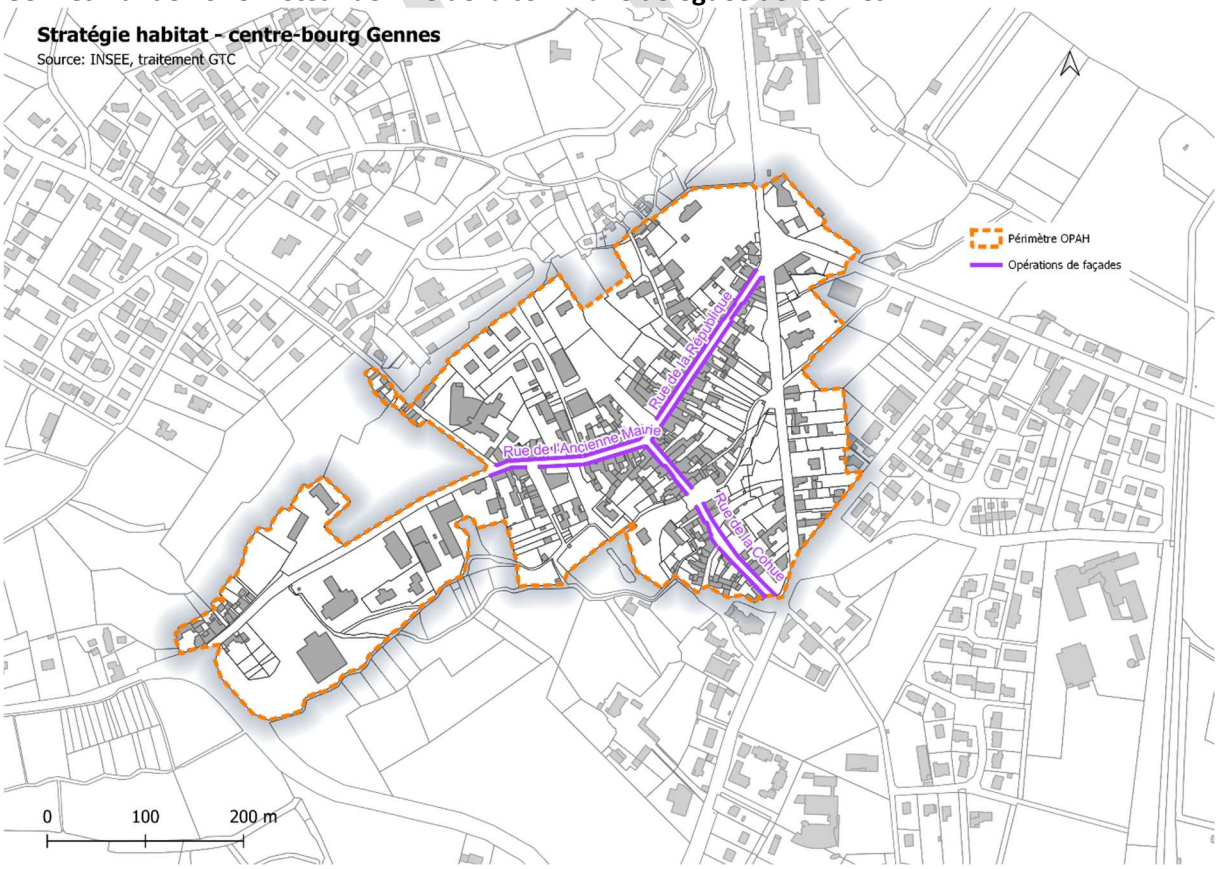
Bellevigne-les-Châteaux – Cœur de ville de la commune déléguée de Chacé (Chef-lieu)



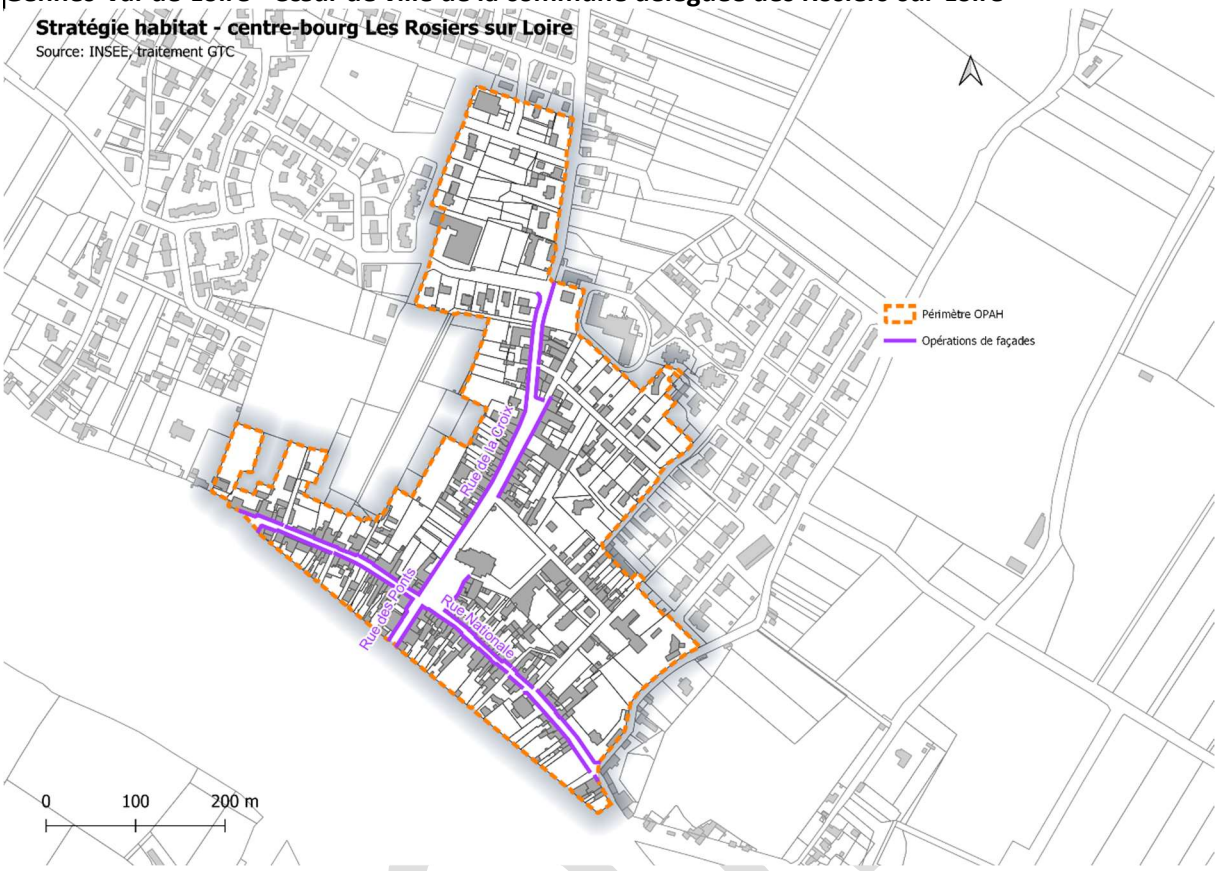
Bellevigne-les-Châteaux – Cœur de ville de la commune déléguée de Saint-Cyr-en-Bourg



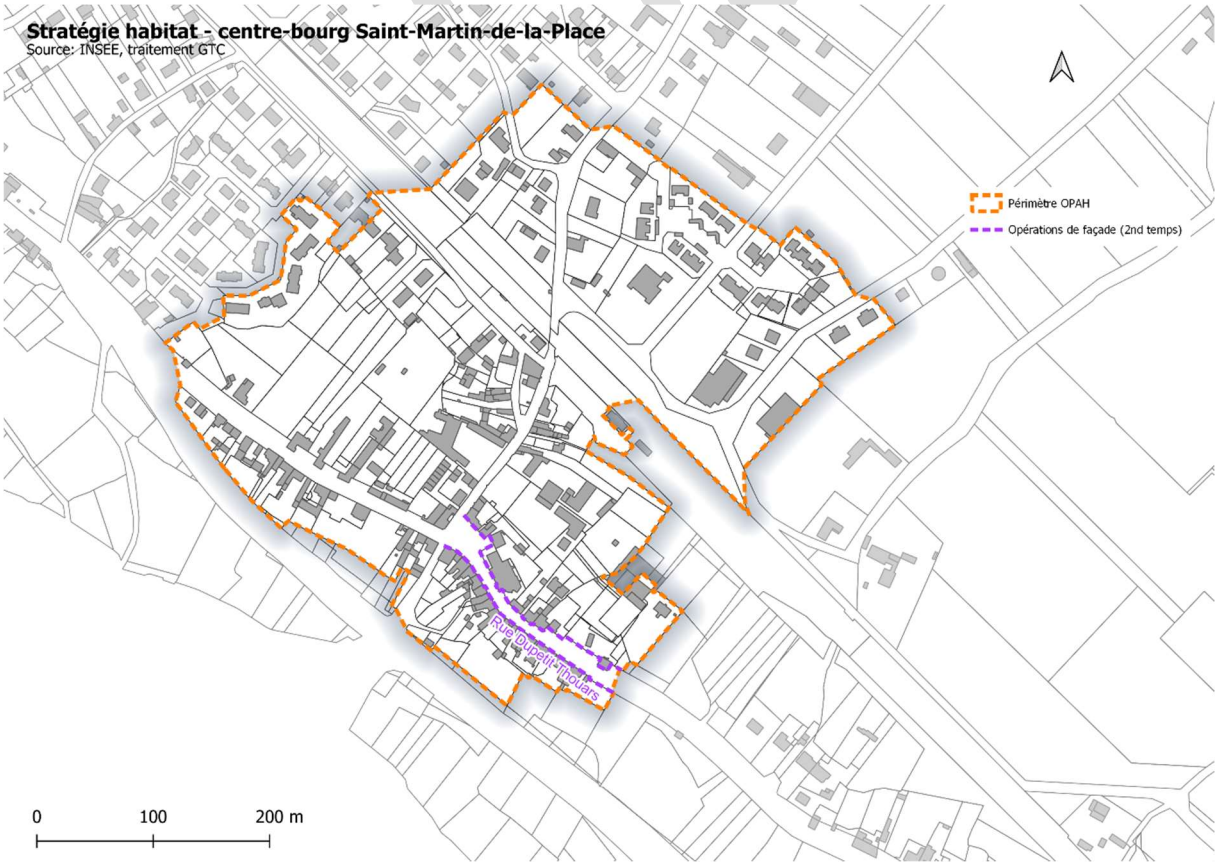
Gennes-Val-de-Loire – Cœur de ville de la commune déléguée de Gennes



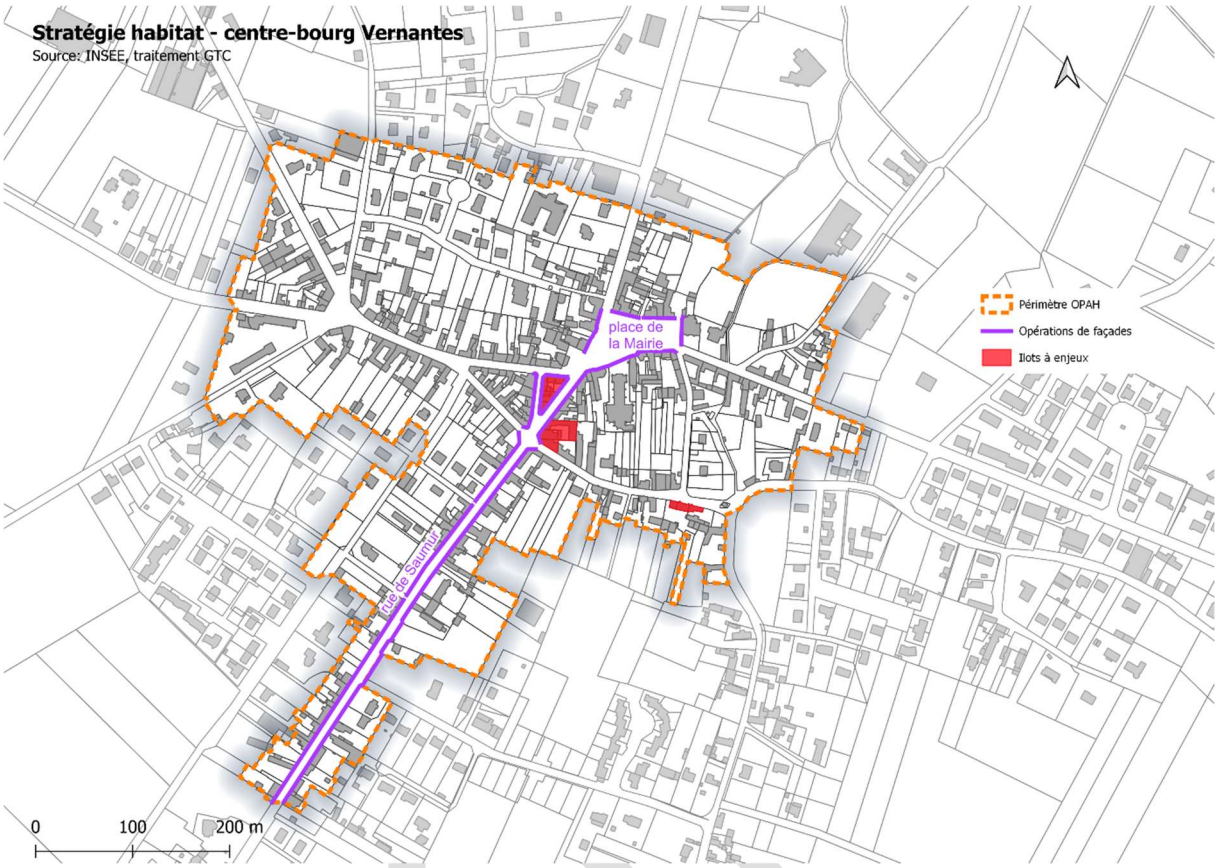
Gennes-Val-de-Loire - Cœur de ville de la commune déléguée des Rosiers-sur-Loire



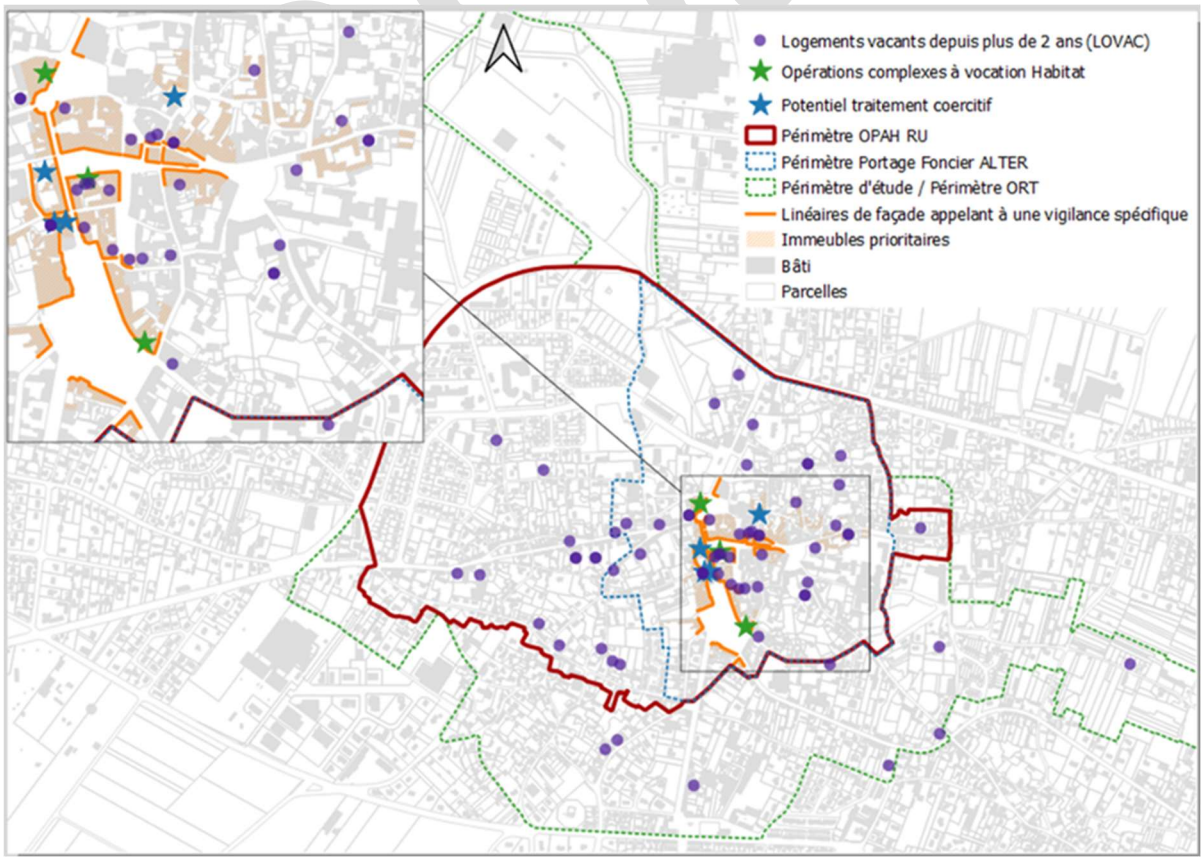
Gennes-Val-de-Loire – cœur de ville de la commune déléguée de Saint-Martin-de-la-Place



Vernantes – Cœur de ville



Doué-en-Anjou – Coeur de ville de la commune déléguée de Doué-la-fontaine (Chef-lieu)



Cette opération multi-site couvre plusieurs champs d'intervention.

- La lutte contre la vacance structurelle des logements et le cas échéant lutte contre le logement très dégradé
- L'accompagnement des propriétaires dans la rénovation de leurs logements
- Le développement d'une offre de logements conventionnés.
- Le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie
- La préservation et amélioration de la qualité urbaine et architecturale du bâti des cœurs de ville

PROJET

Chapitre II : Enjeux de l'opération

Art 2 – Enjeux

La pertinence de l'OPAH-RU a été confirmée par les études de revitalisation des centres-bourgs pour les communes de Bellevigne-les-Châteaux, Gennes-Val-de-Loire et Vernantes et par l'étude pré opérationnelle et le bilan de l'opération précédente pour Doué-en-Anjou.

Il s'agit pour les quatre communes d'accompagner la revitalisation de leurs 8 cœurs de villes par la mise en place d'une action forte sur l'habitat visant à :

- une amélioration de la qualité extérieure et intérieure des logements, dont l'image participe à l'attractivité du secteur,
- une remise sur le marché des logements délaissés pour favoriser l'installation de ménages dans le cœur du bourg à proximité des commerces,
- une diversification de l'offre proposée afin de répondre aux besoins des ménages et attirer des profils différenciés en cœur de bourg,

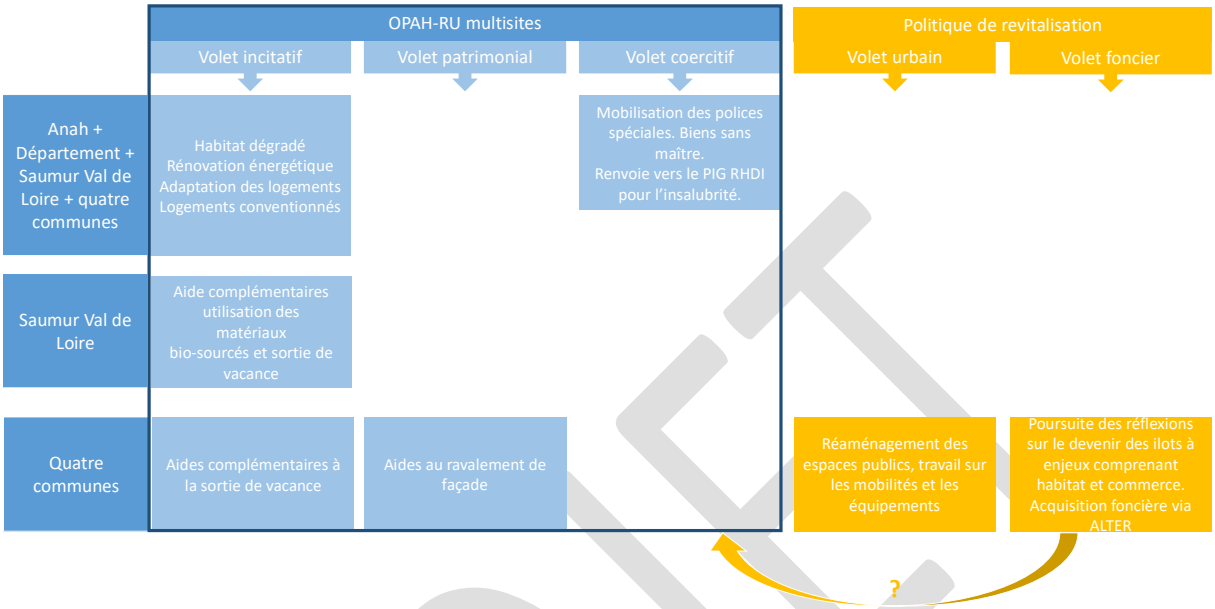
Ces actions doivent participer au maintien de la population et des commerces dans l'ensemble des cœurs de villes et participer à la revitalisation de ces derniers. Les enjeux de l'opération sont donc les suivants avec des intensités variables en fonction des cœurs de bourg/ville :

Enjeux repérés	Bellevigne-les-Châteaux			Doué-en-Anjou	Gennes-Val-de-Loire			Vernantes
	Brézé	Chacé	Saint-Cyr-en-Bourg		Gennes	Les Rosiers sur Loire	Saint-Martin-de-la-Place	
Lutte contre la vacance et l'habitat dégradé	++	+++	++	+++	++	++	++	+++
Préservation et amélioration de la qualité urbaine et architecturale du bâti	+++	+++	++	++	+++	+++	+++	+++
Amélioration des performances thermiques globales des logements	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie	++	++	++	++	++	++	++	++
Diversification de l'offre (logements conventionnés)	+++	+++	+++	+++	+++	+++	++	++
Complémentarités habitat /commerce en cœur de ville	+++	+++	+++	+++	+++	+++	++	+++

DOUÉ

Chapitre III : Description du dispositif et objectifs de l'opération

La stratégie retenue pour atteindre les objectifs fixés à l'échelle des 8 périmètres repose sur cinq leviers complémentaires dont trois relèvent de l'OPAH-RU et sont activés en complémentarité des dispositifs existants et d'actions de revitalisation des cœurs de ville. En fonction de l'évolution des réflexions sur la destination de certains îlots à enjeux, le volet coercitif pourra être amené à être mobilisé.



Art 3 – Volets d'action

3.1 Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

La stratégie habitat s'inscrit dans un plan global de revitalisation des 8 centralités. Concernant le volet urbain, les projets d'aménagement réalisés et envisagés ont vocation à favoriser la création de logements, d'espaces publics de qualité ou encore de limiter la déprise commerciale et de renforcer et organiser l'offre en commerce et en équipements et ainsi influer sur l'attractivité globale des cœurs de Ville.

PROJET

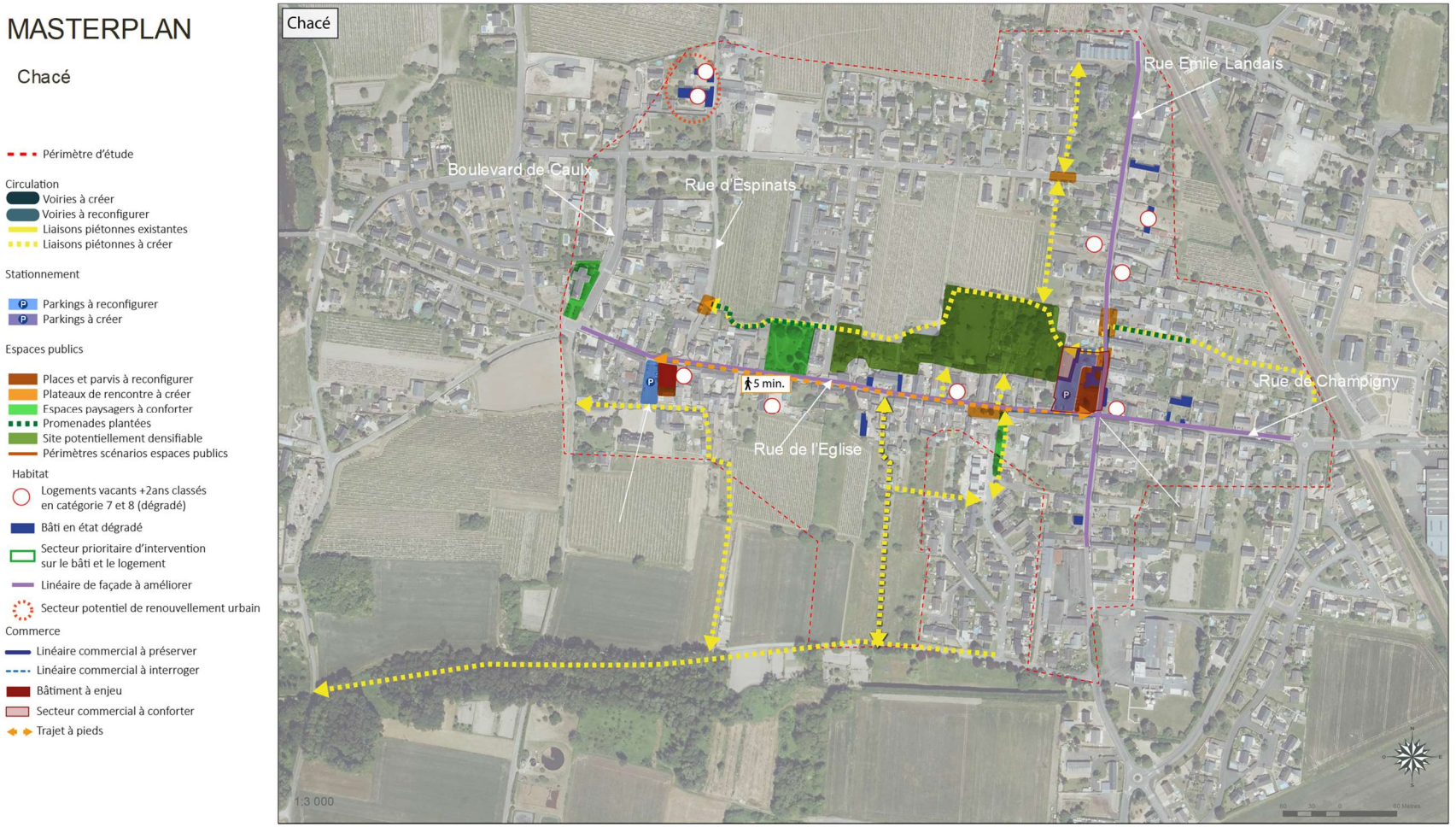
Pour la commune de Bellevigne-les-Châteaux :

Pour la centralité de **Brézé**

- Aménagement du carrefour de la rue Eugène Valade/rue Porte Picard
- Création et valorisation des cheminements piétons viticoles et en centre-bourg
- Aménagement de la Place de la supérette Rue du Puits Aubert

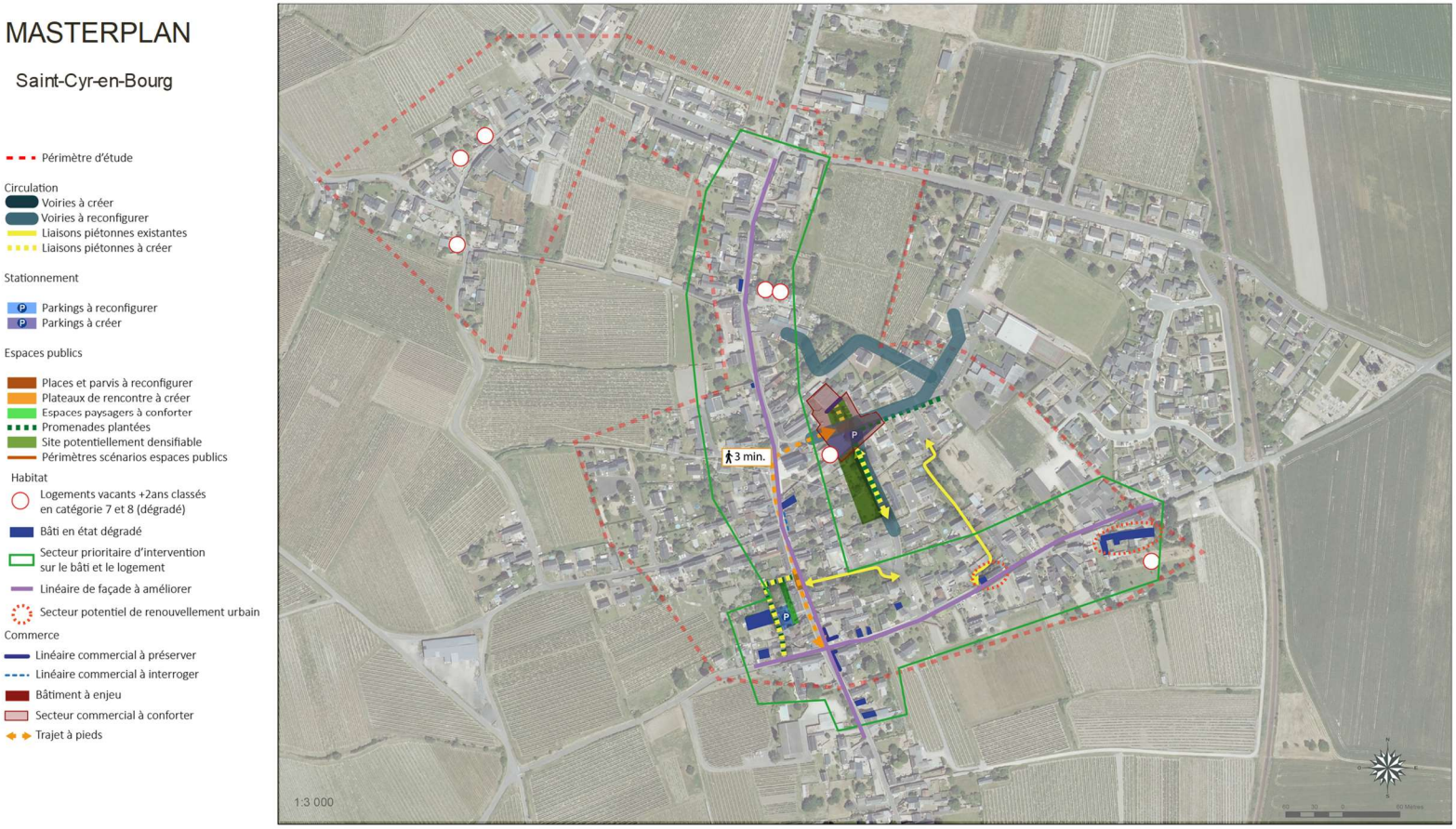
Sur la centralité de **Chacé :**

- Aménagement de la Place des Perreyeur
- Création d'une liaison piétonne en front de vigne
- Aménagement de la Place du Collier



Pour la centralité de **Saint-Cyr-en-Bourg**

- Aménagement de la Place du Proxy et traversée du parking vers Clos du Piganeau
- Création et valorisation des cheminements piétons viticoles et en centre-bourg
- Aménagement des abords de l'Ecole
- Aménagement du parking de la Mairie déléguée

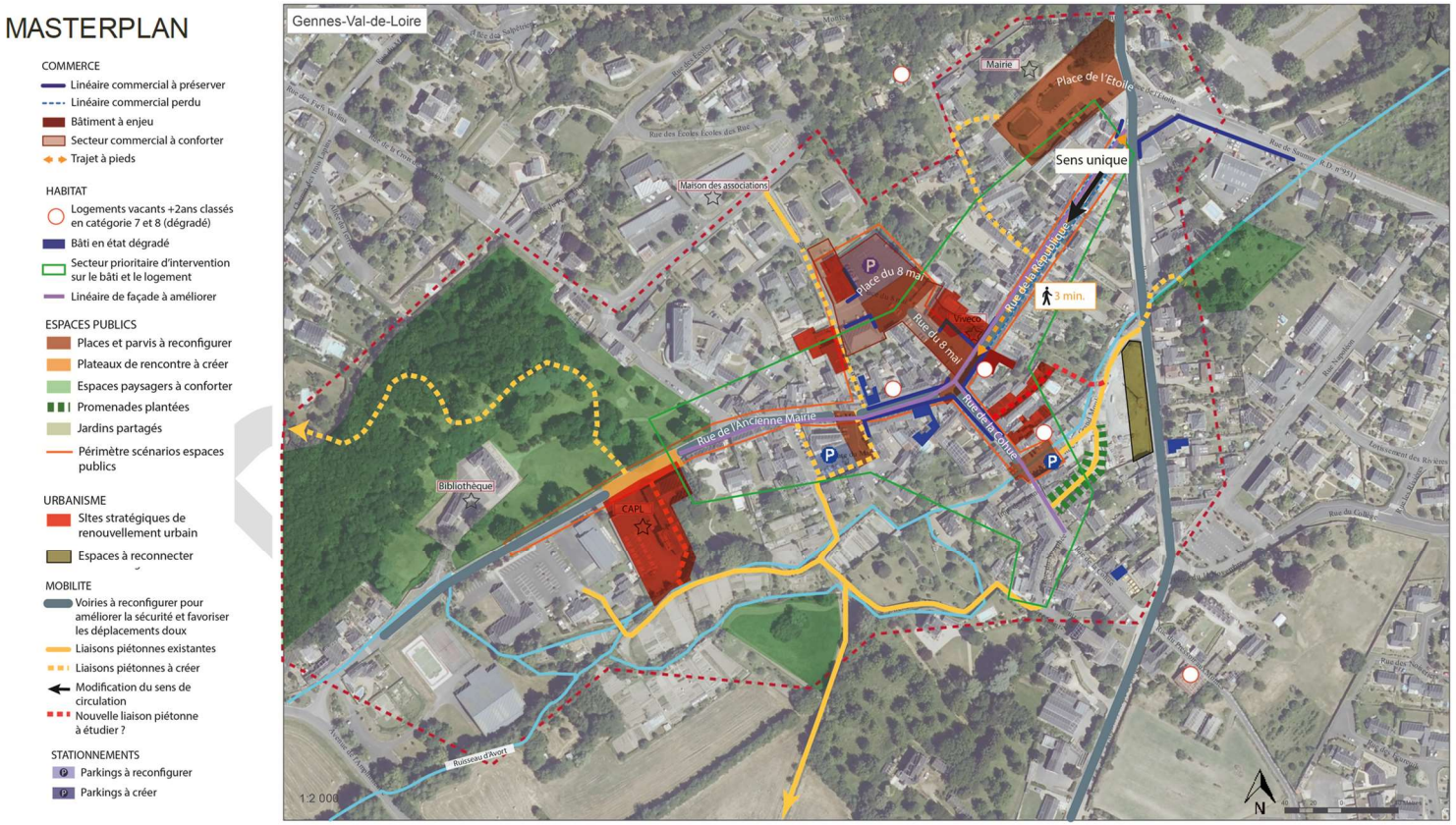


Pour la commune de Gennes-Val-de-Loire,

Le volet urbain s'inscrit dans la mise en œuvre des actions initiées et poursuivies dans le cadre des programmes Petites Villes de Demain (PVD) au travers des travaux de requalification des espaces publics du cœur de ville ainsi que les intentions d'aménagement et les actions du plan guide élaboré concomitamment à l'étude pré opérationnelle

Sur la centralité de Gennes :

- Création d'une nouvelle polarité commerciale autour de la Place du 08 mai
- Aménagement et reconversion de la Rue de la République
- Mise en valeur d'itinéraires paysagers et patrimoniaux



Sur la centralité des Rosiers-sur-Loire :

- Aménagement des espaces publics de la Place de l'Eglise et de la Place Jeanne de Laval
- Stratégie commerciale la rue Nationale, la rue de la croix et la rue des Ponts
- Création d'un nouvel espace de stationnement en centre-bourg

Sur la centralité de Saint-Martin-de-la-Place :

- Sécurisation et valorisation des espaces publics
- Accessibilité et traitement paysager des bords de Loire
- Création de nouveaux cheminements aux abords de l'école

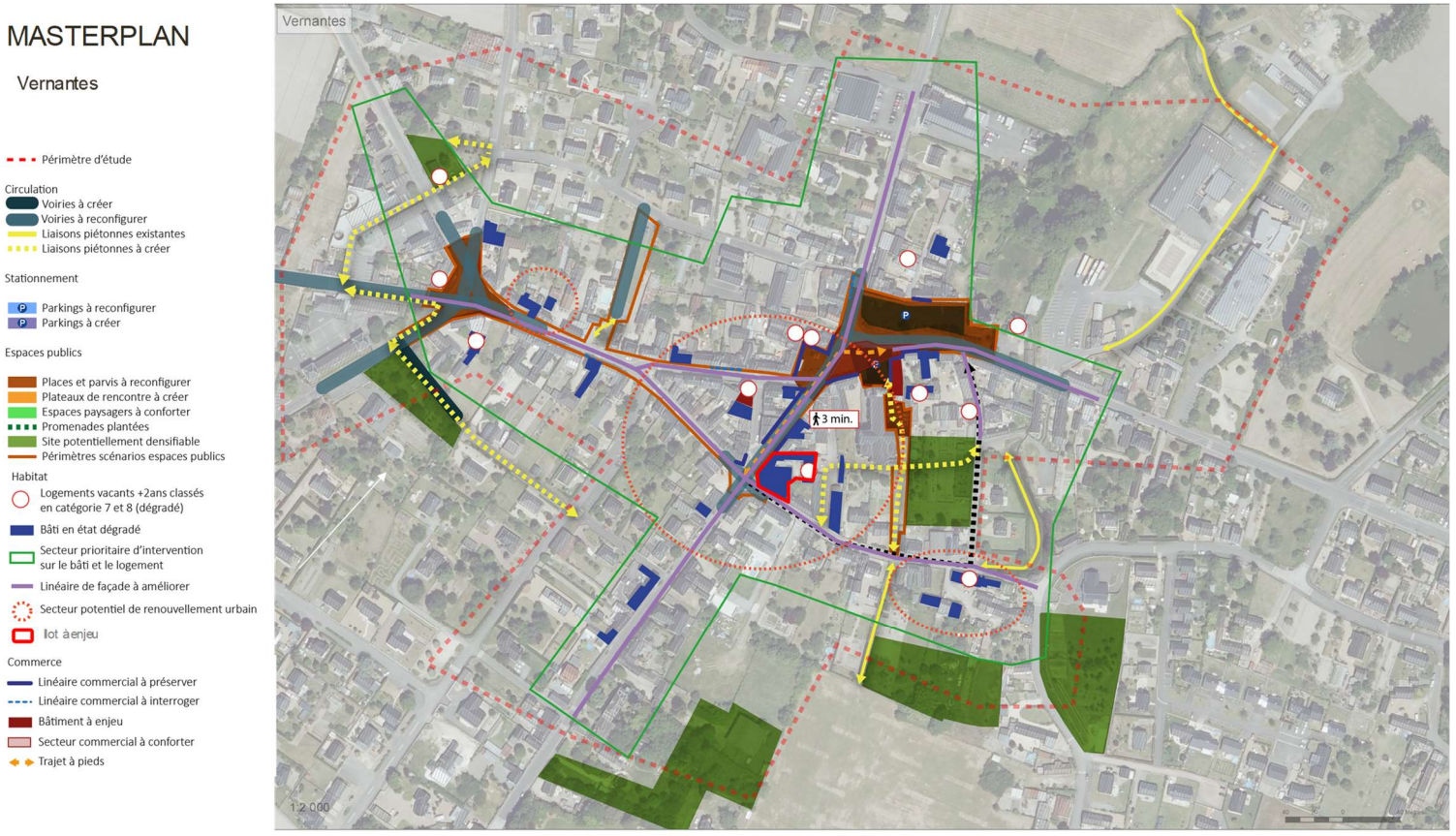
Ces actions sont complémentaires aux orientations opérationnelles définies à la convention PVD au sein de l'orientation stratégique 3 « Requalifier les espaces publics et apaiser les mobilités » et notamment l'action 3.3 : Schéma d'aménagement du cœur de bourg de Gennes pour laquelle la commune a missionné la SPL Alter Public pour la réalisation d'études préalables pour apprécier la faisabilité technique, administrative et financière de la requalification urbaine de certains sites identifiés dans le centre-bourg :

- La place du 8 mai 1945 avec pour objectif la création autour d'une place restructurée d'une polarité commerciale et de logements ;
- La friche « ex-CAPL » en vue d'une programmation visant la création de logements ;
- La requalification de la rue de la République et de la rue de la Cohue.

PROJET

Pour le cœur de ville de la commune de Vernantes,

- Aménagement de la Place de l'Eglise et de la Mairie
- Sécurisation piétonne, paysagement et renforcement du commerce des rues de Saumur, de Jalesne et du carrefour rue Eugène Livet
- Aménagement du parking de la bibliothèque

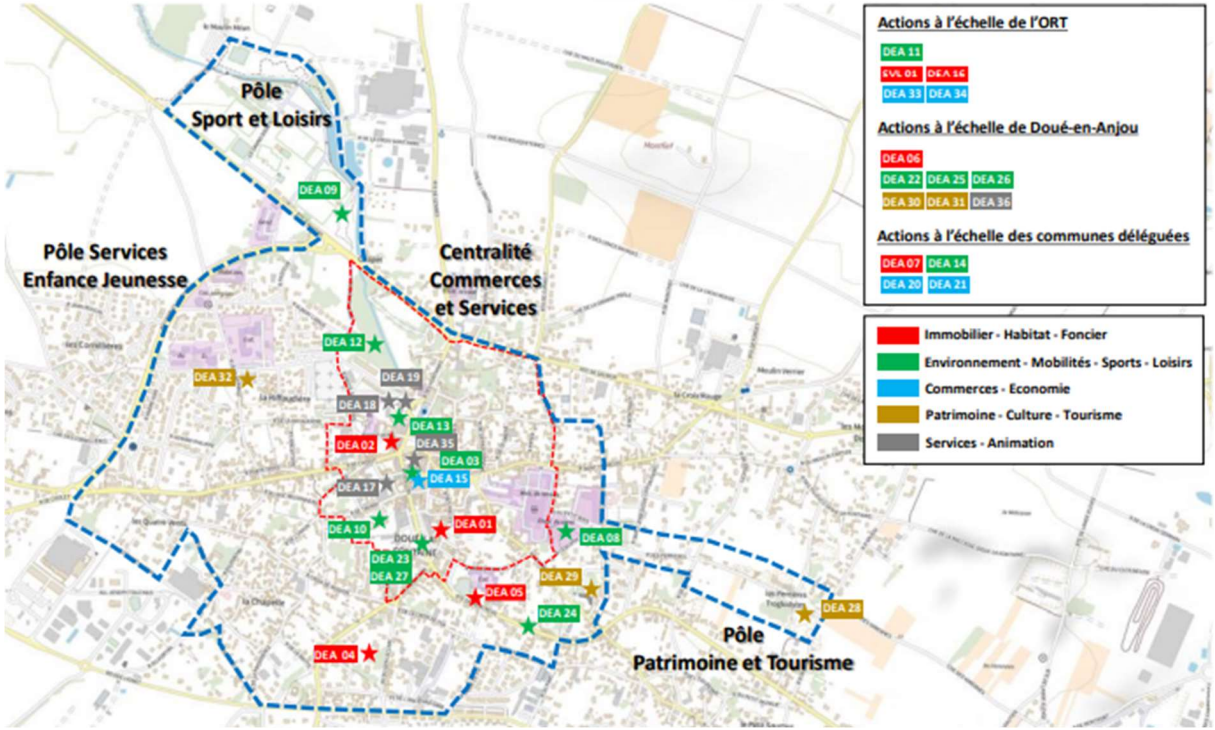


Pour le centre-ville de **Doué-en-Anjou,** les actions suivantes sont prescrites à la convention « Petites villes de Demain » de la commune de Doué-en-Anjou sous l'Orientation 1 : *Poursuivre la requalification des espaces publics de centralité pour insuffler une dynamique élargie de renouvellement urbain :*

- Requalification immobilière de la Place du Champ de foire sous-entendant une interface forte avec l'espace public
- Etude de faisabilité de restructuration de l'îlot Théophane Vénard (programmation non défini)
- Embellissement des espaces publics

Ces actions s'inscrivent en continuité des actions déjà réalisés dans la cadre du Plan-Guide 2016 qui a permis la réalisation de plusieurs opérations d'envergure en termes d'aménagements d'espaces publics et de développement d'offre de services (Place des Fontaines, offre nouvelle de logements locatifs sociaux et rdc commercial en lieu et place d'un îlot dégradé, Création d'une MSP et traitement des espaces publics attenants.

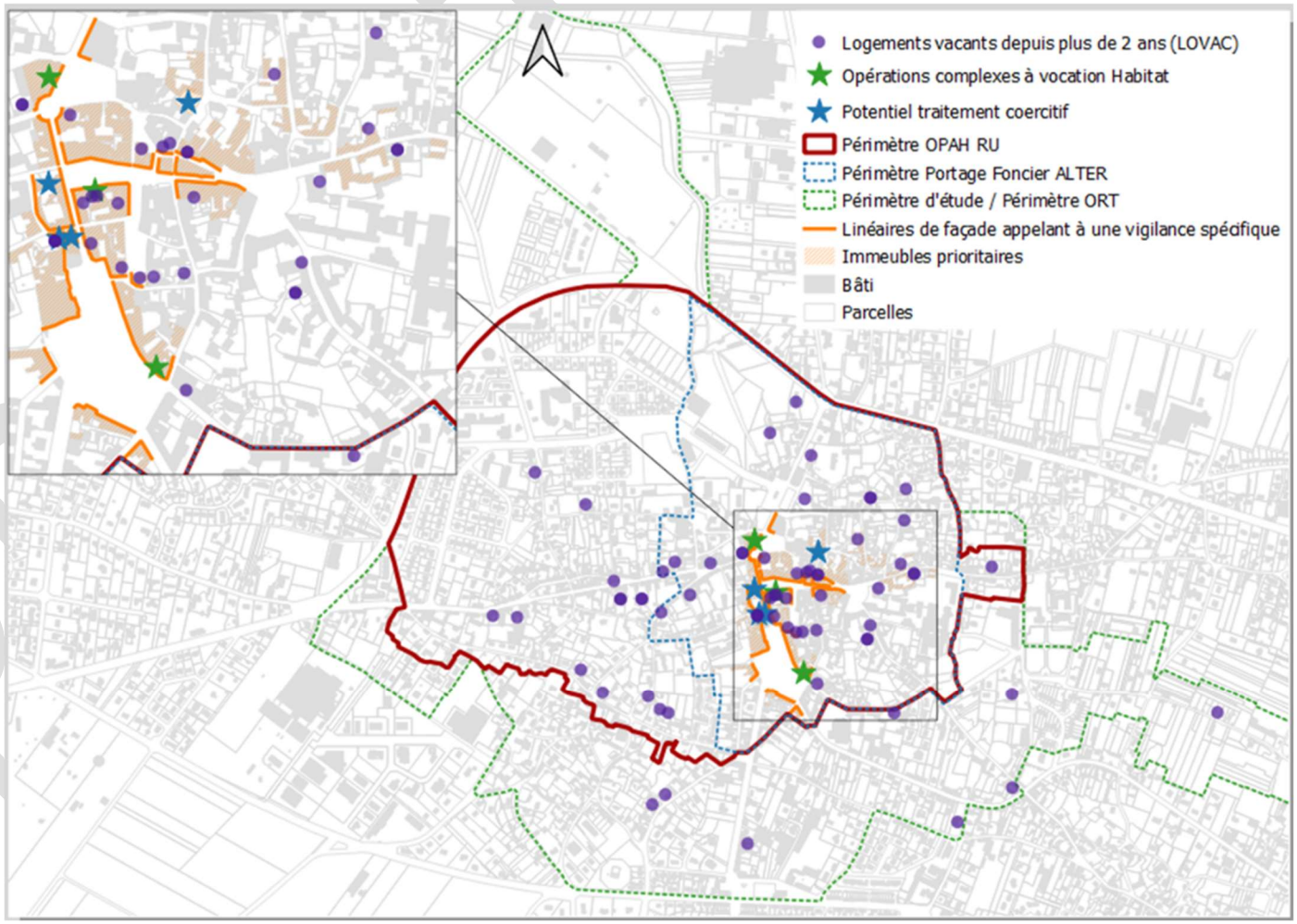
La convention d'ORT rassemble également les actions concourant à la revitalisation du territoire et sont identifiées sur la carte ci-dessous.



Au regard de l'étude, des immeubles ou îlots ont été identifiés présentant un enjeu de traitement au regard de leur localisation à proximité d'espaces publics ou équipements structurants motivant une vigilance particulière et des réponses fortes en termes de traitement (via des procédures coercitives ad hoc) :

- Immeubles rue Foulon au droit de la Place Jean Begault
- Immeuble sis 6 Place J. Begault (avec traitement nécessaire des arrières)
- Dent creuse du 9 rue Napoléon
- îlot Rue de Taunay (du 7 au 3 rue de Taunay)
- 26 rue Foullon

Ceux-ci sont localisés dans la cartographie synthèse ci-dessous sous la dénomination « opération complexe Habitat » et « Potentiel traitement coercitif » (cf. légende). Enfin des linéaires de façades stratégiques ont été identifiés eu égard à leur localisation et seront accompagnés via un dispositif d'aides et d'abondement communaux précisés dans le volet consacré aux financements.



PROJET

3.1.2 Objectifs

Les objectifs opérationnels sont précisés dans le descriptif des actions envisagés par périmètre ci-avant.

Elles seront menées dans le cadre de montage opérationnelle qui restera au choix des communes Maître d'Ouvrage (pilotage, procédure, financement).

Elles visent globalement à améliorer l'image et renforcer la qualité du cadre de vie des communes, par des interventions visant l'espace public ou par le traitement d'îlots bâti ou non-bâtis à la localisation stratégique.

Il s'agit de retrouver un traitement plus fonctionnel au travers d'interventions alliant fonctionnalité et aménité. Elles seront à concevoir en articulation avec les enjeux relatifs aux autres volets : dynamique commerciale, valorisation des linéaires de façades et traitement globaux d'immeubles stratégiques.

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :

- Nombre d'opérations engagées en termes d'étude et/ou de travaux sur la durée de la Convention
- Nombre de secteurs et immeubles complexes traités
- Nombre de façades traitées en accompagnement des projets sur les cellules logements
- Nombre de devantures commerciales rénovées

3.2 Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La politique foncière menée dans le cadre de l'opération s'appuiera sur une mission de veille foncière et possiblement par des acquisitions publiques uniquement sur les immeubles les plus dégradés ou nécessaires à la mise en œuvre des projets urbains.

Il est à préciser que les communes de Doué-en-Anjou, Gennes-Val-de-Loire ont souscrit l'offre de veille foncière / portage foncier proposée par le département de Maine et Loire par l'intermédiaire de l'opérateur (SPL) Alter Public sur certaines centralités.

Par ailleurs, la commune de Vernantes est actuellement en réflexion pour solliciter également cette offre de services.

En phase opérationnelle, des procédures spécifiques pourront être mobilisés afin d'assurer une maîtrise foncière permettant la réalisation d'opérations prévues notamment en termes de traitement d'îlot mêlant ensemble bâti et non bâti, le recyclage d'unités foncières et la mise en œuvre.

3.2.2 Objectifs

Les objectifs afférents à ce volet reposent donc sur une veille renforcée et la mobilisation d'outils de maîtrise (amiable, substitution ou appropriation) permettant d'intervenir sur le foncier bâti et non-bâti des différents périmètres.

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :

- Données produites au titre de l'analyse de dynamiques foncières

PROJET

- Nombre de mutations immobilières contrôlées
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées
- Nombre d'opérations de recyclage foncier privées ou publiques

3.3 Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

En complément des actions prévues dans les différents volets thématiques décrit plus bas, ce Volet « Immobilier » regroupe toutes les actions spécifiques visant à accompagner de manière pro-active l'EPCI, les communes et les différents porteurs de projets :

- **Une démarche pro-active sur les immeubles les plus prioritaires**
- **Pour résorber les situations de vacance structurelle**
- **Pour renforcer l'offre de logements locatifs qualitative et abordable**
- **En proposant des outils d'ingénieries incitatifs et coercitifs**

Suivi des immeubles prioritaires

Sur le périmètre de Doué-la-Fontaine, compte-tenu de la dimension du périmètre relativement importante, et afin de cibler des actions pro-actives, des immeubles à enjeux ont été identifiés et qualifiés de « prioritaires ». Cette notion repose sur le cumul de désordre (dégradation et/ou vacance, imbrication fonctionnelle (ex : logements et commerces)) et de localisation (proximité d'espaces publics ou équipement structurants, sur le parcours marchand).

Les périmètres de Gennes Val de Loire, Bellevigne et Vernantes étant plus resserrés, l'ensemble des immeubles situés dans le périmètres feront l'objet d'un suivi-renforcé et plus particulièrement ceux identifiés avec un bâti très dégradés dans le cadre de l'analyse préalable (cf. cartographie préambule).

Aussi, pour ces immeubles, il s'agira dès la 1ere année de l'opération de contacter les propriétaires pour connaitre leurs orientations patrimoniales et leur proposer les différents outils incitatifs décrits ci-après (AMO classique, Fiches conseils…) e. De même, dans le cas de la veille foncière, l conviendra de prendre contact avec les acquéreurs de logements dès lors qe ceux-ci sont connus (DIA, contact Agences immobilières…). Plus globalement, dans le contexte de l'OPAH-RU et de la volonté de revitaliser son centre-ville, les collectivités et l'opérateur mobiliseront les acteurs locaux de l'habitat en tant que partenaires privilégiés (circulation d'information sur l'OPAH-RU, optimisation des outils proposés, renforcement de la mobilisation sur les dossiers complexes, etc.).

Pour assurer le suivi de ces actions, des process de suivi et un reporting adapté seront à prévoir pour assurer une bonne dynamique au dispositif (Tableau de bord, Atelier de suivi opérationnel…)

Des enjeux de réduction de la vacance de longue durée

La vacance structurelle est particulièrement forte dans les centres anciens. De nombreux facteurs rendent peu attractif le parc privé de logements dans les secteurs centraux :

- un tissu urbain dense qui peut contraindre l'intimité,
- la structuration même des immeubles (mitoyenneté, distribution, ...),
- le manque d'aménité (espaces extérieures) et/ou de locaux annexes (dépendances, stationnement),
- des servitudes patrimoniales parfois fortes
- et, globalement, l'inadéquation avec les attentes contemporaines en termes d'habitat.

PROJET

En phase opérationnelle, il s'agira de pouvoir confirmer les situations de vacance, de la qualifier, comprendre les freins pour encourager la remise sur le marché. Il s'agira donc au préalable de pouvoir contacter les différents propriétaires, évoquer leur capacité/volonté à agir et leur proposer tous les outils d'aide à la décision (visite technique, faisabilité architecturale, conseil à l'investissement…). Une mobilisation de l'outil Zéro Logement Vacant pourra servir de cadre méthodologique pour assurer ce suivi.

En termes de leviers financiers, les acquéreurs pourront bénéficier de la récente Prime ANAH Logement : Bellevigne-les-Châteaux (catégorie 5 bourgs ruraux) - ainsi que Gennes-Val-de-Loire et Vernantes (catégorie 6 Rural à habitat dispersé) sont des territoires concernés par la prime de sortie de la vacance ANAH du programme France Ruralités (cf. grille des densité 2022-2023. La commune de Doué-en-Anjou est non éligible). Enfin, compte-tenu de l'enjeu, les communes ont prévu des abondements complémentaires à l'acquisition de logement vacant (critères variables selon les règlements des communes). Pour la commune de Doué-en-Anjou non éligible à l'aide ANAH dédié (suite au nouveau classement de l'INSEE (catégorie 3), une prime communale sortie de vacance pour les logements vacants de plus de 2 ans sera octroyée aux propriétaires, occupant ou bailleurs, acquéreurs selon certaines conditions.

L'amélioration et le développement d'une offre locative de qualité à loyer maîtrisé

L'OPAH-RU vise la mise en œuvre d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires privés à investir localement tout en encourageant la modération des loyers adaptés à la demande locale (loyers conventionnés sociaux). L'opérateur en charge du suivi-animation proposera systématiquement aux propriétaires bailleurs un plan de financement adapté pour une remise aux normes de leur patrimoine en lien avec cette ambition.

Dans la perspective d'accroissement de l'offre locative conventionnée production de logements locatifs, l'opérateur veillera à la sensibilisation des propriétaires concernés sur les potentialités de transformation d'espaces commerciaux ou de services vacants.

Au niveau du traitement des dossiers, le type de conventionnement souhaité pour les communes est de type Loc 2 ou 3 avec intermédiation locative.

En complément de l'ingénierie prévue dans le cadre des dispositifs 2024 (MPR, MPA, MPLD), il conviendra de pouvoir proposer des conseils relatifs à la fiscalité pour orienter au mieux les porteurs de projets.

Il convient de noter que le dispositif MPR Parcours Accompagné (MPR PA), reposant sur une logique de gain thermique par saut de classe, n'impose pas de conventionnement (l'éligibilité est basée notamment sur les revenus du bailleur). De fait, les éventuels projets accompagnés au titre de MPR PA en termes de montage ne seront pas comptabilisés au titre des objectifs de la Convention (même s'ils permettront néanmoins de produire des logements locatifs de qualité).

Des outils d'ingénierie incitatives et coercitifs

Au-delà des modalités d'AMO classique, l'OPAH RU doit proposer des outils plus fins pour encourager des rénovations ambitieuses, voir les contraindre.

En termes d'incitation, les outils de fiches-conseils façades ou logements permet de pouvoir donner à voir le potentiel d'un bien, particulièrement sur les immeubles souffrant de vacance et/ou mis en vente

PROJET

mais sans concrétisation d'achat. Cet outil, s'il est prévu dans le marché de suivi-animation ad hoc, devra être bien calibré en termes de contenu et de quantité

En termes de coercition, des situations dangereuses et/ou en contradiction avec le Projet de revitalisation pourront conduire les communes à engager des procédures « lourdes ». La « boîte à outils » en la matière est vaste et à adapter selon les situations (Travaux d'office, DUP Vivien, DUP ORI, Etat d'abandon manifeste, Bien Vacant sans maître) Un appui juridique de 1er ordre est impératif à prévoir dans la phase opérationnelle pour ajuster la bonne procédure, limiter le risque contentieux et réduire au maximum les restes à charges en cas d'appropriation publique. Celui-ci pourra être prévu en prestations complémentaires, à activer selon les besoins, et à la charge des communes eu égard à leur compétence.

De même, toujours à la charge des communes, le marché devra prévoir des missions spécifiques d'appui à la mobilisation des financements RHI/THIRORI qui permettent de financer les études préalables (Etude de Faisabilité et Etude de Calibrage, à hauteur de 70%) et les déficits d'opérations (40% à 70% selon la nature des désordres) des immeubles frappés de procédures.

Enfin, au même titre que les abondements prévus par les communes pour traiter la vacance lourde, selon les choix des communes et l'EPCI, des aides complémentaires sont prévus en réponse aux différents objectifs thématiques par les communes et l'EPCI. Ces primes seront décrites dans les volets thématiques dédiées.

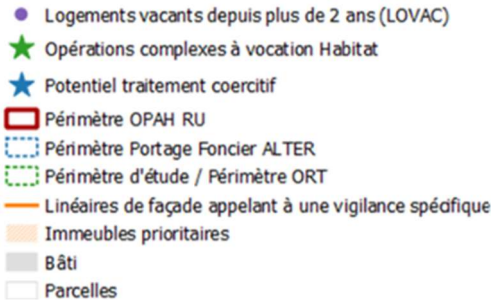
3.3.2 Objectifs

Ce volet se décline en plusieurs objectifs opérationnels :

- **Suivi des immeubles prioritaires ; ceux identifiés dans la stratégie Habitat de Doué-en-Anjou (cf extrait cartographie ci-dessous) et les bâtis identifiés comme les plus dégradés sur les autres secteurs**

Immeubles prioritaires Doué-en-Anjou (localiser au « cœur du cœur »)

Nombres d'immeubles	Equivalent Logement	Informations complémentaires
170 Dont 52 immeubles mixtes Habitat & Commerce (dont 12 en copropriétés)	217 log. occupés	142 appartements, dont 45 en copropriété 75 maisons
	48 log. vacants	Dont 10 en copropriété



PROJET

Les immeubles prioritaires pour les autres périmètres sont ceux compris dans le périmètre opérationnel et dont l'analyse a montré un aspect très dégradé (cf. cartographie en préambule). Une partie d'entre eux sont vacants.

	Estimation des logements nécessitants des travaux lourds	**dont logements vacants**
Brézé	16	5
Chacé	12	2
Saint-Cyr-en-Bourg	11	3
Bellevigne-les-Châteaux	**39**	**10**
Gennes	8	2
Les-Rosiers-sur-Loire	17	2
Saint-Martin-de-la-Place	9	0
Gennes-Val-de-Loire	**34**	**4**
Vernantes	**25**	**7**

- Fiches-conseils Façades ou Logements (volume en fonction du dimensionnement du marché et si la prestation est demandé dans le cadre de la future consultation)
- Les primes locales pour l'acquisition de logements vacants (cf. le détail dans la partie « Financements » de la Convention
- Les objectifs de production de logements locatifs conventionnés sont précisés au sein des volets thématiques liés aux types de travaux
- Les procédures ne sont pas quantifiables en termes d'objectifs et sera fonction de l'ingénierie proposé et de la volonté des communes de les mobiliser

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux
- Nombre de propriétaires d'immeubles prioritaires rencontrés
- Nombre de fiches conseils réalisées
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logement occupés réhabilités
- Nombre de logements locatifs conventionnés après avoir fait l'objet de procédures de lutte contre l'habitat indigne
- Nombre d'immeubles totalement réhabilités à l'issue d'une procédure particulière

3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a identifié au sein du périmètre opérationnel une faible proportion de logements présentant des signes extérieurs de dégradation ou de forte dégradation (1 logement sur 4) et les investigations menées au stade pré-opérationnel n'ont pas permis de constater de réelles situations d'indignité en dehors d'îlots situés au centre-ville de la commune de Vernantes dont le maintien de la destination habitat n'est pas acté.

PROJET

Pour la commune de Vernantes, il a été identifié de besoins de traitement renforcé de bâtis au centre-ville dont un îlot est envisagé en traitement par l'intermédiaire du portage foncier départemental.

Pour la commune de Doué-en-Anjou les immeubles listés dans le « Volet Urbain » n'ont pas vu leur situation évoluer depuis les 2 dernières opérations. L'état du bâti s'est globalement dégradé. L'inaction de propriétaires constatés peut rendre éventuellement « éligible » ces immeubles à des procédures particulières (Arrêté de mise en sécurité assorti d'une procédure d'état d'abandon manifeste et de DUP Vivien). Mais ce choix est une décision propre à la Commune

Pour les autres communes, il n'a pas été identifié avec certitude de besoin de mise en œuvre de dispositifs renforcés type Opération de Restauration Immobilière (ORI) ou Résorption de l'Habitat Indigne (RHI).

Néanmoins, il ne faut pas sous-estimer de futures situations potentielles de dégradation ou d'indignité des logements qui n'ont pas été visités au stade de l'étude. Ainsi en phase opérationnelle, des immeubles devront être « traités ».

Les mesures opérationnelles de lutte contre l'habitat « indigne » sur les centres bourgs s'appuieront sur les actions et outils déjà mis en place à l'échelle du Maine-et-Loire via la cellule départementale de lutte contre l'habitat indigne.

L'action conduite en la matière doit se renforcer au travers l'actualisation du repérage de terrain par l'équipe en charge du suivi-animation, la mobilisation de l'ensemble du panel des procédures de lutte contre l'habitat indigne et l'intégration des actions déclinées à l'échelle de l'OPAH RU. Ce volet devra s'inscrire en articulation avec les process des signalements et instances existantes à l'échelle du département.

A noter : En date de la présente convention, et dans un contexte marqué par des évolutions de la réglementation et des dispositifs, l'organisation des actions de ce volet sera à affiner selon le schéma qui sera retenu à l'échelle départementale (notamment sur la poursuite de mise en œuvre du PIG RHDI sous Maîtrise d'Ouvrage du Département).

Elle s'illustrera par conséquent à travers la mise en œuvre des actions suivantes :

- En amont ;
    - Des actions de repérage menés en lien avec les acteurs locaux (CCAS, MDS…)
    - L'analyse des situations de mal-logement par l'opérateur (non-décence, insalubrité…) précisée dans des rapports dédiés
- En cas de ré-orientation du Pôle vers l'opération, le prise en charge de l'accompagnement par l'opérateur, selon des missions à prévoir dans le cadre de la mission de suivi-animation
- En appui des communes, le soutien à la mise en œuvre d'actions et/ou d'opérations coercitives sur des bâtis pouvant nécessiter la mise en place de procédures de police ou de procédures précédemment décrites, selon des missions à prévoir dans le cadre de la mission de suivi-animation

Considérant ces éléments, le process dédié à ce volet devra être finir de manière partagée au démarrage de la mission de suivi-animation

3.4.2 Objectifs

PROJET

Sur 3 ans, le dispositif vise la réhabilitation de **33 logements indignes et/ou dégradés** dans le cadre de Ma Prime Logement Décent :

- 20 logements occupés par leur propriétaire
- 13 logements de propriétaires bailleurs

Périmètre RU	Objectifs PO sur 3 ans	Objectifs PB sur 3 ans	Total
Bellevigne	3	1	4
Doué-en-Anjou	6	6	12
Gennes-Val-de-Loire	5	5	10
Vernantes	6	1	7
Total OPAH RU	20	13	33

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

- Nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité, etc.)
- Nombre et type de procédures mises en œuvre
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents
- Nombre de logements « indignes » réhabilités par l'OPAH-RU
- Nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet de financement
- Nombre de situations renvoyées vers le PIG RHDI

3.5 Volet copropriété

3.5.1 Descriptif du dispositif

Les études pré-opérationnelles n'ont pas identifié d'enjeu spécifique aux copropriétés en général. De même, au stade de l'étude, il n'a pas été identifié de copropriété en difficultés. Pour autant, les cœurs de ville peuvent être constitués de petites copropriétés pas forcément connues et immatriculées.

Il est donc attendu :

- a minima, des actions d'information et d'appui à la structuration (Immatriculation)
- a minima, des actions d'informations relatives à l'obligation de produire pour les copropriétés de moins de 51 lots de logements un Projet de Plan Pluri-annuel de Travaux (PPPT) à partir du 1er janvier 2025, prévue par le Loi Climat & Résilience du 22 août 2021
- une veille pour anticiper et accompagner d'éventuelles copropriétés en difficulté.

Ce volet cible l'ensemble des copropriétés qui intègrent des lots de logements

3.5.2 Objectifs

Il n'a pas été identifié d'objectifs quantitatifs d'accompagnement de copropriétés. Cependant, différentes actions de communication et de sensibilisation pourront être menées. Une communication ciblée sur l'immatriculation obligatoire auprès du registre national d'immatriculation des copropriétés et l'obligation de réaliser un PPPT apparaît comme un enjeu local sur ce parc *(à condition de mise*

PROJET

à disposition par la collectivité des informations nécessaires à la transmission du courrier et/ou boitage sur adresses identifiées).

Au-delà des actions de sensibilisation, le déclenchement de travaux est complexe et long en copropriété. Aussi, pour encourager le passage à l'acte, il est proposé de déployer une ingénierie adaptée reposant sur :

- Des missions de DMC (Flash et Complet) pour définir une stratégie d'intervention (analyse de l'occupation, note d'ambiance entre copropriétaire, analyse des comptes et modes de gestion, priorisation travaux…)

Parallèlement à ce volet dédié aux copropriétés, les logements individuels inclus dans une copropriété pourront faire l'objet des aides énoncées dans le volet immobilier pour être rénovés.

Indicateurs de résultats pour le volet copropriété :

- Nombre de copropriétaires et syndics rencontrés
- Nombre d'immatriculations générées grâce aux actions de sensibilisation
- Nombre de PPPT engagés ou réalisés
- Nombre de DMC réalisés
- Nombre de visites effectuées et dossiers générés (aides collectives et individuelles)

3.6 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique constitue un volet fondamental de l'OPAH-RU, répondant à la fois aux enjeux locaux mais aussi nationaux. Sur les périmètres, des défauts d'entretien et des situations de précarité énergétique ont été repérées. En ce sens, divers enjeux ont été identifiés dans le cadre des études pré-opérationnelles :

- **Mise en place une communication adaptée et ciblée** selon le type de public :
  - Des **propriétaires occupants et nouveaux acquéreurs** pour mieux sécuriser au préalable les acquisitions et intervenir en amont pour l'accompagnement des travaux.
  - Des **propriétaires bailleurs** pour les **sensibiliser à la qualité thermique de leurs logements** (et de leurs intérêts à valoriser leur patrimoine en lien avec nouvelles obligations réglementaires et l'interdiction progressive de mise ne location des logements énergivores prévu par la Loi Climat & Résilience) et **les mobiliser**, particulièrement en lien avec les remontées des locataires ayant des difficultés à payer leurs factures.
- **Renforcement du partenariat avec les acteurs clés de l'énergie et de l'habitat** (coordination des acteurs locaux, réunions d'informations, valorisation de savoirs faires locaux…) et mobiliser des leviers financiers pour appuyer fortement les actions d'isolation des logements.
- **Promotion des actions et interventions durables** par une communication renforcée dans le cadre du suivi-animation (aide à l'utilisation de matériaux biosourcés, guide sur les matériaux pour les ménages et les artisans, favoriser le recours aux énergies renouvelables…) et **sensibilisation aux bonnes pratiques.**

Dans le cadre de ce volet seront initiées les actions suivantes :

- Le repérage des situations de précarité énergétique au sein des périmètres RU ;
- Un travail d'animation partenariale ;
- L'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs de logements énergivores

PROJET

Conformément au Décret du 22 juillet 2022 et Arrêté d'application relatifs aux missions de Mon Accompagnateur Renov, la mission de suivi-animation intègrera l'accompagnement afférent. Il s'agira de mettre en œuvre toute action visant à inciter les ménages à la réalisation de travaux concourant l'objectif d'amélioration énergétique des logements :

- L'évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement et l'évaluation de la situation de précarité des propriétaires occupants et locataires sur la base de leurs dépenses en énergie et des situations d'impayés, le cas échéant ; (au travers de la grille d'analyse simplifié)
- La réalisation des audits énergétique « audit en maison individuelle » OPQIBI 1911 ou Qualibat 8731 Audit énergétique maisons individuelles
- L'établissement des scénarios de travaux en ciblant les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique ;
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demandes de subventions, de prêts, d'aides fiscales…) ;
- L'appui à la réception des travaux (visite de fin de travaux obligatoire) et aux démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités ;
- Le conseil sur les bonnes pratiques dans le logement (« éco-gestes ») et la bonne utilisation des équipements après travaux et suivi éventuel (sur les cas les plus fragiles).

3.6.2 Objectifs

Sur 3 ans, le dispositif vise la réhabilitation de **128 logements au titre de l'amélioration énergétique** dont :

- **105 logements occupés par leur(s) propriétaire(s)**
- **23 logements locatifs**

Périmètre RU	Objectifs PO sur 3 ans	Objectifs PB sur 3 ans	Total
Bellevigne	15	4	19
Doué-en-Anjou	30	6	36
Gennes-Val-de-Loire	45	11	56
Vernantes	15	2	17
Total OPAH RU	105	23	128

Indicateurs de résultats pour la rénovation énergétique :

- Nombre d'audits réalisés
- Nombre de projets de travaux engagés et caractéristiques des immeubles concernés
- Nombre de rénovation globale
- Nombre et type de chantier ayant recours aux matériaux bio-sourcés
- Gain énergétique moyen
- Typologie des propriétaires aidés
- Montant moyen des aides et des travaux

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

PROJET

3.7.1 Descriptif du dispositif

Compte-tenu du vieillissement des occupants constatés dans le cadre des études pré-opérationnelles, l'enjeu d'adaptation des logements est particulièrement prégnant sur les cœurs de ville. Il s'agit de permettre aux habitants des cœurs de bourgs de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur leur quotidien, qu'elle soit liée à un handicap et/ou au vieillissement.

L'objectif est de favoriser la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie ou de handicap. Il s'agit d'offrir aux occupants de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors préconisés.

Ces travaux s'appuieront sur la visite de logements et des diagnostics précis mobilisant un ergothérapeute ou un conseiller habitat spécialiste en travaux d'autonomie.

3.7.2 Objectifs

Sur 3 ans, le dispositif vise la réhabilitation de **86 logements au titre des projets d'autonomie** à destination des propriétaires occupants **:**

Périmètre RU	Objectifs PO sur 3 ans
Bellevigne	15
Doué-en-Anjou	21
Gennes Val de Loire	40
Vernantes	10
Total OPAH RU	86

Il n'y a pas d'objectifs PB Autonomie. En effet, les projets d'adaptation réalisés dans des logements locatifs sont systématiquement réalisés, avec accord du bailleur, par le locataire. Dans ce cas, le dossier adaptation est traité de la même manière qu'un PO Autonomie.

Indicateurs de résultats pour les projets de maintien à domicile :

- Nombre de diagnostic autonomie
- Nombre de projets de travaux engagés et caractéristiques des immeubles concernés
- Nombre de personnes en situation d'handicap accompagnées
- Montant des travaux
- Montant moyen des aides

PROJET

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le volet social constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH-RU et consiste en l'accompagnement des ménages les plus fragiles et à identifier l'ensemble des leviers financiers qui peuvent favoriser le passage à l'acte.

Outre l'accompagnement poussé au montage des dossiers et la mobilisation des acteurs, l'opérateur veillera au repérage et au signalement des ménages en difficulté sociale et à leur relais vers les structures sociales ainsi que l'ensemble des acteurs œuvrant dans ce domaine ou en lien avec des ménages en difficulté.

Ce volet intègre les possibilités de financement de l'ANAH au titre de l'accompagnement renforcé dans le cadre des projets Ma Prime Logement Décent. Au stade de la présente convention, il n'est pas fait de distingo de volume d'accompagnement renforcé PO ou PB

3.8.2 Objectifs

Afin de prendre en compte les enjeux sociaux d'une telle opération, la Convention présente prévoit de repérer et d'accompagner les populations fragiles, notamment les propriétaires occupants ou les locataires du parc privé en situation de mal logement. Cela passera par un repérage et un accompagnement actif, pour lutter contre les phénomènes de non-recours. Cela nécessitera de mobiliser des habitants et/ou des élus locaux. Au travers de process qui seront à définir pour chaque commune et selon l'organisation de l'action publique locale à vocation sociale. A minima, les ménages en difficulté rencontrés pourront aussi être mis en contact avec les services sociaux de proximité ou faire l'objet de mesures prévues par le PDALHPD ou de mobilisation du FSL.

Sur 3 ans, il est prévu 6 accompagnements renforcés **à mobiliser si nécessaire dans la cadre de projet financé au titre de Ma Prime Logement Décent :**

Périmètre RU	Objectifs sur 3 ans
Bellevigne	1
Doué-en-Anjou	2
Gennes-Val-de-Loire	2
Vernantes	1
Total OPAH RU	**6**

A NOTER : Au stade de la présente convention, il n'est pas fait de distinguo de volume d'accompagnement renforcé PO ou PB

Indicateurs de résultats pour le volet social :

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique
- Nombre d'Accompagnement renforcé mis en œuvre
- Part des dépenses liées au logement dans les revenus des ménages
- Profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants)
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires ou dispositifs

PROJET

3.9 Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Les cœurs de bourgs du Gennes-Val-de-Loire, Bellevigne-les-Châteaux et Vernantes se caractérisent en grande partie par un bâti à l'identité architecturale marquée par la pierre de tuffeau et l'ardoise structurant un tissu urbain dense et homogène. Le cœur de Ville de Doué-la-Fontaine se caractérisent par un bâti à l'identité architecturale marqué par le « pierre de grison » (falun coquillé), l'ardoise en toiture et la présence de nombreuses caves. L'entretien de ces immeubles datant pour la plupart du XIXème siècle constitue un enjeu majeur de la dynamisation de ces villes, aujourd'hui grevées par une image vieillissante, avec des immeubles « verrues » dans les centres anciens. Plusieurs actions d'accompagnement des propriétaires sont envisagées :

- Veiller à la qualité architecturale des projets de réhabilitation au regard de la réglementation, et son respect.
- Accompagner la réhabilitation des façades de certaines rues de qualité
- Travailler sur le maintien ou l'évolution des devantures commerciales en cas de changement d'usage passé de commerce en logement.

3.9.2 Objectif

Pour accompagner des rénovations ambitieuses, les communes prévoient un ensemble de primes spécifiques à la la rénovation de façades logements et/ou commerces, dans les volumes suivants (les montants sont détaillés dans la partie financement) :

Périmètre RU	Objectifs Logement sur 3 ans
Doué-en-Anjou	10
Gennes-Val-de-Loire	24
Bellevigne-les-Châteaux	15
Vernantes	17
Total OPAH RU	66

3.10 Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a pointé également l'enjeu d'accompagnement « *au quotidien* » des acteurs de l'économie résidentielle et la mise en œuvre d'actions d'animation, valorisation de l'offre et de suivi de l'activité (transmission, reprise, accueil nouveaux professionnels).

3.10.2 Objectifs

PROJET

Pour y parvenir, l'opération prévoit un suivi renforcé des immeubles pour DLF et ensembles des autres périmètres situés sur le parcours marchand du cœur de ville afin de garantir la cohérence des actions des différents programmes de revitalisation.

Les immeubles ou îlots repérés possédant des locaux (anciennement ou non) commerciaux feront l'objet d'un suivi renforcé en vue d'entrer en cohérence avec cette volonté et particulièrement les actions prévues dans le cadre de la Convention PVD.

PROJET

Art 4 –Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

La convention vise à améliorer 257 logements subventionnés par l'ANAH.

En complément, les communes signataires s'engagent au travers de dispositifs d'aides complémentaires (abondements aux financement ANAH ou aide spécifique (travaux non financés ANAH, aide acquisition…) dont les cibles et montants d'engagements prévisionnels sont décrits dans l'article 5.3.

	2024 (01/09 au 31/12)	2025	2026	2027 (01/01 au 31/08)	Total
Nombre de logements Propriétaires occupants	**20**	**76**	**79**	**36**	**211**
Dont Ma Prime Logement Décent (Dégradation)	*0*	*7*	*9*	*4*	*20*
Dont MaPrimeRénov' Accompagné (Energie)	*10*	*38*	*38*	*19*	*105*
Dont Ma Prime Adapt' (Autonomie)	*10*	*31*	*32*	*13*	*86*
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	4	14	18	10	46
Dont Loc'Avantage 2 ou 3 (intermédiation locative)	4	8	11	7	30
Dont Ma Prim Rénov Accompagné modeste et très modeste	0	5	6	2	13
Dont transformation d'usage	0	1	1	1	3
cible sortie de vacance (double compte)	*1*	*5*	*4*	*2*	*12*
Total	**24**	**90**	**97**	**46**	**257**

PROJET

4.2 Objectifs portants sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs portants sur les logements subventionnés par l'ANAH sont évalués à 257 logements minimum, répartis comme suit :

- **211 logements occupés par leurs propriétaires**
- **46 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés**

	2024 (01/09 au 31/12)	2025	2026	2027 (01/01 au 31/08)	Total
Nombre de logements Propriétaires occupants	**20**	**76**	**79**	**36**	**211**
Dont Ma Prime Logement Décent (Dégradation)	*0*	*7*	*9*	*4*	*20*
Dont MaPrimeRénov' Accompagné (Energie)	*10*	*38*	*38*	*19*	*105*
Dont Ma Prime Adapt' (Autonomie)	*10*	*31*	*32*	*13*	*86*
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	4	14	18	10	46
Dont Loc'Avantage 2 ou 3 (intermédiation locative)	4	8	11	7	30
Dont Ma Prim Rénov Accompagné modeste et très modeste	0	5	6	2	13
Dont transformation d'usage	0	1	1	1	3
cible sortie de vacance (double compte)	*1*	*5*	*4*	*2*	*12*
Total	**24**	**90**	**97**	**46**	**257**

PROJET

4.3 Objectifs par commune

	Bellevigne-les-Châteaux	Gennes-Val-de-Loire	Vernantes	Doué-en-Anjou	Total
Nombre de logements Propriétaires occupants	**33**	**90**	**31**	**57**	**211**
Dont **M**a **P**rime **L**ogement **D**écent (Dégradation)	3	5	6	6	20
Dont **M**a**P**rime**R**énov' Accompagné (Energie)	15	45	15	30	105
Dont **M**a **P**rime **A**dapt' (Autonomie)	15	40	10	21	86
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	**7**	**19**	**5**	**15**	**46**
Dont Loc'Avantage 2 ou 3 (intermédiation locative)	5	16	3	6	30
Dont Ma Prim Rénov Accompagné modeste et très modeste	2	3	2	6	13
Dont transformation d'usage	0	0	0	3	3
cible sortie de vacance (double compte)	*3*	*7*	*2*	*0*	*12*
Total	**40**	**109**	**36**	**72**	**257**

PROJET

Les tableaux suivants détaillent les objectifs pour chacune des communes de la convention.

Bellevigne-les-Châteaux	2024 (01/09 au 31/12)	2025	2026	2027 (01/01 au 31/08)	Total
Nombre de logements Propriétaires occupants	**4**	**13**	**11**	**5**	**33**
Dont Ma Prime Logement Décent (Dégradation)	0	1	1	1	3
Dont MaPrimeRénov' Accompagné (Energie)	2	6	5	2	15
Dont Ma Prime Adapt' (Autonomie)	2	6	5	2	15
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	**1**	**2**	**2**	**2**	**7**
Dont Loc'Avantage 2 ou 3 (intermédiation locative)	1	1	1	2	*5*
Dont Ma Prim Rénov Accompagné modeste et très modeste		1	1		*2*
Dont transformation d'usage					*0*
cible sortie de vacance (double compte)	*0*	*1*	*1*	*1*	*3*
Total	**5**	**15**	**13**	**7**	**40**

Doué-en-Anjou	2024 (01/09 au 31/12)	2025	2026	2027 (01/01 au 31/08)	Total
Nombre de logements Propriétaires occupants	**7**	**20**	**20**	**10**	**57**
Dont Ma Prime Logement Décent (Dégradation)	0	2	3	1	6
Dont MaPrimeRénov' Accompagné (Energie)	4	11	10	5	30
Dont Ma Prime Adapt' (Autonomie)	3	7	7	4	21
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	**1**	**5**	**6**	**3**	**15**
Dont Loc'Avantage 2 ou 3 (intermédiation locative)	1	2	2	1	6
Dont Ma Prim Rénov Accompagné modeste et très modeste	0	2	3	1	6
Dont transformation d'usage	0	1	1	1	3
cible sortie de vacance (double compte)	*0*	*0*	*0*	*0*	0
Total	**8**	**25**	**26**	**13**	**72**

Gennes-Val-de-Loire	2024 (01/09 au 31/12)	2025	2026	2027 (01/01 au 31/08)	Total
Nombre de logements Propriétaires occupants	**6**	**33**	**37**	**14**	**90**
Dont Ma Prime Logement Décent (Dégradation)	0	2	2	1	5
Dont MaPrimeRénov' Accompagné (Energie)	3	16	18	8	45
Dont Ma Prime Adapt' (Autonomie)	3	15	17	5	40
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	**2**	**5**	**8**	**4**	**19**
Dont Loc'Avantage 2 ou 3 (intermédiation locative)	2	4	7	3	*16*
Dont Ma Prim Rénov Accompagné modeste et très modeste		1	1	1	*3*
Dont transformation d'usage					*0*
cible sortie de vacance (double compte)	*1*	*3*	*2*	*1*	*7*
Total	**8**	**38**	**45**	**18**	**109**

Vernantes	2024 (01/09 au 31/12)	2025	2026	2027 (01/01 au 31/08)	Total
Nombre de logements Propriétaires occupants	**3**	**10**	**11**	**7**	**31**
Dont Ma Prime Logement Décent (Dégradation)	*0*	*2*	*3*	*1*	*6*
Dont MaPrimeRénov' Accompagné (Energie)	*1*	*5*	*5*	*4*	*15*
Dont Ma Prime Adapt' (Autonomie)	*2*	*3*	*3*	*2*	*10*
Nombre de logements Propriétaires Bailleurs	**0**	**2**	**2**	**1**	**5**
Dont Loc'Avantage 2 ou 3 (intermédiation locative)	0	1	1	1	3
Dont Ma Prim Rénov Accompagné modeste et très modeste	0	1	1	0	2
Dont transformation d'usage					0
cible sortie de vacance (double compte)	*0*	*1*	*1*	*0*	*2*
Total	**3**	**12**	**13**	**8**	**36**

PROJET

Chapitre IV : Financement de l'opération et engagements complémentaires

Art 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1 Financements de l'Anah

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.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **5 914 792 € selon l'échéancier suivant :**

AE ANAH	2024	2025	2026	2027	**Total**
AE prévisionnels	**495 600 €**	**2 049 300 €**	**2 240 828 €**	**1 059 064 €**	**5 844 792 €**
dont aides aux travaux (PO/PB - Hors primes)	**415 280,00 €**	**1 823 104,00 €**	**1 998 432,00 €**	**941 188,00 €**	**5 178 004,00 €**
dont aides à l'ingénierie (part fixe)	**50 320,00**	**100 640,00**	**100 640,00**	**50 320,00**	**301 920,00 €**
Part variable	30 000,00	125 556,00	141 756,00	67 556,00	**364 868,00 €**
dont part variable : 2000 €/logt travaux lourds	8 000,00 €	30 000,00 €	40 000,00 €	22 000,00 €	**100 000,00 €**
dont part variable : 1600 amélioration performance énergétique	16 000,00 €	68 800,00 €	70 400,00 €	33 600,00 €	**188 800,00 €**
dont part variable : 600€/logt adaptation	6 000,00 €	18 600,00 €	19 200,00 €	7 800,00 €	**51 600,00 €**
dont part variable accompagnement social renforcé	0,00 €	8 000,00 €	12 000,00 €	4 000,00 €	**24 000,00 €**
dont part variable transformation d'usage	0,00 €	156,00 €	156,00 €	156,00 €	**468,00 €**
Mission suivi renforcé	Inclus dans la part fixe - estimation de 46,5K€ sur 3 ans				

PROJET

5.2 Financements de la collectivité maître d'ouvrage

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de l'EPCI maître d'ouvrage pour l'opération est de **991 500 €** avec la répartition suivante :

- **362 500 €** en ce qui concerne les aides aux travaux et abondements sur fonds propres
- **629 000 € (**en € HT 754 800 € TTC) en ce qui concerne le financement du suivi animation de l'opération

EPCI - CA Saumur Val de Loire	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	**Total**
AE prévisionnels	166 833,33 €	449 166,67 €	477 166,67 €	239 833,33 €	**1 333 000,00 €**
AE prévisionnels - Aides aux propriétaires	**62 000,00 €**	**239 500,00 €**	**267 500,00 €**	**135 000,00 €**	**704 000,00 €**
POTD - HI	0,00 €	7 000,00 €	9 000,00 €	4 000,00 €	**20 000,00 €**
POPE *	15 000,00 €	57 000,00 €	57 000,00 €	28 500,00 €	**157 500,00 €**
POAUTO	10 000,00 €	31 000,00 €	32 000,00 €	13 000,00 €	**86 000,00 €**
PBTD - HI (Loc'avantages) + PB MPR + TU **	16 000,00 €	56 000,00 €	72 000,00 €	40 000,00 €	**184 000,00 €**
PO - PB Bio sourcés ***	21 000,00 €	88 500,00 €	97 500,00 €	49 500,00 €	**256 500,00 €**
AE prévisionnels - Financements de l'ingénierie	**104 833,33 €**	**209 666,67 €**	**209 666,67 €**	**104 833,33 €**	**629 000,00 €**

***** L'aide aux travaux abonde sur les projets PO Energie à hauteur de 1 000 € max par dossier, majorée de 500€ si le système de chauffage principal utilise une source ENR. Les calculs ci-dessous partent sur une hypothèse haute de 100% des dossiers concernés par cette majoration, étant entendu que certains dossiers pourraient ne pas en bénéficier.

** L'aide prévoit une aide de 4 000 € max par dossier pour les dossiers PB conventionnés (MPLD) les PB MPR Modeste et Très Modestes sans conventionnement et les PB MPR Int. Et Sup, sous réserve que ceux-ci conventionnent. Les calculs partent sur une hypothèse haute avec 100% des dossiers concernés.

*** Hypothèse haute de 100% des dossiers concernés par l'aide plafonnée à 1 500 €

A NOTER : le marché de suivi-animation sera dans son ensemble portée par l'EPCI. Le montant total en €HT est subventionné à hauteur de 50 % par l'ANAH et à hauteur de 70 000 € par le Département. Enfin, toujours à la charge de la CA Saumur Val de Loire, il subsiste la TVA qui s'applique sur l'ensemble de l'opération (pour un montant de 125 800 €).

Après déduction des aides ANAH et du Département, le reste à charge de l'EPCI sera de 150 960 €, après écrêtement des aides publiques à 80 % du montant TTC, soit une subvention maximum de 666 780 €

Les prestations relatives à des missions d'AMO spécifiques à l'accompagnement technique et juridique sur des immeubles complexes (i.e pour lesquels se posent la question d'une procédure de substitution ou d'appropriation), ainsi que celles relevant du montage des dossiers de financements RHI/THIRORI sont à la charge des communes. Ces coûts ne sont pas intégrés dans le montant indiqué ci-avant.

Le montant de la mission de suivi-animation est basé sur un montant prévisionnel qui sera soumis à évolution, selon la dévolution du marché et les attendus de l'EPCI.

PROJET

5.3 Financements des autres partenaires

Les quatre communes du territoire s'engagent dans l'opération et adoptent un règlement d'aide pour soutenir l'action de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat dans le cœur de ville, en complément des autres actions de revitalisation.

La commune de Bellevigne-les-Châteaux s'engage pour un montant prévisionnel de 153 500€ pour soutenir les actions suivantes :

Commune de Bellevigne-les-Châteaux	Montant des aides	Nombre de logements	Engagements
Abondement rénovation énergétique Anah	1000 €	15	15 000 €
Aide à l'autonomie	Reste à charge inférieur à 2500 € : aide de 600 € Reste à charge compris entre 2500 € et 5000 € : aide de 1 000 € Reste à charge supérieur à 5000 € : aide de 1 500 €	15	Minimum 7 500 € et maximum 22 500 €
Aide à la sortie de vacance propriétaires bailleurs	4000 €	7	28 000 €
Aide aux ravalements de façade (tuffeau)	4000 €	15	60 000 €
Prime accession sortie de vacance	4000 €	7	28 000 €

La commune de Gennes-Val-de-Loire s'engage pour un montant prévisionnel de 287 500€ pour soutenir les actions suivantes :

Commune de Gennes-Val-de-Loire	Montant des aides	Nombre de logements	Engagements
Aide à l'autonomie	Reste à charge inférieur à 2500 € : aide de 600 € Reste à charge compris entre 2500 € et 5000 € : aide de 1 000 € Reste à charge supérieur à 5000 € : aide de 1 500 €	40	Minimum 24 000 € et maximum 60 000 €
Aide à la sortie de vacance propriétaires bailleurs	5000 €	19	95 000 €
Aide aux ravalements de façade (tuffeau)	5000 €	24	120 000 €
Nombre d'aide au changement d'usage (en complément du ravalement de façade)	2500 €	5	12 500 €

PROJET

La commune de Vernantes s'engage pour un montant prévisionnel de 150 000€ pour soutenir les actions suivantes :

Commune de Vernantes	Montant des aides	Nombre de logements	Engagements
Aide à l'autonomie	Reste à charge inférieur à 2500 € : aide de 600 € Reste à charge compris entre 2500 € et 5000 € : aide de 1 000 € Reste à charge supérieur à 5000 € : aide de 1 500 €	10	Minimum 6 000 € et maximum 15 000 €
Aide à la sortie de vacance propriétaires bailleurs	5000 €	5	25 000 €
Aide aux ravalements de façade	5000 €	17	85 000 €
Prime accession sortie de vacance logements classés F ou G	5000 €	5	25 000 €

La commune de Doué-en-Anjou s'engage pour un montant prévisionnel de 295 000 € pour soutenir les actions suivantes :

Commune de Doué-en-Anjou	Montant des aides	Nombre de logements	Engagements
Aide primo-accession à la propriété PO	5000 € Plafonds PSLA	20	100 000 €
Prime PO primo-accession travaux (PE, LHI, TD) si aide ANAH dans la limite de 80% subventions HT	2500 €	20	50 000 €
Prime sortie de vacance longue (> 2 ans) PO	2500 €	14	35 000 €
Aide travaux locatif conventionné PB	5000 €	9	45 000 €
Prime sortie de vacance longue (> 2 ans) PB	2500 € par logement limitée à 5000 € pour les immeubles de plus de 2 logements (locatifs)	6	15 000 €
Aide aux ravalements de façade PO/PB	5000 €	10	50 000 €

PROJET

Le département de Maine et Loire :

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement du Département de Maine-et-Loire pour l'opération est de **122 500 €** avec la répartition suivante :

- **52 500 €** en ce qui concerne les aides aux travaux et abondements sur fonds propres
- **70 000 €** en ce qui concerne le financement du suivi animation de l'opération

AE CD49	2024	2025	2026	2027	**Total**
AE prévisionnels	**22 500,00 €**	**36 500,00 €**	**36 500,00 €**	**27 000,00 €**	**122 500,00 €**
AE prévisionnels - Aides aux propriétaires	5 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	9 500,00 €	**52 500,00 €**
AE prévisionnels - Aides à l'ingénierie	17 500,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	**70 000,00 €**

A noter :

L'aide aux travaux abonde sur les projets PO Energie dès lors que ceux-ci ont recours à des matériaux bio-sourcés. Le montant indiqué est une hypothèse haute. En fonction de la nature des projets, l'enveloppe à mobiliser pourra être moindre.

5.4 Engagements complémentaires

Un certain nombre de financeurs, non signataires de la présente Convention devraient poursuivre leur engagement et pourront co-financer les différents projets (selon leurs règlements dédiés).

Région Pays-de-la-Loire

A ce jour, la Région, via son dispositif «AREEP» est un financeur régulièrement mobilisé sur les dossiers relatifs à l'amélioration énergétique des PO, dès lors que ceux-ci sont Très modestes et que le gain énergétique est d'au moins 40 %.

MAIS, dans le cadre du déploiement des nouveaux dispositifs ANAH et les nouvelles formes de contractualisation, la Région va réviser son régime d'aide qui n'est pas connu en date de la signature de la Convention

Les Caisses de retraite

La nouvelle aide Anah Ma Prime Adap' intègre les aides de la CNAV. Les caisses de retraite spécifiques à certaines propriétaires pourront être mobilisés en complément (ex : CNRACL, MSA) au travers de l'OPAH.

Les CEE

Les CEE peuvent intervenir en complément des aides précitées.

PROJET

Chapitre V : pilotage, animation et évaluation

Art 7 –pilotage de l'opération

7.1 pilotage de l'opération

7.1.1 Mission du maître d'ouvrage

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire assure le pilotage de l'opération. Elle veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assure par ailleurs de la bonne exécution de l'opération par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2 Instances de pilotage

Les comités de pilotage stratégiques et techniques ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Leur pilotage est assuré par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, maître d'ouvrage de l'opération.

Le comité de pilotage stratégique :

Il est constitué des financeurs de l'opération, des services de la CASVL œuvrant pour le projet de revitalisation et composé à minima des représentants suivants :

- La Vice-Présidente en charge de l'aménagement du Territoire et de l'habitat – ou son représentant ;
- Le délégué local de l'ANAH ou son représentant ;
- Le Département de Maine-et-Loire ;
- Les Maires des communes (ou leurs représentants) ;
- Les adjoints des quatre communes (Habitat, Environnement, Urbanisme, Travaux, Finances…);
- Les techniciens référents des communes, si ces dernières souhaitent les associer ;
- Les principaux partenaires de l'opération.

Ce comité, réuni à minima **une fois par an,** sera chargé :

- d'apprécier et contrôler, au vu des informations et bilans annuels réalisés par l'équipe opérationnelle, le déroulement et l'état d'avancement des opérations, l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires, les blocages éventuels et les moyens d'y remédier ; les réunions de comité de pilotage seront également l'occasion de vérifier le bien-fondé des objectifs compte tenu des éléments qui viendront affiner la connaissance des besoins et des spécificités du territoire.
- de valider les propositions d'ajustements nécessaires si des modifications doivent être apportées à la présente convention.

Le comité de pilotage technique :

Le comité technique réunira une équipe technique constituée de personnes qualifiées au regard des cibles définies. L'équipe technique comprendra, a minima :

- Les services de la Communauté d'Agglomération et des communes et notamment les chargés de mission en charge des programmes « petites villes de demain (PVD), pour les communes concernées (cf. Gennes-Val-de-Loire et Doué-en-Anjou) et le chargé de mission Revitalisation centres-bourgs et centres-villes de l'agglomération.
- Les partenaires financiers de l'opération (Etat, ANAH, Conseil Départemental de Maine-et-Loire, Espace France Rénov'…) ;
- La délégation territoriale de Maine-et-Loire de l'Agence Régionale de Santé ;

PROJET

- En fonction des besoins, le comité technique est libre d'associer les partenaires techniques du territoire.

Ce comité, **réuni tous les 3 mois,** sera chargé de la conduite et du suivi opérationnel de l'OPAH-RU multi-site. **Des points mensuels ou réunions spécifiques complémentaires** peuvent être mis en place, si besoin, sur des thématiques particulières.

Par ailleurs, entre chaque réunion du comité technique, l'opérateur tiendra un tableau de bord de son activité et veillera à faire un reporting régulier à destination de la CASVL et des quatre communes.

7.2 Suivi-animation de l'opération

7.2.1 Equipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU est réalisé par un prestataire retenu conformément au Code de la Commande Publique, sous la responsabilité de Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire et financée à 50% d'un montant de dépense plafonnée par l'ANAH.

Les compétences requises pour cette opération multi-site sont les suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien et l'habitat privé,
- Connaissances générales juridiques et sur l'habitat. Connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- Développement d'actions de communication et d'information ciblées, adaptées aux populations concernées et aux objectifs affichés, en lien étroit avec les quatre communes ;
- Information et animation des partenariats, assistance au maître d'ouvrage pour l'élaboration du plan de communication,
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le conseil suivi auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement);
- Capacité à réaliser audits énergétiques conformément aux méthodes d'évaluation approuvées par les différentes délibérations de l'ANAH relatives à l'agrément MAR, aptitudes à réaliser des Diagnostics de Performance Energétique (DPE).
- Conseils techniques et architecturaux en matière de réhabilitation de logements (amélioration du confort, sortie d'insalubrité)
- Réalisation des diagnostics liés à l'autonomie dans son logement.

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

Saumur Agglomération confie à l'opérateur les missions suivantes afin d'accompagner la maîtrise d'ouvrage et les 4 communes associées dans la mise en œuvre de l'opération. Les missions pourront évoluer en fonction des priorités qui pourront être données sur certains secteurs.

Missions d'information, de communication et de coordination :

- Mettre en œuvre un plan de communication adapté, à proposer en début de mission, visant à ce que tous les habitants, tous les propriétaires ainsi que tous les partenaires et acteurs locaux (notaires, agents immobiliers, artisans, etc.) concernés à un titre ou un autre, soient parfaitement informés des actions de l'OPAH-RU ;

PROJET

- Organiser et/ou participer à des réunions d'information générale sur l'opération à destination : des partenaires et acteurs institutionnels, des élus locaux, des professionnels de l'immobilier, des professionnels bancaires et des financeurs, des maîtres d'œuvre, des artisans du bâtiment… Dans ce cadre, l'articulation avec l'Espace Conseil France Renov' sera essentielle
- Organiser et/ou participer à des réunions d'information de lancement de l'opération auprès des acteurs sociaux locaux (travailleurs sociaux, CCAS/CIAS, adjoints aux affaires sociales, associations d'insertion, présidents de club d'aînés, CAF, MSA, Maison Départementale des Personnes Handicapées…) ;
- Assister le maître d'ouvrage pour la production de supports d'information et l'organisation d'évènements publics (réunions, expositions, Salon de l'Habitat etc.), en lien étroit avec le service Communication de la Communauté d'Agglomération ;

Missions d'assistance auprès des particuliers des huit secteurs :

La collectivité exprime une attente très forte dans la mise en œuvre de la démarche pro-active à destination des propriétaires.

- Prendre contact avec l'ensemble des propriétaires et occupants des logements repérés situés à l'intérieur du périmètre opérationnel, effectuer des relances régulières et prospecter, particulièrement sur les immeubles ou îlots à enjeux
- Développer une stratégie à destination des propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans, en cohérence avec les dispositifs dédiés en vue de leur remise en occupation (vente ou location).
- Aider les propriétaires à agir avec la mise en place d'un un dispositif de conseils et d'assistance poussé tant du point de vue administratif, juridique, social, financier, technique, qu'architectural, aboutissant le cas échéant sur le montage des dossiers.
- Réaliser des visites techniques des logements des propriétaires intéressés et des pré-études de projet. Proposer des outils d'aide à la décision adapté (fiches-conseils, Diagnositc Multi-critères Copro…)

Missions de suivi et d'assistance des collectivités :

- Initier des actions de repérage complémentaire ;
- Créer et enrichir une base de données à l'immeuble en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH-RU ou tout autre outil permettant de suivre l'organisation et l'évolution de la démarche de repérage pro-active.

7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe d'animation devra travailler avec l'ensemble des partenaires de l'opération sont les garanties de l'efficacité de l'Opah-ru multisite. Eu égard aux nombres de sites, la coordination opérationnelle sera essentielle. L'opérateur accompagnera le maître d'ouvrage dans la mobilisation des partenaires et notamment :

- Le Conseil Départemental du Maine et Loire, délégataire pour la mobilisation des financements mis en place dans le cadre de l'opération et pour leur information régulière de l'avancement de l'opération.
- Les services instructeurs des différents financeurs : Anah, Conseil Départemental du Maine et Loire, Saumur Agglomération Val de Loire…

PROJET

- Les agents municipaux et services sociaux des quatre communes pour faciliter le repérage des situations, aider à leur étude, accompagner socialement les ménages lors du montage et du déroulement des opérations.
- Les opérateurs en charge des deux PIG Départementaux (RHDI et Energie et Adaptation) afin de fluidifier la communication entre les différents dispositifs et la réorientation éventuelle des ménages, notamment lors de cas d'insalubrité.
- Les Maisons France Services pour l'information sur l'opération en cours.
- Espaces conseil France Rénov' : pour promouvoir la prise en compte des économies d'énergie, des éco-matériaux, des énergies renouvelables et conseiller les propriétaires.
- La Caisse d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole : Pour la mobilisation des aides complémentaires selon la nature des travaux et des occupants.
- Les financeurs (banques, collecteur du 1%...) : pour le montage des dossiers de prêts et l'accession aidée à la propriété.
- Les syndics, agences immobilières et notaires : pour favoriser une très large diffusion de l'information auprès des propriétaires et des futurs acquéreurs.
- Les artisans et leurs organismes professionnels, notamment la CAPEB et la FFB : pour sensibiliser les entreprises artisanales du secteur à l'amélioration thermique durable des habitations et à la préservation de la qualité architecturale.
- Les professionnels de l'architecture et du patrimoine (Architecte des bâtiments de France, CAUE, maître d'œuvre) : pour favoriser une réhabilitation respectueuse du bâti et de la qualité architecturale du patrimoine

7.3 Evaluation 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.

Tout au long du programme, le prestataire a en charge l'élaboration, le développement, la gestion et l'actualisation d'un tableau de bord :

- Reflétant l'activité quotidienne et en continu du programme
- Participant à la rédaction des bilans annuels et finaux
- Créant les conditions de son évaluation
- Appréhendant quantitativement et qualitativement les résultats de sa mission

Pour chacun des volets, les indicateurs de résultats attendus sont les suivants pour chacun des sites, par commune et par rapport aux objectifs définis dans la présente convention :

Volet urbain

- Nombre d'opérations engagées en termes d'étude et/ou de travaux sur la durée de la Convention
- Nombre de secteurs et immeubles complexes traités
- Nombre de façades traitées en accompagnement des projets sur les cellules logements
- Nombre de devantures commerciales rénovées

Volet foncier :

- Données produites au titre de l'analyse de dynamiques foncières

PROJET

- Nombre de mutations immobilières contrôlées
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées
- Nombre d'opérations de recyclage foncier privées ou publiques

Volet immobilier

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux
- Nombre de propriétaires d'immeubles prioritaires rencontrés
- Nombre de fiches conseils réalisées
- Nombre de logements vacants remis sur le marché (propriétaire bailleurs, acquisition par des propriétaires occupants etc.) et typologie des logements
- Nombre de logement occupés réhabilités
- Nombre de logements locatifs conventionnés après avoir fait l'objet de procédures de lutte contre l'habitat indigne
- Nombre d'immeubles totalement réhabilités à l'issue du procédure particulière- Nombre de façades rénovées
- Montant moyens des travaux
- Montant moyens des aides

Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

- Nombre de signalements (plaintes, signalements remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité, etc.)
- Nombre et type de procédures mises en œuvre
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents
- Nombre de logements « indignes » réhabilités par l'OPAH-RU
- Nombre de logements traités n'ayant pas fait l'objet de financement
- Nombre de situations renvoyées vers le PIG RHDI

Volet copropriété

- Nombre de copropriétaires et syndics rencontrés
- Nombre d'immatriculations générées grâce aux actions de sensibilisation
- Nombre de PPPT engagés ou réalisés
- Nombre de DMC réalisés
- Nombre de visites effectuées et dossiers générés (aides collectives et individuelles)

Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

- Nombre d'audits réalisés
- Nombre de projets de travaux engagés et caractéristiques des immeubles concernés
- Nombre de rénovation globale
- Nombre et type de chantier ayant recours aux matériaux bio-sourcés
- Gain énergétique moyen
- Typologie des propriétaires aidés
- Montant moyen des aides et des travaux

PROJET

Volet autonomie

- Nombre de diagnostic autonomie
- Nombre de projets de travaux engagés et caractéristiques des immeubles concernés
- Nombre de personnes en situation d'handicap accompagnées
- Montant des travaux
- Montant moyen des aides

Volet social

- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets habitat indigne et précarité énergétique
- Nombre d'Accompagnement renforcé mis en œuvre
- Part des dépenses liées au logement dans les revenus des ménages
- Profil des ménages (CSP, âge, nombre d'enfants)
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires ou dispositifs

En compléments des indicateurs ci-dessus, le suivi suivant est attendu pour toute l'opération :

- Rapport entre les contacts, les visites réalisées et les dossiers montés

- Caractéristiques socio-économiques des ménages ayant bénéficié d'une aide versus caractéristiques socio-économiques des ménages prospectés

- Impact de l'OPAH-RU sur les entreprises du BTP : chiffre d'affaires généré par les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU.

- Caractéristiques des ménages arrivant dans les périmètres opérationnels

PROJET

7.3.2 Bilan et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés, tenant compte du volet tant quantitatif que qualitatif, et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Le bilan annuel devra mettre en avant les opérations réalisées et en cours et identifier les éventuels points de blocage. Outre l'analyse quantitative, un regard particulier sera porté sur :

- L'analyse des gains énergétiques et économiques selon le statut des propriétaires ;
- Le type de bâti, le type de travaux et le montant des travaux réalisés ;
- Les solutions techniques trouvées, et le cas échéant l'identification des différents éléments de blocage (sociaux, techniques, financiers, …) qui auraient empêché la décision de réhabilitation ;
- Les impacts de l'opération sur la vacance, sur le marché local du logement, sur l'économie du bâtiment ;
- L'origine géographique des artisans sollicités.
- L'impact pour chacun des centres-bourgs.

Le rapport final, après avoir repris le déroulement détaillé de l'opération, comportera une analyse approfondie et critique de chacun des indicateurs et comparera, y compris en matière d'actions

d'accompagnement, les résultats obtenus aux objectifs initiaux prévus. Le rapport devra permettre d'alimenter les services de Saumur Agglomération dans leur réflexion en matière de politique et d'intervention sur le parc d'habitat privé et synthétisera l'impact du dispositif d'OPAH-RU sur chacun des secteurs.

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

Chapitre VI : Communication

Art 8 – Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.
Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec le délégataire des aides à la pierre, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

PROJET

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

Chapitre VII : Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Art 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01 septembre 2024 (lequel ne pourra être antérieur à la date du dernier signataire de la présente convention) au 31 août 2027.

Art 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

PROJET

Art 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah au sein du Conseil Départemental du Maine et Loire ainsi que le délégué de l'Anah au sein de la Préfecture est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en ..... exemplaires à ....., le ..... / ..... / 2024

Pour le maître d'ouvrage, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, XXX	Pour le Département du Maine et Loire, délégataire, XXX
Jackie GOULET CLAISSE	Florence DABIN
Pour l'Etat,	Pour l'Etat,
Pour la Commune de Bellevigne-les-Châteaux	Pour la commune de Doué-en-Anjou
Armel FROGER	Michel PATTEE
Pour la commune de Gennes-Val-de-Loire	Pour la commune de Vernantes
Nicole MOISY	Thierry PAPOT

PROJET