



Annexe n° 1 à la délibération n° 2011- 09 : clauses-types des conventions OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG



OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN DU CŒUR DE SAUMUR

Période et n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre la **Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Mme Sophie METAYER, **Vice-Présidente** en charge de l'Aménagement du territoire et de l'Habitat, des politiques de solidarité, santé et des familles,

L'État, représenté par Monsieur Pierre ORY, délégué de l'ANAH dans le département,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par M. Gilles LEROY, Conseiller départemental de Maine-et-Loire, agissant en vertu de la convention générale signée le 11 juin 2020 et de la convention de gestion des aides pour l'habitat privé du 25 mai 2020 dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Le Conseil Départemental de Maine et Loire, représenté par son Président, M. Christian GILLET, dûment habilité en vertu de la délibération de la Commission permanente du

La Ville de Saumur, représentée par son Maire, M. Jackie GOULET, dûment habilité en vertu de la délibération du

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la circulaire n°C 2020/01 fixant les priorités 2020 pour la programmation des actions et des crédits d'investissement de l'Anah et les orientations pour la gestion 2020,

Vu le Plan départemental de l'Habitat et de l'Hébergement 2020-2025, adopté par le Département de Maine-et-Loire et l'État le 30 décembre 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2020-2026 de la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire adopté le 11 juin 2020,

Vu Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire , approuvé le 23 mars 2017 par le conseil communautaire.

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Saumur Loire Développement (PLUi SLD) visant à spatialiser le projet de territoire approuvé le 5 mars 2020.

Vu la convention cadre pluriannuelle Anjou Cœur de Ville du Département de Maine-et-Loire et de l'Agglomération Saumur Val de Loire, signée le XXXXX

Vu la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de la Ville de Saumur signée le 11 juin 2018 et son avenant n°1 valant Opération de revitalisation du territoire (ORT) signé le 20 février 2020,

Vu l'arrêté ministériel du 31 décembre 2020 constatant le classement des communes en zone de revitalisation des centres-villes,

Vu la convention générale du 11 juin 2020 conclue entre le Conseil Départemental de Maine-et-Loire, délégataire, et l'État

Vu la convention de gestion des aides pour l'habitat privé du 25 mai 2020 conclue entre le Conseil Départemental de Maine-et-Loire, délégataire, et l'État

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du ..., 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'habitation, en date du ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH uniquement*)

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	11
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	11
1.1. Dénomination de l'opération	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	12
Article 2 – Enjeux	12
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	12
Article 3 – Volets d'action	13
3.1. Volet urbain	13
3.2. Volet foncier.....	15
3.3. Volet immobilier	16
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	23
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	25
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	27
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	28
3.8 Volet social	29
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	32
3.10. Volet économique et développement territorial.....	33
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	34
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	36
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	36
5.1. Financements de l'Anah	36
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	36
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	37
5.4. Financements des autres partenaires	37
Article 6 – Engagements complémentaires	38
6.1 Action Logement.....	38
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	39
Article 7 – Conduite de l'opération	39
7.1. Pilotage de l'opération	39
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	39
7.1.2. Instances de pilotage	39
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	40
7.2.1. Équipe de suivi-animation	40
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	41
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	41
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	43
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	43
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	43
7.3.2. Bilans et évaluation finale	43
Chapitre VI – Communication.....	46
Article 8 - Communication	46
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	47
Article 9 - Durée de la convention	47
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	47
Article 11 – Transmission de la convention	47
Annexes	49
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés	49
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)	49

Préambule

Contexte socio démographique du territoire

La Ville de SAUMUR accueille 27 000 habitants avec une population stable depuis 2016 dans une agglomération qui compte 100 000 habitants. Véritable pôle urbain de services et de commerce, 66% des actifs qui travaillent à Saumur y résident. La ville bénéficie d'atouts touristiques (la Loire, le patrimoine bâti dont le château, le vin, le cheval, La Loire à vélo) qui lui ont valu un classement de « station de tourisme ». Saumur concentre des équipements stratégiques : un centre-hospitalier, une clinique, une Sous-préfecture, des gares SNCF et routière, un pôle universitaire, des écoles primaires, collèges et lycées, des centres de formation, une hôtellerie de plein air haut de gamme, des bases nautiques, un théâtre, l'Institut Français du Cheval et de l'Equitation, des Ecoles Militaires....

La ville de Saumur connaît un regain qui se démontre au travers de quelques indicateurs :

- La ville ne perd plus d'habitant depuis 2017, mais reste en retrait au regard de la progression démographique du département ;
- Le taux de vacance des commerces est plutôt faible avec un taux de 6%
- La fréquentation touristique progresse avec 94 000 visites du château en 2018 contre 106 000 en 2019.

A Saumur, centre urbain et pôle de services, la population de personnes âgées et de personnes seules alimente l'économie présentielle en centre-ville. La ville de Saumur représente 33% des séniors de l'agglomération contre 27% de la population de l'agglomération. 44 % des ménages sont composés d'une personne seule.

Le niveau de revenus disponibles moyen est plus faible à Saumur que dans les communes de la Métropole. Alors qu'il est de 22 400€ (par an et par unité de consommation) à Saumur, il s'élève en moyenne à 29 000€ dans les communes périphériques (Filocom 2014).

Eléments issus des études préalables, problèmes et obstacles à surmonter

Un cœur de ville marqué par une forte vacance structurelle des logements :

- Si la commune renferme 11 % de logements vacants, le cœur de ville resserré en renferme 28% contre 20 % dans le périmètre élargi.
- Le périmètre d'étude pré opérationnelle comptait 860 logements vacants dont 290 dans le périmètre resserré et 570 dans le périmètre « élargi »
- 1/3 des logements vacants dans le périmètre « resserré » sont dégradés soit 95 logements contre 8 % dans le périmètre « élargi » soit 45 logements.
- 10 des 17 cadres de vie recensés à Saumur comptent plus de 20% de logements vacants (« cœur historique », « cœur historique commerçant », « faubourg résidentiel », « faubourg commerçant 2 travées », « faubourg commerçant 3 travées », « habiter les quais », « villa de caractère arborée », « esprit village et « résidentiel historique » »).
- 6 cadres de vie qui comptent plus de 20% de logements vacants ont un parc composé de plus de 35% de petits logements inférieurs à 50 m²(« cœur historique », « cœur historique commerçant », « faubourg commerçant 2 travées », « habiter les quais », « esprit village et « résidentiel historique » »).
-

Le taux de pauvreté, plus fort dans le centre-ville touche plus particulièrement les locataires :

- Le taux de pauvreté est de 14% pour l'agglomération Saumur val de Loire contre 17 % à SAUMUR
- Le taux de pauvreté par statut d'occupation à Saumur nous montre un taux de pauvreté de 30% pour les locataires contre 6% pour les propriétaires. (INSEE 2017).
- On note une concentration de pauvreté plus marquées sur l'île Offard / Millocheau et le cœur de ville rive droite.
- Le parc privé ancien de cœur de ville accueille des secteurs de pauvreté marqués en centre-ville comme les quartiers St Nicolas, St Jean ou St Pierre ou dans le périmètre élargi comme la rue de Nantilly ou la rue Pascal.

Une activité immobilière qui n'attire pas les familles et les propriétaires occupants en centre-ville :

La production neuve représente 87 logements par an pour Saumur. Les filières mobilisées confortent une « spécialisation » du cœur de ville en direction des locataires qui occupent déjà 53 % des résidences principales.

En neuf :

- L'offre des logements neufs, portée par la maison individuelle groupée (43% de la production entre 2012 et 2017) est orientée à 65 % vers des occupations en locatif social.
- L'offre assez marginale de petite promotion (inférieure à 5%) propose 88% de logements locatifs sociaux.
- Seule l'offre en habitat diffus offre 86 % de PO. Cette filière représente 26% de la production neuve à Saumur entre 2012 et 2017 contre 47 % pour Saumur Val de Loire. Elle ne concerne que très marginalement le cœur de ville.

Dans l'ancien :

- La création de logement dans l'ancien par division et ou transformation d'usage représente 20 % de la production annuelle de nouveaux logements entre 2012 et 2017.
- Elle contribue à conforter la spécialisation du cœur de ville en direction du locatif et des petits logements. Majoritairement animée par le locatif libre, elle s'oriente à 13 % vers du logement locatif social et 13 % vers des propriétaires occupants.
- A l'échelle de la Ville de Saumur, le marché des transactions dans l'ancien concerne des grands logements avec des niveaux de transaction qui se situent autour de 1 300 euros/m² mais dont les prix peuvent fortement varier. A l'échelle du cœur de ville ce sont au contraire les investissements sur des petits logements qui dominent avec des prix allant de 1 100 €/m² pour le périmètre resserré à 1 300 €/m² pour le périmètre élargi. Ces prix permettent difficilement de retrouver une valeur vénale après réhabilitation permettant d'absorber le prix d'achat initial et des travaux de réhabilitation lourde.

En cœur de ville, un marché immobilier spécialisé :

- L'évolution du parc ancien en centre-ville est orientée pour le périmètre resserré vers des petits logements abordables (entre 30 et 60 m² pour 1 100 €/m²) et des petits logements aux prix du marché dans le périmètre élargi (entre 30 et 60 m² pour 1 300 €/m²) Base MAJIC III 2018 + DVF 2014-2018).
- 4 cadres de vie comptent 50 % ou plus de petits logements inférieurs à 50 m² (« Cœur historique commerçant », « faubourg commerçant 2 travées ou + », « hameau » et « résidentiel historique »).

- Le périmètre resserré est en majorité investi par des propriétaires bailleurs (49 %) contre 25 % de propriétaires occupants. Les propriétaires bailleurs représentent 37% des statuts d'occupation du périmètre élargi pour 33 % de propriétaires occupants. En dehors du centre-ville les propriétaires bailleurs représentent 20 % des statuts d'occupation.
- 3 cadres de vie ont 50 % ou plus de logement locatifs (« Cœur historique commerçant », « faubourg commerçant 2 travées ou + » et « maison de maître arborée »).

La dégradation pèse sur la fluidité des remises sur le marché de logements :

- 370 logements ont été repérés comme dégradés ou très dégradés sur les deux périmètres d'étude en cœur de ville.
- L'étude pré opérationnelle a relevé une dégradation plus importante des logements dans le périmètre resserré.
- L'étude pré opérationnelle a relevé 19 copropriétés appréciées visuellement comme dégradées ou très dégradées soit 124 logements en cœur de ville.
- L'étude pré opérationnelle a relevé que 1/3 des logements vacants sont situés dans des immeubles présentant des signes extérieurs de dégradation dans le périmètre resserré.
- 6 cadres de vie comptent 10 % ou plus de logements dégradés et très dégradés (« Cœur historique commerçant », « faubourg résidentiel », « faubourg commerçant 2 travées ou + », « faubourg commerçant 3 travées ou + », « villa de caractère arborée » et « esprit village »).

Copropriétés : l'enjeu de la structuration s'ajoute à celui de la réhabilitation

- Dans le périmètre resserré du centre-ville, où le bâti ancien et dense est dominant, 48% des logements sont situés dans des copropriétés (500 logements). Le périmètre élargi regroupe des copropriétés plus importantes avec 40 % des logements en copropriétés pour 1 140 logements.
- Les copropriétés non inscrites au registre (144) sont de petite taille avec en moyenne 2 lots d'habitation contre 14 lots pour les copropriétés inscrites.
- Certains secteurs quartier St Nicolas, rue St Jean, quartier St Pierre...) présentent un taux élevé de logements potentiellement indignes voire insalubres.
- Dans les petites copropriétés, l'absence de syndic professionnel (61 copropriétés) peut accentuer les difficultés de prise de décision de travaux et la tenue administrative. Elles n'ont pas toutes fait la démarche de s'inscrire au registre des copropriétés.
- 7 copropriétés ont été repérées comme présentant des fragilités potentielles fortes en cœur de ville avec des dettes supérieures à 15 000 € dont une avec des dettes supérieures à 77 K€.
- 19 copropriétés ont été visuellement appréciées comme dégradées ou très dégradées soit 124 logements en cœur de ville.

Une dynamique de projets et des attentes

- Les temps concertés de l'étude (animation sur le marché, atelier forain, entretiens de modélisation architecturale et immobilière) ont révélé :
 - Des besoins importants en matière de réhabilitation, d'adaptation et de reconfiguration des logements exprimés par les habitants et les usagers du cœur de ville ;

- Une dynamique de projets (28 projets concernant 34 logements étudiés à l'occasion des entretiens de modélisation) ;
- Des projets associant la performance énergétique dans une perspective plus globale (adaptation, reconfiguration, valorisation patrimoniale), appelant des logiques d'accompagnement à plusieurs entrées.

Politique territoriale menée par la collectivité en matière d'habitat

En septembre 2015, la Communauté d'agglomération Saumur Loire Développement s'est engagée dans le dispositif « Anjou Cœur de Ville » proposé par le Département de Maine-et-Loire en réponse à l'étalement urbain et à la nécessité de réorganiser les centres urbains autour de leurs services, de leurs commerces, de leur fonction de centralité d'accueil et de maintien de la population habitante.

L'agglomération a fait alors un Appel à Manifestation d'Intérêt auprès de ses communes membres. Trois communes volontaires sont entrées dans ce dispositif de revitalisation urbaine : Saumur, Vivy, et Montreuil- Bellay. Fontevraud-l'Abbaye a ensuite rejoint le dispositif ayant commencé la même démarche par ailleurs en lien avec la DDT.

Suite à un deuxième AMI lancé en juin 2017, deux autres communes ont rejoint le dispositif « Anjou Cœur de Ville » : Longué-Jumelles et Allonnes. La Communauté d'agglomération est maître d'ouvrage du dispositif « Anjou Cœur de Ville » sur son territoire qui est conduit au titre de sa compétence « Équilibre Social de l'Habitat » en lien étroit avec les communes concernées et le département.

Dans le cadre de la première étape du programme « Anjou Cœur de Ville », la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire a réalisé une étude stratégique urbaine sur le centre-ville ayant abouti sur un plan d'orientations stratégiques global réalisé par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Maine-et-Loire.

En complément du dispositif « Anjou Cœur de Ville », la Ville de Saumur fait partie des villes moyennes retenues par le gouvernement dans le cadre du plan « Action Cœur de Ville ».

Une série de campagnes de ravalement de façades ont été menées ou sont en cours dans le cœur de ville.

Stratégie d'intervention retenue

La stratégie d'intervention retenue vise à redonner une attractivité au centre-ville de Saumur, à revaloriser l'habitat et de lutter contre sa déqualification. La présente convention OPAH-RU s'intègre dans objectifs globaux du Plan Action Cœur de Ville de Saumur, dont les principaux partenaires institutionnels sont la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire, Ville de Saumur, l'État, le Conseil Départemental de Maine-et-Loire, Action Logement et la banque des territoires.

Au regard des difficultés rencontrées par le cœur de ville de Saumur, la stratégie déployée dans le cadre de l'OPAH-RU est la suivante :

Mise en œuvre d'une gamme d'outils étendue en direction de la lutte contre la vacance et le logement indigne ;

- Interventions incluant des procédures à composante coercitive pour garantir l'évolution, dans les 5 ans de l'OPAH-RU, d'une part significative des immeubles vacants et ou dégradés à valeur de symboles, en situation urbaine stratégique, et sans perspective d'évolution spontanée ;
- Recherche des meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes à l'issue des acquisitions dans l'ancien réalisées par des bailleurs ou des accédants (une ingénierie forte et des aides renforcées pour les projets les plus ambitieux) ;

- Recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération (transformations et réhabilitations incluant les espaces extérieurs, les annexes visibles) ;
- Recherche d'un effet multiplicateur entre :
 - Les aides de l'Anah majorées par Saumur Val de Loire
 - Les aides de Saumur Val de Loire ;
 - Les aides du Département du Maine-et-Loire ;
 - Le dispositif Denormandie ;
 - Les dispositifs d'Action Logement.

L'OPAH-RU proposera les moyens, notamment en ingénierie, pour amplifier les projets de rénovation énergétique en abordant la requalification des logements de façon plus globale pour aller dans le sens d'une attractivité résidentielle globale (taille des logements, accessibilité, éclairage, qualité architecturale, fonctionnalité modernité) et rompre avec la prévalence en cœur de ville du monoproduit « petit logement locatif de rapport à loyer libre ».

Le déploiement de cette stratégie repose sur une ingénierie de suivi animation déclinée en 2 volets :

A / La communication et l'animation générale de l'opération (recrutement et orientation des porteurs de projets, articulation des volets d'animation, reporting, valorisation des résultats) ;

B/ L'appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés. Ce volet oriente le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du cœur de ville. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en 4 « blocs » de suivi animation » :

- L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'ANAH, l'Agglomération Saumur Val de Loire et le Département de Maine-et-Loire (PO modestes et très modestes, PB qui conventionnent) ;
- L'accompagnement des scénarios de projets concernés par un système d'aide complémentaire de l'Agglomération et ou de la Ville ;
- L'accompagnement et l'orientation des projets mobilisant l'avantage fiscal « Denormandie » ou « Malraux », en orientant les investisseurs « Denormandie » vers le cœur de ville, et les investisseurs « Denormandie » et « Malraux » vers la production de logements familiaux ;
- Les interventions en renouvellement urbain reposant sur un tryptique 1/ poursuite du repérage engagé en phase pré opérationnelle, 2/ détermination des solutions et procédures adaptées, 3/ accompagnement des projets, et ce pour les 3 thématiques suivantes :
 - Opérations de recyclage foncier sur des immeubles clé ;
 - Repérage des situations de logement indigne et accompagnement humain et immobilier à leur traitement ;
 - Repérage et accompagnement des copropriétés en difficulté technique et ou thermique et ou de structuration.

En complément de ces deux volets, un volet de soutien à l'émergence, à la conception et à la réalisation de projets sur mesure reposant sur une ingénierie de conception et de coaching de haut niveau et sur l'obtention d'un levier économique maximal (plus de 10€ d'argent privé engagé pour 1€ d'argent public mobilisé) est envisagé. Le déploiement de ce volet innovant est en cours d'étude par la Ville de Saumur, qui en serait maître d'ouvrage. Il a vocation à s'articuler avec l'OPAH-RU en contribuant :

- Au déblocage de logements vacants à l'amont des projets de réhabilitation (appui aux stratégies de vente et d'achat) ;
- A la gestion des enjeux de transformation de l'offre résidentielle en articulation avec les enjeux de réhabilitation (accès, espaces extérieurs privatifs, recomposition des logements...) face à l'attractivité des produits immobiliers hors cœur de ville.
- Corrélativement, au maintien des habitants en cœur de ville et à leur capacité d'y trouver des solutions adaptées aux besoins de leurs différentes étapes de vie, en particulier pour les seniors.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain du cœur de Saumur.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention, figuré en violet sur la carte, s'intègre dans celui de l'Opération de Revitalisation du Territoire (liste des parcelles annexée à la présente convention). Ce périmètre concentre l'OPAH-RU :

- Sur les secteurs de forte dégradation dont l'identification est issue d'un repérage exhaustif de l'état des immeubles ;
- Sur les secteurs de forte vacance des logements à composante structurelle ;
- Sur des secteurs d'interface entre habitat privé et projets portant sur des espaces et des équipements publics dans le cadre du volet urbain de l'opération.



Le périmètre d'OPAH-RU est figuré en violet.

Le périmètre vert correspond au périmètre étudié dans le cadre de l'étude préopérationnelle

Les champs d'intervention sont les suivants :

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH-RU de Saumur est un volet majeur du programme Action Cœur de Ville.

En concentrant des actions de requalification dans le cœur de ville où elle permettra de rénover et/ou transformer 500 logements, 80 façades d'immeubles, et les parties communes de 12 immeubles, l'OPAH-RU contribuera à:

- Renforcer l'attractivité et le dynamisme du centre-ville de Saumur ;
- Développer un urbanisme respectueux de l'architecture locale valorisant le patrimoine naturel et bâti du centre-ville en luttant contre sa déqualification ;
- Soutenir, pérenniser, développer et dynamiser l'économie et le commerce de proximité en l'articulant au projet urbanistique ;
- Structurer et renforcer l'offre de services à la population en centre-ville ;
- Améliorer et valoriser les équipements et des espaces publics de cœur de ville ;
- Contribuer à la résorption de la vacance et à la création d'une offre résidentielle nouvelle en cœur de ville et dans une zone de chalandise pédestre des commerces et équipements de cœur de ville ;
- Accueillir de nouveaux habitants ;
- Accompagner la transition écologique ;
- Soutenir les différents publics dans un accès facilité à la rénovation et à la revalorisation de l'habitat ;
- Accompagner le volet intensification du PLUi (reconquête des vacants + création de logements sur parcelles déjà bâties par transformation d'usage ou recomposition)
- Dégager en 5 ans un chiffre d'affaires de 10 millions d'euros de travaux pour les professionnels locaux du bâtiment et de la construction ;

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

- **Traiter la vacance des logements** par la réhabilitation mais aussi la *reconfiguration*, en réponse aux besoins contemporains et à la composition des ménages de cœur de ville ;
- **Améliorer les conditions de logement** des locataires et des propriétaires à faibles ressources ;
- **Créer les conditions d'une « déspécialisation »** du cœur de ville en accueillant des familles et des ménages disposant de revenus ;
- **Elever la qualité technique et patrimoniale des réhabilitations de logement dans le cœur de ville** en développant une capacité à accompagner des publics allant au-delà des propriétaires occupants à faibles ressources et des bailleurs en conventionné (projets façades, accession amélioration, reconfiguration d'immeubles...)
- **Contribuer à la transition énergétique :**
 - Par une prépondérance des aides à composante d'éco-conditionné (gain de performance énergétique)
 - Par une orientation et un accompagnement des ménages bénéficiaires Ma Prim'Rénov et Plan d'investissement Volontaire d'Action logement portant des projets au sein du périmètre d'OPAH-RU ;
 - Par un accompagnement de projets contribuant à un accueil de population à portée des

commerces, services et équipement du cœur de ville, contribuant ainsi à contenir les besoins de mobilité automobile au sein de Saumur Val de Loire.

Article 3 – Volets d'action

Le programme d'actions de l'OPAH RU s'articule autour des volets suivants :

1. volet urbain,
2. volet foncier,
3. volet immobilier,
4. volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
5. volet copropriétés,
6. volet énergie et précarité énergétique,
7. volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat,
8. volet social,
9. volet patrimonial et environnemental.
10. Volet économique et développement territorial

Un volet transversal expérimental, à l'étude, pourra, le cas échéant être diligenté par la Ville de Saumur en complément de l'OPAH-RU :

- 11 – Coaching des porteurs de projets pour élever leur niveau d'ambition et rechercher des effets de levier maximaux.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Le volet urbain de l'OPAH-RU s'articule directement avec :

- Les actions développées dans le cadre d'Action Cœur de Ville et de l'ORT :
 - La rue d'Orléans a été refaite durant l'automne 2020 favorisant les modes de circulation douce.
 - Par ailleurs, la Ville de Saumur vient de terminer la requalification de la rue Roosevelt et de la Place Bilange. Ces travaux s'achèvent par la réfection du trottoir situé quai Carnot devant l'Office de Tourisme jusqu'à la rue de la Fidélité. - en 2021, la rue Molière sera à son tour réaménagée dans l'esprit de la place Bilange. Cette réfection viendra souligner une façade du Dôme (théâtre) et un linéaire de commerces.
 - À partir de 2022, débutera la requalification des rues St Jean (axe piétonnier), Bonnemère, Corneille, Cendrière, Ancienne messagerie, Bizard, Tonnelle, Cocasserie et Puits Neuf. Ces rues d'hyper centre ont une vocation à devenir piétonnes tout ou partie du temps.
 - Enfin le réaménagement des cales de Loire, de la place St Michel à la place Kléber, sera réalisé à compter de 2023.

- Les travaux de requalification des espaces publics du cœur de ville, et tout particulièrement les intentions d'aménagement explorées à l'occasion de l'étude pré opérationnelle :
 - un accueil premium pour les vélos place Charles de Foucauld
 - un accompagnement de l'aménagement des cales par le traitement de la place Maréchal Leclerc
 - la valorisation du patrimoine et des jardins de poche pour la place St Nicolas
 - la révélation des nombreux passages de la ville - une confidentialité riche en promesses
 - l'amélioration et l'embellissement des cellules commerciales des halles Saint Pierre
- Les actions du plan guide élaboré concomitamment à l'étude pré opérationnelle OPAH-RU et par la même équipe.
- Les actions du programme Action Cœur de Ville

Ces actions, présentées sous forme d'intentions d'aménagement, devront, préalablement à toute mise en œuvre, faire l'objet de validation au regard des règles d'urbanisme en vigueur, notamment celles du Site patrimonial remarquable (visa ABF). Elles pourront le cas échéant être différées voire remplacées par d'autres actions en fonction de la réalisation des projets privés attenants aux espaces concernés et en fonction des disponibilités financières de la Ville. Les temps de bilans permettront de réajuster le plan d'actions.

Au travers de son volet urbain, l'**OPAH-RU assurera le prolongement dans l'espace privé de cette logique de requalification globale**, de façon ciblée (actions #15 rétablissement d'un accès indépendant aux étages d'immeubles mixtes commerce-logements #12, campagne de ravalement de façades).

Concernant les façades, une mobilisation expérimentale des aides de l'Anah pour les situations éligibles est prévue, avec des dispositions particulières pour les façades en tuffeau.

3.1.2 Objectifs sur

La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention

#12 poursuite et intensification des campagnes de ravalement de façades incitatives

- 80 façades ravalées en 5 ans avec les aides de la Ville, et, pour les situations éligibles, de l'Anah. Aides selon règlements d'intervention spécifique

#15 rétablissements d'un accès indépendant aux étages d'immeubles mixtes commerce-logements

- 15 logements vacants réhabilités après restauration de l'accès indépendant à l'étage. Aides Ville 15% et CASVDL 10% selon règlements d'interventions spécifiques. Aide à hauteur de 25% du montant des travaux hors taxes de restauration des accès indépendant aux étages, plafonnés à 12 500€ par logement desservi.

#18 PO/PB/Copropriété qui démolit entièrement un garage/local technique/annexe pour agrandir la cour

/ aérer / redonner de la lumière, créer un jardin :

- 5 logements bénéficiaires
- Subvention Ville 10% + CASVDL 10% du montant hors taxes des travaux recevables (une seule subvention par unité foncière).
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la CASVDL selon règlement à adopter.

3.2. Volet foncier

La densité du cœur de ville appelle des actions fortes de recomposition d'immeubles et d'îlot pour retrouver une attractivité résidentielle (espaces extérieurs privatifs, accès fonctionnels, éclairagements, locaux annexes, vues...). Pour autant, cette même densité rend très délicates les interventions foncières.

Des interventions foncières sont envisagées pour 3 immeubles :

1. 19 rue Molière – parcelle AR032

- a. Commerce et logement vacant dans une rue commerçante qui va faire l'objet d'une réhabilitation
- b. Bâtiment en état moyen en face du Dôme (salle de spectacle rénovée)
- c. Bâtiment dans une rue qui fait le lien entre les emblématiques place de la Bilange, place de la République et quai Mayaud
- d. Prémption ou acquisition du local commercial à envisager

2. 15 rue Molière – parcelle AR034

- a. Commerce et logement vacant dans une rue commerçante qui va faire l'objet d'une réhabilitation
- b. Bâtiment en état moyen en face du Dôme (salle de spectacle rénovée)
- c. Bâtiment dans une rue qui fait le lien entre les emblématiques place de la Bilange, place de la République et quai Mayaud
- d. Prémption ou acquisition du local commercial à envisager
- e. Orientation ORI bâti dégradé Ordonnance n° 2005-1527 au 1er octobre 2007 et décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 + aide à la restauration d'accès indépendant aux étages, faisabilité à intégrer dans la tranche conditionnelle de l'étude

3. 8 rue Raspail – Parcelle AV0047

- a. Maison dégradée au pied des remparts sous le château
- b. Maison sur une des entrées de Saumur à valoriser
- c. Secteur à enjeu pour l'accueil des visiteurs et l'aménagement des espaces publics (halte vélo, stationnement, montée du petit Genève)
- d. Bâtiment test sur une valorisation de foncier en centre-ville.
- e. Orientation accompagnement renforcé du porteur de projet avec subsidiarité de l'action foncière

3.2.1 Descriptif du dispositif

Dans les immeubles identifiés ci-dessus, le travail de suivi animation de l'OPAH-RU permettra, à la suite du travail engagé à l'occasion de l'étude pré opérationnelle, dès la première année d'opération :

- De faire émerger des immeubles et des logements à requalifier pour lesquels les détenteurs s'engagent dans un projet de requalification ou un projet de vente. Au préalable, l'équipe de suivi animation aura proposé et fait valider :
 - Une formalisation des intentions de la Ville
 - Un protocole d'expression des attentes de la ville auprès des détenteurs des immeubles
- De faire émerger des immeubles sans perspective de vente à des porteurs de projets et/ou dont les détenteurs ne réagissent pas aux prises de contact. Dans le second cas, des scénarios et des calendriers de déploiement de procédures coercitives adéquates seront soumis à la gouvernance de l'OPAH-RU, au plus tard au second semestre de la première année d'opération. Pour le cas de procédures d'état manifeste d'abandon, ces procédures seront engagées dès validation par les instances de l'OPAH-RU.

Dans le cas où d'autres procédures seraient plus adaptées (ORI, RHI, THIRORI, etc.), le soutien de l'ANAH via la CNLHI (et localement par le PDLHI) sera mobilisé pour apprécier la pertinence d'opérations ORI et en effectuer le calibrage. Ce volet sera mis en œuvre au premier semestre de l'année 2 de l'OPAH-RU. La maîtrise publique des biens repérés pourra être réalisée par la Ville de Saumur ou tout autre partenaire dûment habilité à cet effet.

3.2.2 Objectifs

La numérotation fait référence à un tableau des actions annexé à la présente convention

#24 Opérations de résorption des immeubles en état d'abandon et de recyclage foncier

- 15 locaux réhabilités après acquisition amiable ou contentieuse par la collectivité publique dans 3 immeubles, en fonction d'une appréciation du positionnement des détenteurs au terme de la première année de suivi animation.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Ce volet revêt **5 singularités** :

- Pour les bailleurs comme pour les occupants, une focalisation sur les enjeux de dégradation ; d'adaptation et de transformation, les enjeux de performance énergétique de base étant traités pour partie dans le cadre de dispositifs du plan de relance ainsi que par Action logement.
- Pour les dossiers bailleurs éligibles aux aides de l'ANAH, une aide par alimentation et amplification locale de la portée de ces dispositifs nationaux (communication, alimentation du flux de projet, abondement) ;
- Au regard de la difficulté de mobilisation des bailleurs de cœur de ville vers la réalisation

de logements conventionnés (petites surfaces, plus pénalisantes et niveaux de loyer libre trop éloignés du LCS), une animation permettant de « capter » un tiers des projets d'investissement « Denormandie » au bénéfice d'opérations de cœur de ville en direction des familles, grâce à une prime spécifique à la résorption des logements vacants en cœur de ville.

- Un soutien aux opérations d'acquisition amélioration en cœur de ville portées par des propriétaires occupants (éligibles Anah ou non), dans une perspective de rééquilibrage des statuts d'occupation en cœur de ville, d'accueil des familles, et de mobilisation de projets marqués par une ambition supérieure au simple locatif de rapport.
- Un soutien aux actions de reconfiguration des immeubles en réponse aux attentes résidentielles contemporaines et pour offrir des « arguments résidentiels » aujourd'hui présents surtout en périphérie (fusion de logements, démolitions d'annexes pour aération, création d'espaces extérieurs privatifs en ville, implantation d'ascenseurs dans les immeubles qui en sont dépourvus...)

3.3.2 Objectifs

La requalification de l'offre immobilière du cœur de ville de Saumur est une condition de base au maintien de la population présente et à l'accueil d'une population nouvelle en particulier familiale.

Cette requalification repose avant tout sur des techniques de suivi animation permettant d'insuffler, à l'amont, une logique de projet globale

En ce qui concerne les projets d'investissement locatif en cœur de ville, l'étude pré opérationnelle a montré la nécessité de hausser l'ambition des porteurs de projets. En effet, l'activité immobilière constatée est marquée par des opérations sur petits logements à petit budget de travaux.

Un axe majeur des interventions programmées porte **sur l'activation du gisement de logements vacants** repérés dans le périmètre d'OPAH-RU. La nature des actions proposées permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces vacants, notamment en direction de la création de logements familiaux rénovés par incitation à la fusion et soutien proportionné à la taille des logements. L'objectif total plancher de résorption de vacance a été fixé à 240 logements soit l'équivalent de 10% du parc vacant recensé dans l'ORT.

3.3.1.1. Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation éligibles aux aides de l'ANAH

#1 Propriétaires occupants modestes / très modestes réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé occupés :

- Éligibilité ANAH
- Abondement CASVDL 10% en complément des Aides Anah et Habiter Mieux
- Aide 600€ Département 49
- **Travaux éligibles plafonnés à 62 500€** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#2 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux de performance énergétique :

- Eligibilité ANAH
- Prime 600€ Département 49
- Abondement CASVDL 10% en complément des Aides Anah et Habiter Mieux
- **Travaux éligibles plafonnés à 25 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#3 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux de performance énergétique :

- Eligibilité ANAH
- Abondement CASVDL 10% en complément des Aides Anah et Habiter Mieux **Travaux éligibles plafonnés à 25 000€** par logement (37 500€ si sortie de précarité énergétique)
- Attribution : validation ANAH.

#4 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie :

- Eligibilité ANAH
- Abondement CASVDL 10% en complément des Aides Anah
- **Travaux éligibles plafonnés à 20 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#5 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie :

- Eligibilité ANAH
- Abondement CASVDL 10% en complément des Aides Anah
- **Travaux éligibles plafonnés à 20 000€** par logement
- Attribution : validation ANAH.

#6 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé avec conventionnement :

- Eligibilité ANAH
- Prime 600€ Département 49
- Abondement CASVDL 5% en complément des Aides Anah
- Possibilité d'intervention complémentaire Action Logement en subvention et ou en prêt
- **Travaux éligibles plafonnés à 1 250€/m² (maxi 80m²/logement)**
- Attribution : validation ANAH.

#7 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement dégradé avec conventionnement :

- Eligibilité ANAH
- Prime 600€ Département 49
- Abondement CASVDL 5% en complément des Aides Anah
- Possibilité d'intervention complémentaire Action Logement en subvention et ou en prêt
- **Travaux éligibles plafonnés à 935€/m² (maxi 80m²/logement)**
- Attribution : validation ANAH.

#8 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de performance énergétique avec conventionnement :

- Eligibilité ANAH

- Prime 600€ Département 49
- Abondement CASVDL 5% en complément des Aides Anah
- Possibilité d'intervention complémentaire Action Logement en subvention et ou en prêt
- **Travaux éligibles plafonnés à 935€/m² (maxi 80m²/logement)**
- Attribution : validation ANAH.

#9 Propriétaire bailleur qui transforme une annexe ou commerce/local commercial vacant en logement (hors linéaires commerciaux) – transformation d'usage :

- Éligibilité ANAH
- Prime 600€ Département 49
- Possibilité d'intervention complémentaire Action Logement en subvention et ou en prêt
- **Travaux éligibles plafonnés à 900€/m² (maxi 80m²/logement)**
- Attribution : validation ANAH

3.3.1.2. Interventions en soutien de scénarios de réhabilitation non éligibles aux aides de l'ANAH

Le soutien à ces scénarios de réhabilitation / requalification :

- Est issu de scénarios explorés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ;
- Permet de faire émerger et de soutenir des projets éligibles ou non éligibles à l'ANAH **mais convergents avec les axes du programme Action Cœur de Ville** et notamment l'adaptation de l'habitat du centre-ville pour permettre un parcours résidentiel le plus complet possible, avec des logements accessibles et de taille variable, la lutte contre la vacance des logements et l'accueil de population en cœur de ville à proximité des commerces et des services ainsi qu'un rééquilibrage en direction des familles et des propriétaires occupants.

#13 Propriétaire occupant qui acquiert et rénove un logement vacant depuis plus de deux ans avec un programme de travaux ambitieux :

Cette aide présente notamment 5 intérêts :

1. Contribution à la lutte contre la vacance des logements en cœur de ville ;
 2. Contribution à des opérations d'acquisition amélioration ambitieuses ;
 3. Contribution à la production de logements familiaux (en lien avec l'objectif d'accueil) ;
 4. Contribution spécifique à la résorption de vacance en copropriété
 5. Contribution au rééquilibrage de l'occupation des logements de cœur de ville au bénéfice de la propriété occupante.
- Si modeste ou très modeste, cumul possible avec les aides de l'ANAH
 - Apport d'une prime aides CASVDL sous forme de primes 500€ pour la CASLDL + 250 € pour la Ville par pièce principale. En cas d'acquisition en copropriété, la prime de la CASVDL est multipliée par 1,5.
 - **Prime écrêtée à 50% du montant hors taxes des travaux** par logement
 - Attribution suite à une instruction technique par les services de la CASDVL selon règlement à adopter.

#14 Propriétaire bailleur qui acquiert et rénove un logement vacant depuis plus de deux

ans avec un programme de travaux ambitieux :

- Prime CASDVL 500€ par pièce principale et Ville 250€ par pièce principale après travaux
- Prime écrêtée à 50% du montant hors taxes des travaux par logement
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la CASDVL selon règlement à adopter.

#16 Propriétaire occupant ou bailleur qui fusionne 2 logements pour créer un logement locatif familial T3 ou plus :

Cette aide présente notamment 4 intérêts :

1. Contribution à la lutte contre la vacance des logements en cœur de ville ;
 2. Contribution à des opérations d'acquisition amélioration ambitieuses ;
 3. Contribution à la production de logements familiaux (en lien avec l'objectif d'accueil) ;
 4. Lutte contre les divisions de logements créatrices de configurations immobilières non souhaitables (éclaircissements, sécurité).
- Cumul possible avec les aides de l'ANAH
 - Apport d'une **aide publique sous forme d'une prime Ville 2 500€ + CASVDL 2 500€**
 - Subvention plafonnée à 50% du montant des travaux réalisés
 - 1 seule subvention pour la fusion de 2 logements
 - Attribution suite à une instruction technique par les services de la CASVDL selon règlement à adopter.

#17 Monopropriétaire bailleur qui engage des travaux parties communes :

Cette aide présente notamment 3 intérêts :

1. Réponse à un besoin non couvert par les systèmes d'aide, en complément des interventions intérieures aux logements, pour des difficultés techniques rencontrées identiques à celles des copropriétés ;
 2. Réponse à un enjeu économique pour les locataires ;
 3. Réponse à un enjeu environnemental en cas de travaux de performance énergétique ;
- Prime Ville 700€ par logement + CASVDL 700€ par logement. Total des primes plafonné à 50% du montant total des travaux.
 - Attribution suite à une instruction technique par les services de la CASVDL selon règlement à adopter.

#19 Propriétaire bailleur, occupant, copropriété qui crée une terrasse ou un espace extérieur, transforme une cour en jardin :

Cette aide présente notamment 3 intérêts :

1. Contribution à la composante majeure du projet de Saumur d'adaptation de l'habitat du centre-ville en offrant un parcours résidentiel le plus complet possible avec des logements accessibles et de « taille variable », notamment parce qu'une

des objections majeures des ménages de Saumur à l'implantation ou au maintien en cœur de ville réside dans l'absence de faculté d'accès à un espace extérieur privatif en lien avec les aspirations de vie au XXIème siècle ;

2. Contribution à l'amélioration du cadre de vie et de la présence sensible de la nature en ville ;
3. Contribution à l'image du parc résidentiel de cœur de ville en articulation avec les actions façades et les actions sur le commerce développées dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

- Subvention Ville 15% + CASVDL 10% du montant hors taxes des travaux recevables plafonnés à 25 000€ par logement (une seule subvention par logement desservi).
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la CASVDL selon règlement à adopter.

#20 Installation d'un ascenseur en immeuble collectif mono ou copropriété :

Cette action est une des clés du retour en désirabilité des copropriétés et monopropriétés des immeubles collectifs en cœur de ville. Cette aide présente notamment 3 intérêts :

1. Contribution à l'adaptation de l'habitat du centre-ville en offrant un parcours résidentiel le plus complet possible avec des logements accessibles et qualité ;
 2. Contribution à la résorption de la vacance dans les copropriétés et monopropriétés du cœur de ville ;
 3. Accueil de familles et de seniors dans des logements adaptés.
- Subvention Ville 15% + CASVDL 10% du montant hors taxes des travaux recevables plafonnés à 7 000€ par logement desservi (une seule subvention par unité foncière).
 - Attribution suite à une instruction technique par les services de la CASVDL selon règlement à adopter.

Consciente de la difficulté à rendre accessibles les immeubles du centre-ville et de la nécessité de mettre en œuvre des solutions innovantes, qu'il s'agisse du point de vue architectural, technique ou juridique, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire sollicitera l'ANAH sur cette thématique, au titre des crédits d'expérimentation qui peuvent être mis en œuvre dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

3.3.2 Objectifs

#1 Propriétaires occupants modestes / très modestes réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé occupés :

- 5 logements

#2 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux de performance énergétique :

- 15 logements

#3 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux de performance énergétique :

- 15 logements

#4 Propriétaires occupants très modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie :

- 10 logements

#5 Propriétaires occupants modestes réalisant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie :

- 10 logements

#6 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux lourds en logement indigne / très dégradé avec conventionnement :

- 25 logements

#7 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux en logement dégradé avec conventionnement :

- 22 logements

#8 Propriétaires bailleurs réalisant des travaux de performance énergétique avec conventionnement :

- 15 logements

#9 Propriétaire bailleur qui transforme une annexe ou commerce/local commercial vacant en logement (hors linéaires commerciaux) – transformation d'usage :

- 8 logements

#13 Propriétaire occupant qui acquiert et rénove un logement vacant depuis plus de deux ans avec un programme de travaux ambitieux :

- 20 logements

#14 Propriétaire bailleur qui acquiert et rénove un logement vacant depuis plus de deux ans avec un programme de travaux ambitieux :

- 30 logements

#16 Propriétaire occupant ou bailleur qui fusionne 2 logements pour créer un logement locatif familial T3 ou plus :

- 10 logements (après fusion)

#17 Monopropriétaire bailleur qui engage des travaux parties communes :

- 30 logements desservis

#19 Propriétaire bailleur, occupant, copropriété qui crée une terrasse ou un espace extérieur, transforme une cour en jardin :

- 15 logements bénéficiaires d'espaces extérieurs privatifs créés

#20 Installation d'un ascenseur en immeuble collectif mono ou copropriété :

- 30 logements desservis

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

L'étude pré opérationnelle d'OPAH-RU a permis de mettre en évidence au sein du périmètre OPAH-RU une prévalence significative de la dégradation des logements dans tout le périmètre (1 logement sur 4 en immeuble présentant des signes extérieurs de dégradation ou de forte dégradation)

Plus particulièrement, le quart nord-est du périmètre (rue Saint Nicolas) présente à la fois une recrudescence de la dégradation des immeubles, du locatif et des ménages à faibles ressources.

Pour autant, les situations de logement indigne, restent insuffisamment connues des acteurs locaux, notamment lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants âgés peu enclins à solliciter une intervention ou lorsqu'il s'agit de locataires intégrés dans un « écosystème » au sein duquel les loyers sont dimensionnés « à résiduel nul » à proportion des droits ALS ou ALF du locataire.

3.4.1. Descriptif du dispositif

Le dimensionnement des actions du volet immobilier de l'OPAH-RU en direction des logements indignes et très dégradés a été établi sur la base de niveau de soutien à la réhabilitation très fort avec un calibrage destiné à traiter aussi bien les situations de logements très dégradés (30 rénovations, 5 PO et 25 PB) qu'à prévenir la relocation de logements indignes libérés ; notamment grâce à une ingénierie de modélisation architecturale permettant la transformation durable d'immeubles et de logements insuffisamment éclairés et aérés.

Actions d'aide à l'investissement auxquelles renvoie le présent volet

- #1 travaux lourds PO sortie d'indignité / très dégradé (avec Anah)
- #6 travaux lourds PB sortie d'indignité / très dégradé (avec Anah)

En complément de ces actions d'aide à l'investissement, le suivi animation et son pilotage intégreront :

- Des actions de repérage des situations de grande dégradation et d'indignité ;
- Des actions d'intermédiation et d'appui destinées à faire émerger des projets de rénovation en réponse à ces situations
- Le cas échéant, des actions impliquant la puissance publique (cf. volet urbain)

Ainsi, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé constituera une des dimensions du suivi-animation de l'OPAH-RU :

- Sur un **repérage permanent**, direct (au travers d'opérations de porte à porte) ou indirect, en faisant appel au partenariat d'opération. Les actions de repérage prévues s'appuieront notamment :
 - Sur un partenariat avec les services de la Ville de Saumur. L'équipe de suivi animation de l'OPAH RU engagera un partenariat rapproché avec ces services :
 - Signalement par les services de la Ville à l'équipe de suivi animation de l'OPAH-RU des situations de non-décence avérées ou présumées repérées dans le périmètre ;
 - Prise de contact systématique par l'équipe de suivi animation de l'OPAH-RU avec les propriétaires des logements ainsi repérés, pour présenter les outils de l'OPAH-RU et proposer un accompagnement

- vers un projet de mise en conformité des logements ;
- Signalement par l'équipe de suivi animation aux services de la Ville de situations de non-décence ou d'indignité repérées dans le cadre du suivi animation de l'OPAH-RU, pour utilisation des leviers CAF (suppression du tiers payant, consignation des aides), RSD, CCH, ou Code de la Santé afin d'orienter les propriétaires concernés vers des programmes de travaux.
- Sur un partenariat avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne ainsi qu'avec la gouvernance et l'équipe opérationnelle du PIG départemental
- Sur les données de la CAF et de la MSA sur les propriétaires occupants bénéficiant d'une allocation logement (identification des petits logements à loyer déterminé en fonction du potentiel ALS / ALF et des grands logements à loyer très faible) et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social
- Sur les données du FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'Energie ou des difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec le Conseil Départemental,
- Sur des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF (service des tutelles), le CLIC du Grand Saumurois, le CCAS de Saumur.
- Les caisses de retraite (CNAV) dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage
- Les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés)

Les situations déjà repérées et les situations nouvelles feront systématiquement l'objet d'une prise de contact avec les occupants et les bailleurs. A l'issue de cette étape ou face au constat d'une impossibilité de contact, des fiches d'orientation (situation / préconisations techniques / logique de projet / préconisations procédurales) seront proposées par l'équipe de suivi animation. En lien avec les démarches de repérage qui précèdent, la mission de suivi animation intégrera la réalisation de diagnostics pour juger de l'opportunité ou non d'une intervention. Ces diagnostics seront présentés en Comité technique pour validation des suites à donner.

Chaque diagnostic, illustré de plans-masses et de photographies de l'existant, précisera :

- Les caractéristiques fonctionnelles du logement et/ou de l'immeuble.
- L'occupation du logement / bâtiment (Composition du ménage, statut d'occupation, ressources...).
- L'état des lieux technique de l'immeuble, du logement et les éventuels désordres constatés.
- Un descriptif sommaire des travaux à réaliser.
- La qualification de la situation (insalubrité, indécence, précarité énergétique, saturnisme...).
- Les solutions préconisées et le ou les protocoles d'action à envisager.
- Les partenaires à mobiliser pour la bonne instruction du dossier
- La capacité financière du propriétaire occupant

Le cas échéant, et en fonction de ces premiers éléments, une étude plus approfondie des situations, après validation préalable par le Comité Technique, intégrera :

- Une enquête sociale exhaustive auprès des propriétaires et des occupants ;
- Une identification des principales pathologies des immeubles ;
- Une définition des hypothèses d'intervention (voies coercitives, incitatives, outils opérationnels) ;
- Un bilan d'opérations prévisionnel en cas de pertinence d'emploi des outils de type THIRORI, ou RHI ;
- Une évaluation des travaux et des financements mobilisables ;
- Une fiche synthétique de traitement à l'immeuble ;
- Une modélisation 3D mettant en évidence les besoins de redistribution et ou de restauration des éclairagements ;
- Une préenquête parcellaire sur base MAJIC 3 pour identifier les détenteurs des logements
- Des scénarios architecturaux argumentés à l'échelle de l'îlot, de l'immeuble et des logements.

3.4.2 Objectifs

- Fiches de repérage concernant **40 logements**
- 30 réhabilitations de logements très dégradés (5PO + 25 PB conventionnés)

3.5. Volet copropriété en difficulté

Les copropriétés regroupent 48% du périmètre d'opération. 40% d'entre-elles ne sont pas inscrites au registre, ce qui témoigne d'une insuffisance de structuration, et ne facilite ni les transactions, ni les décisions en matière de travaux.

Ces copropriétés non immatriculées comptent en moyenne 2 logements.

Les enjeux de travail avec les copropriétés prennent donc deux formes :

- Un accompagnement à la rénovation des parties communes des copropriétés immatriculées de taille significative (10 logements et plus), bénéficiant d'une gestion professionnelle (3 syndicats représentent 70% des copropriétés immatriculées). Parmi ces copropriétés immatriculées, l'absence d'étiquette énergétique portée au registre ne permet pas d'identifier directement les copropriétés « fragiles » au sens d'une éligibilité Anah. Toutefois, 7 d'entre-elles présentent des niveaux d'impayés de charges supérieurs à 15 000€ :
 - Résidence St Louis 71 rue Saint Louis 124 logements
 - Résidence le jardin de Nantilly 29 rue Seigneur 131 logements
 - Résidence le Roi René 29 rue de la Reine de Sicile 16 logements
 - Résidence l'Etrier 20 rue Grange Couronne 54 logements
 - Résidence Nantilly 841 rue Marceau 62 logements
 - Résidence Maupassant 6 place Maupassant 31 logements
 - Résidence Gambetta 9ter rue Gambetta 35 logements
- Un accompagnement à la structuration et à la rénovation de très petites copropriétés non structurées.

Face à ces enjeux, et pour un impact optimal, il apparaît nécessaire de ne pas se cantonner aux

seules copropriétés répondant aux critères de « fragilité », et de soutenir également :

- Des copropriétés volontaires pour des travaux de performance énergétique ne relevant pas d'une éligibilité Anah ;
- Des copropriétés engagées dans une amélioration de leur qualité résidentielle, en complément ou non de travaux de performance énergétique.

Le dispositif mis en œuvre vise à accompagner les travaux sur parties communes de 80 logements en copropriétés. Ce dispositif principal est complété par :

- Les actions engagées au titre du **volet urbain** de la présente convention et tout particulièrement :
 - L'appui au rétablissement de l'accès aux étages d'habitation au-dessus des RDC commerciaux (#15) ;
 - Les campagnes de ravalement de façade (#12)
- Les actions engagées au titre du **volet immobilier** de la présente convention et tout particulièrement :
 - La majoration des primes aux propriétaires occupants pour l'acquisition + travaux de logements vacants longue durée lorsqu'ils sont en copropriété (#13)
 - Le soutien à la création de terrasses et d'espaces extérieurs privatifs, qui va concerner notamment les immeubles collectifs en copropriété qui en sont dépourvus (#19)
 - Le soutien à la création d'ascenseurs (#20)

3.5.1. Descriptif du dispositif

#10 Copropriété éligible Anah qui engage des travaux d'accessibilité d'immeuble :

- Éligibilité ANAH
- Aide Anah + Abondement 20% Ville + CASVDL
- Attribution : validation ANAH.
-

#11 Copropriété fragile qui améliore la performance énergétique (+35%) de l'immeuble selon les préconisations d'un audit énergétique :

- Éligibilité ANAH
- Aide Anah + Abondement 20% Ville + CASVDL audit et travaux
- Attribution : validation ANAH.

#21 Copropriété volontaire engageant des travaux en parties communes et en fonction de ses moyens :

- Apport d'une aide locale Ville 10% + CASVDL 10% du montant hors taxes des travaux éligibles plafonnés à 5 000€ par logement.
- Attribution suite à une instruction technique par les services de la CASVDL selon règlement à adopter.

3.5.2. Objectifs

#10 Copropriété éligible Anah qui engage des travaux d'accessibilité d'immeuble :

- Travaux en parties communes pour un total de 20 logements concernés

#11 Copropriété fragile qui améliore la performance énergétique

- Travaux en parties communes pour un total de 30 logements concernés

#21 Copropriété volontaire engageant des travaux en parties communes :

- Travaux en parties communes pour un total de 50 logements concernés

3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Le volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux de l'OPAH-RU s'articule directement avec les thématiques transversales du programme Action Cœur de Ville, en particulier la transition énergétique, écologique, et l'innovation (inclus l'innovation sociale).

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

Enfin, il prolonge le volet immobilier et le volet social de la présente convention d'OPAH-RU en s'attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimaux.

3.6.1 Descriptif du dispositif

En matière d'aides aux travaux, le présent volet renvoie aux actions suivantes décrites au volet immobilier

- #1, #2, #3, amélioration des logements propriétaire occupant avec exigence de gain de performance énergétique
- #6, #7, #8, #9, amélioration des logements propriétaire bailleur avec exigence de gain de performance énergétique
- #11 amélioration de la performance énergétique des parties communes de monopropriétés
- #17, #21, amélioration de la performance énergétique des parties communes des copropriétés non fragiles et monopropriétés

En cas d'étude sur une copropriété en difficulté équipée d'un chauffage collectif, une analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion et une analyse énergétique seront entreprises. Des actions de formation des artisans et des entreprises en matière d'amélioration énergétique seront menées durant l'opération. Elles pourront utilement s'appuyer sur les organisations professionnelles et sur les négoce en matériaux ou en sanitaire chauffage.

En matière de repérage des situations de précarité énergétique, le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts, particulier avec :

- Les services du département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;
- Le CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique ;

Plus précisément, un lien avec l'ADIL49, la plateforme de rénovation énergétique FAIRE Initiative

Anjou, porte d'entrée de l'ensemble des dispositifs en faveur de la rénovation énergétique, sera établi de manière à renforcer la logique de guichet unique de la rénovation. Les relations fonctionnelles restent, à ce stade, à préciser, mais l'ajout d'une OPAH-RU dans le « paysage » régional de la rénovation énergétique ne pourra se faire qu'en respectant cette logique : des échanges réguliers, formels et informels entre l'équipe de suivi animation OPAH-RU, les opérateurs SARE, l'ADIL49, les opérateurs AMO du Programme d'Investissements Volontaires d'Action Logement, seront « organisés » de manière à disposer d'un circuit de repérage fluide, tant pour l'OPAH-RU que les autres programmes.

3.6.2 Objectifs

Le soutien à des opérations visant principalement l'amélioration de la performance énergétique concernera **155 logements** :

*30 logements détenus par des propriétaires occupants (#2 #3) ;
15 logements détenus par des propriétaires bailleurs (#8) ;
30 logements en copropriétés fragiles (#11)
50 logements en copropriétés non fragiles (#21)
30 logements en monopropriétés*

Le conditionnement des aides financières à une composante de travaux visant un gain énergétique concernera au total **215 logements** :

- Les 155 logements précédemment cités
- 55 logements Propriétaire Bailleur conventionnés (#6, #7, #9)
- 5 logements Propriétaire Occupant (#1)

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des enjeux liés au vieillissement de la population et à l'amélioration des conditions de vie des personnes porteuses de handicap, les enjeux d'accueil de population de l'agglomération de Saumur au sein de l'espace régional et du cœur de Saumur au sein de l'agglomération invitent à tirer parti de l'atout que constituent la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation.

Moins mobiles, plus tributaires de ces services, les personnes âgées et ou porteuses de handicap sont une clientèle logique pour le cœur de ville, à condition que s'y développe une offre accessible et désirable.

L'étude pré opérationnelle a mis fortement en avant les enjeux de maintien à domicile des personnes les plus âgées, et la nécessité d'inclure des approches d'adaptation dans l'offre nouvelle pour faciliter le cas échéant des relocalisations en cœur de ville.

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH-RU s'articuleront avec les politiques du Conseil Départemental de Maine-et-Loire en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des caisses de retraite et tout particulièrement la CARSAT.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet immobilier de la présente convention OPAH-RU intègrera à la fois une mobilisation des aides de l'ANAH à destination des projets de travaux facilitant l'autonomie de la personne dans son logement, mais aussi *des dispositifs spécifiques complémentaires concourant directement à l'accessibilité*, comme notamment :

- Un appui technique et financier à l'implantation d'ascenseurs dans les immeubles collectifs (#20) ;
- Un appui technique et financier à l'accessibilité des copropriétés (#10)

Pour les projets concernant des personnes retraitées, les opérateurs de suivi-animation se rapprocheront systématiquement des Caisses de retraite et de leurs instructeurs agréés pour compléter le tour de table financier des projets. Pour les personnes porteuses de handicap, une articulation avec la MDPH sera systématiquement recherchée. Pour les retraités, des contacts avec les caisses principales, complémentaires, et leurs opérateurs AMO seront également engagés pour assurer l'obtention de l'ensemble des concours auquel le porteur de projet est éligible.

Accompagnement en ingénierie

Dans le cadre des projets d'adaptation, un diagnostic spécifique sera réalisé par l'équipe opérationnelle pour évaluer :

- Le niveau d'autonomie de l'occupant (GIR) ;
- Les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité ;
- Les capacités financières de réalisation des travaux, au regard de l'ensemble des aides existantes mobilisables.

Actions d'aide à l'investissement auxquelles renvoie le présent volet

- #4 et #5 travaux PO adaptation
- #10 accessibilité des copropriétés
- #20 ascenseurs

3.7.2 Objectifs

Accompagnement social, technique et financier de projets d'adaptation concernant **70 logements** :

- 20 logements propriétaire occupant avec projet principal d'adaptation (#4, #5);
- 30 logements en copropriété ou monopropriété desservis par ascenseur (#20);
- 20 logements en copropriétés bénéficiant de travaux d'accessibilité d'immeuble (#10).

3.8 Volet social

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH-RU de Saumur répond notamment à trois impératifs : le **maintien des populations fragiles** qui se trouvent en cœur de ville par l'apport de solutions sur mesure, la **crédibilité des montages de projet** en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

- Au regard des enjeux d'accueil de population très présents en cœur de ville, et en contrepoint, il est tout aussi important d'**assurer le maintien dans le cœur de ville dans de bonnes conditions des ménages qui s'y trouvent déjà**. En réponse à cet impératif, le dispositif de suivi animation reposera sur une logique « **le projet d'abord** » au travers de laquelle l'attention portée aux besoins et aux aspirations des habitants porteurs de projets précède la détermination d'un itinéraire d'accès aux aides financières. La première dimension du maintien est bien l'attention accordée aux ressorts de projets propres au ménage, qui peut dans certains cas privilégier l'ajout d'une pièce pour accueillir un enfant à la rénovation énergétique, l'embellissement et l'éclairage à l'adaptation à l'âge, la redistribution pour accueillir un proche âgé à la mise au confort globale du logement. C'est bien l'attention portée à ces scénarios de vie qui permettra ensuite valablement d'introduire dans le projet l'ensemble des dimensions de l'opération, et en particulier la performance énergétique, la conformité technique et réglementaire, avec une adhésion des porteurs de projet qui sinon peuvent faire le choix de déménager.
- Un regard rétrospectif sur les dispositifs PIG, OPAH et OPAH-RU en France montre le caractère significatif du « taux de chute » entre dossiers agréés et projets réalisés. C'est notamment le résultat d'une attention insuffisante portée aux capacités économiques et pratiques (gestion et calendrier du chantier, adéquation du projet aux besoins réels) des ménages. Le premier critère d'un accompagnement social réussi est de permettre aux ménages bénéficiaires (locataires pour un projet bailleur ou propriétaires occupants) de jouir **d'une situation concrètement améliorée au terme d'un projet mené à complétion**.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH-RU vers les personnes les plus fragiles mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

3.8.1 Descriptif du dispositif

Cette logique se manifestera au travers de 4 éléments ;

1. Un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département du Maine-et-Loire (FSL et équipes APA), le CCAS de Saumur, le CLIC du Grand Saumurois, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme le CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...). Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale ;
2. Un suivi animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également psychologiques qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. Ce coaching inclura :
 - Visites à domicile et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier ;
 - Dessin des projets pour confirmer leur validité architecturale, technique et financière ;
 - Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail des services instructeurs du droit des sols et en relation avec eux et les services de l'UDAP ;
 - Accompagnement dans la prise de décision familiale, avec les ayants droits, mise en place d'un calendrier du projet ;

- Assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides, en lien avec les autres volets du dispositif OPAH-RU ;
 - Assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs, géomètres, notaires, agents immobiliers, banques, etc.
 - Assistance pour le dépôt des autorisations d'urbanisme ;
 - Accompagnement des porteurs de projets dans la mise en vente ou mise en location des biens
 - Visite de contrôle avant paiement des subventions ;
3. Une « ingénierie du reste à charge » exploitant pleinement toutes les ressources patrimoniales activables (opération mixte locatif + résidence principale, vente de combles, division d'un grand logement occupé par une personne seule, montage d'une opération dans le cadre d'une stratégie familiale – par exemple en combinant projet sur un logement familial et accueil d'un parent âgé...). Cette ingénierie se déploiera en complément de recours externes (prêts CAF, micro-crédit, aides de la Fondation Abbé Pierre, secours exceptionnels).
4. Un accompagnement technique et financier des primo accédants en cœur de ville, y compris pour des projets d'auto réhabilitation

En complément, le dispositif de suivi animation d'OPAH-RU intégrera la capacité à reloger temporairement ou définitivement les locataires ou propriétaires occupants et les locataires de logements indignes lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux, ainsi que l'accompagnement social de ces relogements.

Ce travail sera réalisé en lien avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire.

3.8.2 Objectifs

- 5 sorties d'indignité ou de grande dégradation / dégradation par des propriétaires occupants modestes ou très modestes #1
- 30 sorties de précarité énergétique par des ménages propriétaires occupants modestes ou très modestes #2 #3
- 5 ménages locataires en logement indigne ou très dégradés bénéficiant d'une remise en état avec conventionnement #6
- 35 primo accédants accompagnés pour des acquisitions amélioration dans des logements de cœur de ville de plus de 15 ans (#22)

3.9. Volet patrimonial et environnemental

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet Cœur de Ville. Il se situe aussi très directement en continuité des dispositions du Secteur sauvegardé.

Au plan patrimonial, ce volet transversal de l'OPAH-RU de Saumur permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de Saumur un patrimoine vivant. Il permet aussi de relier chaque opération de l'OPAH-RU à une dimension patrimoniale, manifestée, au-delà des dispositifs financiers, par une attention forte portée au coaching architectural des porteurs de projets.

Au plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante ANAH, Ville de Saumur, Saumur Val de Loire Agglomération, et Action Logement permettra un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements. Par ailleurs, un dispositif sans précédent en direction des terrasses et espaces extérieurs privatifs permettra de soutenir des projets articulant espace privé et espace public dans une logique de végétalisation, de nature en ville, et d'embellissement. Ces actions constitueront un prolongement naturel des actions sur espace public engagées dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville pour lutter contre les îlots de chaleur, réaménager les espaces publics et favoriser la pratique de la bicyclette (cf. volet urbain de la présente convention).

3.9.1 Descriptif du dispositif

L'ensemble du périmètre OPAH-RU étant concerné par des dispositifs de protection du patrimoine, chaque intervention de l'OPAH-RU concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- **Une ingénierie de projet** en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
- **Un partenariat étroit** avec l'UDAP, qui sera facilité par une logique de suivi animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets où les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue amont avec l'UDAP, notamment au moyen de modélisations 3D, avant d'approfondir les options de projet. Ce dialogue avec l'UDAP s'établira en collaboration avec l'architecte municipal de la Ville de Saumur ;
 - **Des dispositifs d'aide à l'investissement spécifiques**
 - **La mobilisation le cas échéant du dispositifs fiscaux Denormandie Malraux et Monuments Historiques**

Actions d'aide à l'investissement auxquelles renvoie le présent volet

#12 Campagne de ravalement incitative des façades dans le périmètre OPAH-RU

#18 démolitions ciblées de locaux annexes parasites. Décrite au volet urbain, cette action concourt ponctuellement à la mise en valeur du patrimoine et à l'amélioration de la qualité environnementale du cœur de Saumur.

#19 Création / récréation terrasses et espaces extérieurs privatifs de qualité. Décrite au volet immobilier de la présente convention, cette action concourt à l'aération et la réintroduction d'éléments de nature en ville ;

3.9.2 Objectifs

215 logements aidés sous condition de gain de performance énergétique et donc de réduction des émissions de GES (cf. article 3.6.2 de la présente convention) ;

80 façades ravalées

5 garages et locaux annexes vétustes démolis

15 créations de terrasses et d'espaces extérieurs privatifs

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ORT et le programme « action cœur de ville » notamment en ce qui concerne la revitalisation commerciale du cœur de Saumur :

- Au travers des actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH-RU concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces de cœur de ville,
- Au travers de logiques d'action associant la combinaison « ingénierie + financement », l'OPAH-RU combine des effets de leviers permettant le déblocage de 10 Millions d'Euros de travaux en 5 ans, au bénéfice de l'activité du tissu économique local,
- Au travers de campagnes de ravalement de façades ciblées sur un secteur patrimonial qui englobe les secteurs commerçants, l'OPAH-RU concourt également fortement à une évolution positive de l'image du cœur commercial de Saumur.
- Au travers d'actions d'accueil de propriétaires occupants contribuant à la mixité d'occupation et à la chalandise du cœur de ville, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'aide spécifique

Déclenchement de 10 Millions d'Euros de travaux en 5 ans ;

Accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés dans des immeubles existants)

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 395 logements minimum, répartis comme suit :

- 85 logements occupés par leur propriétaire
- 100 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 100 logements inclus dans 25 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- 30 logements inclus dans 10 monopropriétés en difficulté
- 75 logements de bailleurs ou de propriétaires occupants bénéficiant d'aides à la fusion, à la restauration des accès indépendants aux étages, de démolitions d'annexes, d'aide à la création d'espaces extérieurs privatifs, à la création d'ascenseurs...)

A ces 390 logements s'ajoutent 80 façades ravalées

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

Les objectifs globaux sont évalués à 175 logements minimum, répartis comme suit :

- 55 logements occupés par leur propriétaire
- 70 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 50 logements inclus dans 12 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne.
- 80 ravalements de façades dont une partie pourra entrer dans un cadre expérimental d'éligibilité Anah

Objectifs de réalisation de la convention

	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	7	13	12	12	11	55
• dont logements indignes ou très dégradés	0	2	1	1	1	5
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	5	7	6	6	6	30
• dont aide pour l'autonomie de la personne	2	4	5	5	4	20
Logements de propriétaires bailleurs	10	15	15	15	15	70
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	10	20	20	50
Total des logements Habiter Mieux	15	25	35	30	30	135
• dont PO	5	10	10	5	5	35
• dont PB	10	15	15	15	15	70
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	0	10	10	10	30

* Si les 5 ans de la durée de la convention courent sur 6 années civiles au total, il convient de compléter les tableaux pour la partie des objectifs relatifs à cette dernière année et de préciser la période d'exécution des prestations pour les 1ère et 6ème années.

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **2 408 697,50 €** selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	197 928,57 €	326 000,00 €	430 785,71 €	547 214,29 €	535 571,43 €	2 037 500,00 €
dont aides à l'ingénierie	74 239,50 €	74 239,50 €	74 239,50 €	74 239,50 €	74 239,50 €	371 197,50 €

5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de 358 000,00 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
ASE	26 518,52 €	53 037,04 €	53 037,04 €	106 074,07 €	119 333,33 €	358 000,00 €

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement subventions déduites de la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire, maître d'ouvrage, pour l'opération sont de 740 250,00 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	43 787,14 €	72 120,00 €	95 301,43 €	121 058,57 €	118 482,86 €	450 750,00 €
dont résiduel HT ingénierie	57 900,00 €	57 900,00 €	57 900,00 €	57 900,00 €	57 900,00 €	289 500,00 €

5.4. Financements des autres partenaires

5.4.1 Règles d'application

5.4.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville de Saumur à l'opération est de 755 875,00€, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	73 427,86 €	120 940,00 €	159 813,57 €	203 006,43 €	198 687,14 €	755 875,00 €
dont résiduel HT ingénierie	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département de Maine-et-Loire à l'opération est de 150 500,00€ selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	6 120,00 €	10 080,00 €	13 320,00 €	16 920,00 €	16 560,00 €	63 000,00 €
dont aides à l'ingénierie	17 500,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	17 500,00 €	87 500,00 €

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1 Action Logement

Dans le cadre d'une amélioration de l'habitat, Action Logement s'engage à analyser les projets immobiliers qui lui seront soumis en tenant compte de la cohérence globale du projet de territoire, de la capacité de celui-ci à contribuer à l'attractivité durable de la ville et des besoins en logement exprimés par les entreprises et leurs salariés. Pour ce faire, Action Logement déploie des moyens humains et financiers nécessaires à la compréhension des enjeux du territoire et à l'exercice des missions qui sont les siennes, allant de l'étude des dossiers aux engagements financiers puis à la mise à disposition des contreparties locatives destinées aux salariés des entreprises du secteur privé assujetties à la PEEC, et cela sur toute la durée de réalisation du projet.

De plus, une convention, signée par l'Anah et l'Uesl le 15 février 2015, prévoit la participation d'Action Logement au financement de l'amélioration du parc privé. Cette convention a été complétée par avenant du 22 Juillet 2016 afin de renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé, avec pour objectif premier de faciliter l'accès au logement des salariés.

Ainsi, ce document implique de privilégier un partenariat dans le cadre des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, des Programmes d'Intérêt Général, des conventions de revitalisation des Centres Bourgs, ou des conventions Anru/Anah qui constituent un axe d'actions privilégié pour produire une offre de logements adaptée et permettent l'articulation des interventions.

L'intégration d'Action Logement dans la convention OPAH-RU de Saumur confirme la volonté de promouvoir ce partenariat et de décliner localement les objectifs et le dispositif de réservation qui vise à mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement dans le cadre de l'Anah (avec ou sans travaux) avec le représentant d'Action Logement.

Action logement s'inscrit dans une démarche incitative et mobilisera l'ensemble de ses produits et services au profit des salariés.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution des différents volets du suivi-animation.

Ce pilotage sera exercé en lien étroit avec les instances de la Ville de Saumur, pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus et apprécier l'impact de l'OPAH-RU au regard des objectifs du PLUi, du PLH notamment en matière de production d'offre logement en intensification, et du dispositif Action Cœur de Ville.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, maître d'ouvrage de l'opération. Deux comités de pilotages seront mis en place : un comité de pilotage technique et un comité de pilotage stratégique.

Un.e chef.fe de projet :

- Assurera le fonctionnement et préparera le calendrier des instances de pilotage décrites ci-après ;
- Animera les relations avec le partenariat de l'opération ;
- Assurera la conduite de la mission du/des prestataire.s de suivi-animation ;
- **Le comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé de :
 - Communauté d'Agglomération Saumur val de Loire
 - Ville de Saumur
 - Région Pays de la Loire
 - État (sous-préfecture, DDT, UDAP, ARS...)
 - ANAH
 - Partenaires et prestataires de suivi-animation
 - Action Logement
 - Conseil Départemental du Maine-et-Loire
 - CAF
 - MSA

- Le **comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira tous les 3 mois pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets de la présente convention et le suivi des projets engagés et des consommations des dotations financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il sera composé de :
 - Communauté d'Agglomération Saumur val de Loire
 - Ville de Saumur
 - Région Pays de la Loire
 - État (DDT)
 - ANAH
 - Partenaires et prestataires de suivi-animation
 - Action Logement
 - Conseil Départemental du Maine-et-Loire

Des commissions de suivi spécifiques pourront être mises en place, notamment :

- Sur les questions de renouvellement urbain (insalubrité, relogement, accompagnement social...) en intégrant en tant que de besoin le CCAS, l'ARS, le Département, la Fondation Abbé Pierre;
- Sur le pilotage des campagnes de ravalement de façades, en intégrant également en tant que de besoin l'UDAP, le service urbanisme de la ville de Saumur, la CAPEB, la Fédération du Bâtiment, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- Sur le pilotage des actions foncières privées (cessions de foncier, constructions neuves sur parcelles déjà bâties...) en intégrant également en tant que de besoin le service urbanisme de la ville de Saumur.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Globalement, le suivi animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique « **le projet d'abord** ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

- Pour aborder les questions de conception, de programmation et de définition des projets le plus à l'amont possible, lorsqu'il est encore temps d'apporter des inflexions si nécessaires ;
- Pour concourir à limiter le nombre d'abandons de projets après agrément et faciliter, par la validité programmatique, technique et économique des projets, leur mise en œuvre rapide ;
- Pour faciliter la meilleure orientation possible des porteurs de projets vers un accompagnement multidimensionnel et sur mesure.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

En réponse aux éléments de diagnostic portés à l'amont, la présente convention déploie des outils pour faire émerger, accompagner et orienter de multiples scénarios de projets ayant pour point commun, dans leur diversité, de concourir à l'accueil de populations nouvelles en cœur de ville, au maintien dans des conditions enviables des populations déjà présentes en cœur de ville, à la remise à niveau technique, thermique, et en matière d'agrément du parc de logements existants, et enfin à la valorisation du patrimoine de Saumur dans ses composantes exceptionnelles comme dans ses composantes diffuses et vernaculaires.

Dans le périmètre d'opération, le suivi animation de l'OPAH RU aura vocation à aller chercher, informer, motiver, accompagner, orienter les porteurs de projets, dans une logique d'intégration de l'ensemble des possibilités de soutien technique et financier y compris hors OPAH-RU, notamment les dispositifs du Plan de Relance, ou encore d'Action Logement.

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

Comme indiqué en introduction à la présente convention, les différents volets d'action de l'OPAH-RU de Saumur se structurent en 3 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

- **A / La communication et l'animation générale de l'opération**
- **B/ Le cœur du dispositif OPAH-RU** focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du cœur de ville. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en 3 « blocs » de suivi animation » :
 - **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'ANAH (#6 à #13)**
 - **L'accompagnement des scénarios de projets non aidés par l'ANAH** mais concernés par un système d'aide complémentaire (ravalements de façades, Denormandie, isolation phonique, ascenseurs, etc.) (#1 à #4 et #14 à #26)
 - **Les opérations de recyclage foncier** (volet urbain) destinées à changer le sort des immeubles les plus dégradés et stratégiques ainsi que celui de leurs occupants. Ce volet inclut des études de calibrage sur 19 immeubles à partir du second semestre 2020, puis, le cas échéant, la réalisation des procédures. (#5)
- **C/ Un volet d'appui à la conduite des opérations de renouvellement urbain (Volet foncier)**

Le dispositif de recrutement et de contractualisation avec la ou les équipes de suivi animation prendra en compte ces 3 volets distincts d'ingénierie, et les compétences qu'ils requièrent respectivement.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les 3 logiques d'intervention présentées ci-dessus et les catégories de compétence qu'elles appellent peuvent se détailler comme suit :

7.2.2.1 Volet A / La communication et l'animation générale de l'opération :

L'équipe de suivi animation assurera les missions suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs. Ces actions à large spectre intégreront l'accueil, l'information et le conseil apportés aux porteurs de projets « Denormandie » développés dans le périmètre de l'OPAH-RU. Elles incluront également l'orientation vers les interlocuteurs appropriés des porteurs de projet hors

périmètre. Elles comprendront également une information sur Ma Prime Rénov'.

Ce volet appelle notamment des compétences en matière de communication, d'animation, d'organisation d'événements, de reporting.

7.2.2.2 Volet B / Missions de suivi animation « classiques » :

L'équipe de suivi animation assurera les missions suivantes :

- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- Accompagnement des copropriétés, de leurs syndicats et de leurs instances. En particulier, pour les petites copropriétés à syndic non professionnel, accompagnement à la prise de décision et à la programmation des travaux, appui et conseils sur les règles de convocation d'AG et de vote pour les travaux en parties communes, accompagnement à l'inscription obligatoire sur le registre d'immatriculation des copropriétés etc...)
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Réalisation des études de calibrage dans le cadre du volet de recyclage foncier puis, le cas échéant, pour les immeubles faisant l'objet d'une procédure, assistance à la Ville de Saumur, à la CASVDL et à leurs partenaires pour :
 - La préparation et la conduite des procédures (ORI, état manifeste d'abandon avec DUP simplifiée...) ;
 - La définition des projets de restauration ;
 - La recherche de porteurs de projets après transfert de la maîtrise foncière ;
 - Le relogement provisoire ou définitif des occupants
 - Le montage des dossiers de financement
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Ce volet appelle notamment des compétences techniques, sociales, administratives et juridiques.

7.2.2.3 Volet C / Ingénierie de renouvellement urbain avancée :

L'équipe de suivi animation assurera un repérage des situations immobilières bloquées et une mise en œuvre du volet foncier de l'OPAH-RU incluant l'appui à la collectivité dans la constitution des dossiers de demande de faisabilité, d'éligibilité, et de calibrage auprès de la CNLHI.

Ce volet appelle notamment des compétences de conception architecturale, de montage d'opération et d'orientation procédurale dans les champs de l'action foncière en direction du bâti ancien et de la lutte contre le logement indigne

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les équipes de suivi-animation veilleront à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents de la CASVDL, de la Ville de Saumur, du Département de Maine-et-Loire, de la Région Pays de la Loire et de l'Etat
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les services en charge des procédures coercitives,
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, ANRU, EPFL, Action Logement...).

Instructeurs ADS / DRAC – UDAP

- La Plateforme Faire
- Les notaires, agences immobilières, banques, artisans.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

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

Plus globalement, au début de chaque année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les impacts de l'OPAH-RU seront appréciés au regard de :

- L'évolution du nombre de résidences principales (MAJIC3 année n-1)
- L'évolution du nombre de logements vacants (MAJIC3 année n-1)
- L'évolution de la part des propriétaires occupants (MAJIC3 année n-1)
- Le nombre de transactions (DVF année n-1)

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

- Evaluation de la mission d'animation :
-

L'équipe de suivi-animation en régie et l'opérateur tiers présenteront en comité technique le bilan exhaustif du travail d'animation permettant de mesurer :

- L'efficacité des circuits de repérage

- Le respect du plan de communication
- L'avancement des plans d'actions spécifiques, le cas échéant
- Le respect des engagements prévus avec chaque partenaire et des échanges qui ont eu lieu depuis le comité technique précédent.

- Le suivi en continu

Le suivi de l'OPAH-RU sera fait via un tableau de bord tenu par l'équipe de suivi animation et permettra de :

- D'identifier chaque famille repérée, l'origine et la date du repérage, la date du 1^{er} contact, la date de la visite du logement, la date de l'établissement de l'audit, la date de demande et de réception des devis, la date de dépôt du dossier, la classe énergétique du logement avant et après travaux (le cas échéant), le gain énergétique (le cas échéant), le coût des travaux, les taux de subvention de chaque partenaire financier ;
- Une distinction sera établie entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, les propriétaires bailleurs, et les dossiers relevant des travaux d'autonomie / maintien à domicile
- D'analyser la performance des travaux (le cas échéant): gain énergétique moyen, sortie de classe énergivore (F et G), atteinte de la classe sobre (A, B et C), et de comparer les résultats par rapport au niveau départemental et national.
- D'identifier les dossiers pour lesquels les travaux de maintien à domicile et de précarité énergétique sont couplés
- D'identifier les dossiers non aboutis et les motifs
- D'identifier le recours aux prêts sociaux
- D'identifier le recours à l'avantage fiscal Denormandie pour la partie des bénéficiaires qui pourra être identifiée

Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la CASVDL, à la Ville de Saumur, et aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions.

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire se dotera également en lien avec l'équipe opérationnelle d'un suivi financier lui permettant d'alerter chaque financeur dès lors que l'enveloppe annuelle allouée au programme est atteint à 80 %.

Sur alerte de l'équipe de suivi animation, la CASVDL informera également les membres du comité technique dès que **le niveau de repérage** (contacts) d'une catégorie de porteurs de projets couvre 130 % de la ligne correspondante du programme. Cette alerte permettra aux membres du comité technique de se concerter avant la prochaine réunion et d'envisager ainsi un basculement financier entre les catégories de familles, d'apprécier l'opportunité d'un abondement financier sur le programme ou celui de financer des projets hors OPAH-RU.

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

Bilan annuel

Le bilan annuel sera présenté chaque année en comité de pilotage par le maître d'ouvrage, au plus tard deux mois après la fin de l'année N. Il sera préparé par l'équipe de suivi animation et soumis à la validation préalable de Saumur Val de Loire Agglomération et de la ville de Saumur.

Un document sera remis préalablement aux membres du comité et traitera à minima des points suivants :

- Le rappel des objectifs de l'opération en nombre et en financement
- L'avancement du programme par objectif
- L'analyse :
 - De l'efficacité de l'animation mise en place
 - De l'efficacité du travail au sein du comité technique
 - Du bilan énergétique des travaux (gain énergétique et étiquettes, logement atteignant le niveau BBC rénovation après travaux)
 - Du bilan financier (comparaison avec le prévisionnel, mobilisation de l'Eco-prêt à taux zéro, mobilisation des prêts sociaux, coût moyen par chantier, montant moyen de subvention versée, niveau moyen du reste à charge, % du reste à charge financé par la famille, ...)
 - Du coût de l'ingénierie pour chacun des financeurs
 - Du respect du plan de communication
 - De l'engagement de chacun des partenaires
- La proposition d'un nouveau plan de communication annuel
- La proposition des réajustements qui s'avèrent nécessaires
- La description précise des motifs d'échec par type de frein (financier, technique, psychologique), le nombre de situations concernées par chaque type et des propositions d'actions pour réduire les facteurs d'échec.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. L'équipe de suivi animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission, dans un délai de deux mois après l'échéance de l'OPAH-RU.

Ce rapport devra *a minima* :

- Regrouper les bilans annuels et en présenter une synthèse
- Analyser l'impact du programme au regard :
 - De la performance énergétique des logements
 - De l'emploi dans les entreprises du bâtiment situées sur le territoire de la collectivité, et situées sur les territoires voisins
 - De l'impact environnemental
 - De l'impact social
- Mesurer et analyser les écarts entre l'ambition du programme et le bilan final, en indiquant les moyens mis en œuvre tout au long du programme pour que cet écart soit le plus faible possible
- Analyser le comportement des entreprises (partenariat, acteurs du repérage, maîtrise des coûts, embauches ou maintien des emplois, etc.)
- Présenter un bilan des actions d'accompagnement engagées
- Établir la liste de toutes les actions innovantes engagées
- Éclairer sur les choix à faire par les élus et l'Anah pour une poursuite des actions.

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant 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 validera les informations portées sur l'Anah.

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

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

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

Toute publication sera soumise à validation préalable de la délégation locale de l'Anah et du délégataire.

Par ailleurs, un plan de communication annuel sera établi, et transmis à la délégation locale de l'Anah et du délégataire.

Des dispositions complémentaires seront déterminées avec chacun des partenaires de l'opération.

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter du jj/mm/aa (*date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire*) au jj/mm/aa.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage,

Pour l'État,

Pour l'Anah,

Pour la Ville de Saumur

Pour le Département de Maine-et-Loire

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)