

**Convention de l'Opération  
Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
« Loir-Lucé-Bercé »**

2023-2028

**Démarrage le 01/09/2023**

La présente convention est établie entre :

La Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé, maître d'ouvrage de l'opération, représentée par Monsieur Hervé Roncière, président de la Communauté de communes,

L'État, représenté en application de la convention de délégation des aides à la pierre par Monsieur Dominique Le Mèner, Président du Conseil départemental de la Sarthe,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), représentée en application de la convention de délégation des aides à pierre par Monsieur Dominique Le Mèner, Président du Conseil départemental de la Sarthe,

Le Département de la Sarthe, représenté par Monsieur Dominique Le Mèner, Président du Conseil départemental de la Sarthe,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD 2019 – 2023) de la Sarthe, adopté par le Préfet et le Président du Conseil départemental, le 12 juillet 2019,

Vu le Plan départemental de l'Habitat de la Sarthe 2017-2022,

Vu la convention de délégation de compétence, conclue le 17 mars 2023, entre le Conseil départemental de la Sarthe et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2), et ses avenants,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé, conclue le 31 mars 2017, entre le Conseil départemental de la Sarthe et l'Anah, et ses avenants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Vallée du Loir approuvé le 9 mai 2019.

Vu le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays Vallée du Loir, approuvé en décembre 2020

Vu la Convention d'adhésion Petites Villes de Demain de Montval-sur-Loir, La Chartre-sur-le-Loir et le Grand Lucé signée en juin 2021

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la Communauté de Communes Loir Lucé Bercé le 28 septembre 2022.

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé, collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 6 avril 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de Loir-en-Vallée, en date du XXXX 2023, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la commission permanente du Conseil départemental de la Sarthe en date du 7 Juillet,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Conseil départemental de la Sarthe, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du XXXX

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la région en date du XXX,

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

Il a été exposé ce qui suit :

**Table des matières**

Préambule .....	6
Eléments issus des études préalables, problèmes et obstacles à surmonter .....	8
Stratégie d'intervention retenue .....	11
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application .....	13
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	13
1.1. Dénomination de l'opération .....	13
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	13
Chapitre II – Enjeux de l'opération .....	14
Article 2 – Enjeux .....	14
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération .....	14
Article 3 – Volets d'action .....	14
3.1. Volet urbain .....	15
3.2. Volet immobilier .....	15
3.2.1 Descriptif du dispositif .....	15
3.2.2 Objectifs .....	16
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	17
3.3.1 Descriptif du dispositif .....	17
3.3.2 Objectifs .....	18
3.4. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	19
3.4.1. Descriptif du dispositif .....	19
3.4.2 Objectifs .....	20
3.5. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	20
3.5.1. Descriptif du dispositif .....	20
3.5.2. Objectifs .....	21
3.6. Volet social .....	21
3.6.1 Descriptif du dispositif .....	22
3.6.2 Objectifs .....	22
3.7. Volet patrimonial et environnemental .....	23
3.7.1 Descriptif du dispositif .....	24
3.7.2 Objectifs .....	24
3.8. Volet économique et développement territorial .....	25
3.8.1 Descriptif du dispositif .....	25
3.8.2 Objectifs .....	25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	26
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention .....	26
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires .....	28
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	28
5.1. Financements de l'Anah .....	28
5.1.1. Règles d'application .....	28
5.1.2 Montants prévisionnels .....	28
5.2. Financements de la Communauté de Commune Loir-Lucé-Bercé, collectivité maître d'ouvrage .....	29
5.2.1. Règles d'application .....	29
5.2.2 Montants prévisionnels .....	30
5.3. Financements du Département de la Sarthe .....	31
5.3.1. Règles d'application .....	31
5.3.2 Montants prévisionnels .....	31
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation .....	32
Article 7 – Conduite de l'opération .....	32
7.1. Pilotage de l'opération .....	32
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	32
7.1.2. Instances de pilotage .....	32
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	34
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	34
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	34
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	35
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	36
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	36
7.3.2. Bilans et évaluation finale .....	37
Chapitre VI – Communication .....	40
Article 8 - Communication .....	40
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....	41
Article 9 - Durée de la convention .....	41
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	41
Article 11 – Transmission de la convention .....	41



## Préambule

La Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé est située dans le département de la Sarthe et est composée de 24 communes. Le territoire compte 23 745 habitants<sup>1</sup> et 14 846 logements<sup>2</sup>. La Communauté de Communes est singulière par l'absence de réelle ville-centre : la plus grande des communes (Montval-sur-Loir avec 6 038 habitants) constitue une polarité à l'échelle du Sud de l'intercommunalité mais aussi des intercommunalités voisines. A l'inverse, le Nord du territoire s'inscrit dans un réseau de petites polarités à l'Ouest, au Nord et à l'Est de l'intercommunalité. Cette situation fragilise Montval-sur-Loir, et a fortiori les petites polarités de second niveau de l'intercommunalité (Loir-en-Vallée, Le Grand Lucé et La Chartre-sur-le-Loir).

A l'exception de quelques communes du Nord de l'intercommunalité, le territoire est en retrait des grandes agglomérations et constitue un bassin d'emplois autonome où les navetteurs vers Le Mans ou Tours sont minoritaires. Malgré une démographie en baisse (-150 hab/an de 2013 à 2019), le territoire maintient une part d'actifs importante et en hausse (74% de la population en 2019) grâce à la présence d'entreprises maintenant un nombre d'emplois conséquent (7 678 emplois en 2019, soit un peu moins d'un actif pour un emploi).

En comparaison, la Communauté de Communes voisine du Sud Sarthe bénéficie davantage de l'influence de la métropole Mancelle, où une part conséquente des actifs y travaillent (avec un taux de chômage et d'actifs semblable, la communauté de communes ne propose que 0,6 emplois pour un actif).

Malgré une bonne dynamique de l'emploi propre à son bassin de vie, la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé est la plus pauvre du Sud du Département (14% de pauvreté contre 13% dans le Sud Sarthe et 11% dans le Pays fléchois). Cette situation est d'autant plus forte dans les communes du Sud de l'intercommunalité, en premier lieu Montval-sur-Loir, la ville centre du territoire (19% des ménages y sont sous le seuil de pauvreté).

Ainsi, malgré une démographie relativement stable et une demande en logements, les prix de l'immobilier et leur dynamique attirent peu d'investisseurs extérieurs et n'incitent pas à engager d'ambitieux projets de travaux. Pour les ménages résidents, des prix plus accessibles qu'ailleurs ont permis à de nombreux ménages modestes d'accéder à la propriété (72% des résidences principales) malgré des moyens réduits pour entretenir et rénover les biens à moyen terme. Parallèlement, une faible part du locatif social à l'échelle de l'intercommunalité (8% des résidences principales) a conduit le locatif privé à une vocation d'hébergement des ménages les plus modestes ne pouvant pas accéder à la propriété et ayant peu d'alternatives face à une offre globalement peu qualitative.

Dans un marché immobilier peu dynamique (en matière de niveau de prix) et une population de propriétaires modestes, les coûts de la rénovation et leur dynamique haussière sont néanmoins les mêmes que dans le reste du territoire national. L'opération programmée d'amélioration de l'habitat vise à permettre aux propriétaires occupants de rénover leur bien, inciter les bailleurs à améliorer l'offre locative et par extension améliorer le cadre de vie du territoire.

### **Une opération pour approfondir une action engagée à l'échelle du PETR Vallée du loir en faveur de la rénovation énergétique**

Le syndicat mixte du Pays Vallée du Loir a déployé de 2018 à 2021 un Programme d'Intérêt Général ayant permis 279 projets de rénovation énergétique de propriétaires occupants modestes ou très modestes en 3 ans. Ce dernier permettait d'accompagner le financement et le montage technique de ces projets via les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat. L'opération programmée permettra d'approfondir cet accompagnement vers de nouvelles thématiques (dégradation de l'habitat et adaptation à la perte d'autonomie) et vers de nouveaux publics (propriétaires bailleurs).

---

1 Source : Population Municipale, INSEE 2019

2 Source : Fichiers Fonciers 2021 retraités du CEREMA - DGFIP

Cette action s'inscrit en complémentarité de l'Espace Conseil France Rénov' (ECF) porté par le PETR Vallée du Loir et animé par Croissance Verte qui accompagne les projets de rénovation énergétique d'un public plus large (pas seulement les publics les plus modestes), dispense un conseil générique de 1er niveau, et s'appuie sur des aides de droit commun (CEE et MaPrimeRénov').

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat cherche donc à donner un accès à davantage d'aides financières et à accompagner étroitement et jusqu'à leur réalisation (conception, montage, suivi et bonne fin des travaux) des projets :

- Pour les propriétaires occupants modestes réalisant des travaux de rénovation énergétique, pour lesquels les aides Anah ont une plus-value par rapport à MaPrimeRenov', dans une logique de continuité et d'intensification du PIG précédent ;
- Pour accompagner des propriétaires occupants dans des travaux plus conséquents de résorption de la dégradation afin de lutter contre l'habitat indigne et développer une filière de l'accession rénovation abordable et qualitative ;
- Pour les propriétaires bailleurs réalisant des travaux de résorption de la dégradation, afin d'améliorer l'offre locative, lutter contre le logement indigne et la vacance des logements ;
- Pour accompagner des propriétaires occupants réalisant de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie.

La mise en place de l'OPAH et de l'OPAH-RU marquent donc un engagement fort du territoire dans la prise en compte globale des problématiques d'habitat privé et de cadre de vie.

### **Les communes de Montval-sur-Loir, la Chartre-sur-le-Loir, le Grand Lucé et la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé engagées dans le dispositif Petites Villes de Demain**

Les communes de Montval-sur-Loir, la Chartre-sur-le-Loir, le Grand Lucé et la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé sont lauréates du dispositif Petite Ville de Demain et ont signé avec les partenaires la convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire le 28 septembre 2022. Ces communes connaissent une forte problématique habitat avec notamment des taux de vacance entre 12 et 14%<sup>3</sup> du parc ainsi qu'un parc vieillissant, avec près de 73% des logements du territoire construits avant 1974 (1ère réglementation thermique).

Les problématiques habitat se répercutent fortement sur la qualité de vie des habitants mais aussi sur la perception du parc de logements, en particulier dans les centres-villes où 480 logements à l'aspect visuel extérieur dégradé ont été recensés dans les centres-bourgs du territoire, dont 111 rien que pour Montval-sur-Loir.

L'ensemble de ces enjeux doit faire l'objet d'une attention particulière, et c'est là l'objectif de l'Opération de Revitalisation du Territoire.

---

3 Source : Fichiers Fonciers 2021 retraités du CEREMA - DGFIP

## Éléments issus des études préalables, problèmes et obstacles à surmonter

### Des besoins de rénovation énergétiques importants sur l'ensemble du territoire, et des aides dont l'attractivité diminue à mesure de l'augmentation des coûts des travaux

A l'échelle de l'intercommunalité, le nombre de passoires énergétiques est estimé à plus de 3 170 logements soit 33%<sup>4</sup> du parc des résidences principales. Ce taux varie de 20 à 50% des résidences principales et est supérieur à 30% sur 20 des 24 communes, il inquiète à plusieurs titres :

- Le risque d'un développement de la vacance, notamment dans les territoires les plus détendus, où les logements locatifs sous-performants seront à l'horizon 2025 (classe G) puis 2028 (classe F) interdits à la location ;
- Le risque d'une précarité énergétique et tout simplement financière des personnes résidant dans des passoires thermiques. Avec 44%<sup>5</sup> des ménages éligibles aux aides Anah, le déploiement de ces aides apportera une plus-value par rapport aux aides plus généralistes.

La lutte contre la précarité énergétique représente donc un enjeu communautaire ne pouvant pas être réduit à une commune ou portion du territoire.

D'un autre côté, les aides aux travaux connaissent une réduction de leur attractivité : le coût global moyen des travaux augmentant, les restes à charge augmentent également. Les aides MaPrimeRénov' Sérénité devront donc être abondées pour garantir la continuité de l'effet incitatif observée dans le PIG précédent.

### Le vieillissement de la population concerne l'ensemble du territoire :

La part des plus de 60 ans dans la population est de 37 % (8 766 habitants). Par ailleurs 18% du parc de logements appartiennent à des propriétaires occupants de plus de 70 ans<sup>6</sup>, cela représentant 34% des propriétaires occupants.

- L'analyse cartographique des populations séniors a permis de révéler la forte diffusion de ces populations, sans prévalence dans les centres-villes ;
- Le parc des résidences principales comprend 69% de logements T4 et + tandis que 70% des ménages sont des personnes seules ou des couples sans enfant. Cette situation implique la recherche de solutions d'adaptation de l'habitat au sein même des logements existants.

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie représente donc un enjeu communautaire, à l'échelle de toute la communauté de communes.

### Des enjeux de vacance liée à la dégradation mais aussi à la configuration des logements dans les centres-bourgs, à fortiori à Montval-sur-Loir

A l'échelle de l'intercommunalité, la vacance pèse 13% du parc de logements et 7% si l'on ne comptabilise que les logements vacants depuis au moins 2 ans. Cette vacance est encore plus élevée dans les centres-villes des communes, notamment les 3 communes PVD malgré leur rôle de polarité locale :

---

4 Source : Estimation à partir des DPE fournis par l'ADEME, redressée par l'école des mines

5 Part estimée à partir de l'analyse des revenus disponibles par déciles ; FILOSOFI INSEE 2018

6 Source : Fichiers fonciers 2021 retraités du CEREMA - DGFIP



- 21% dans le centre-ville de Montval-sur-Loir, 11% depuis au moins 2 ans ;
- 19% dans le centre du Grand Lucé, 10% depuis au moins 2 ans ;
- 18% dans le centre de la Chartre-sur-le-Loir, 12% depuis au moins 2 ans.

La vacance et la dégradation sont intimement liées au Grand Lucé et à la Chartre-sur-le-Loir. Ce lien est plus distendu à Montval-sur-Loir où la nature de l'offre semble jouer davantage. L'analyse cartographiée aux échelles communales (3 communes PVD) a permis de révéler que la vacance se concentrait sur quelques typologies d'immeubles propres aux centres-bourgs et particulièrement représentées dans le centre-ville de Montval-sur-Loir :

- Les logements au-dessus des cellules commerciales, avec 45% de vacance ;
- Les immeubles de bourg, avec 27% de vacance ;
- Les maisons de bourg, sans jardin, avec 23% de vacance ;
- Les maisons de faubourg avec 17% de vacance.

Ces typologies souffrent, en plus d'un état du bâti parfois dégradé, d'une dépréciation dans le marché immobilier local : elles sont également celles où les prix sont les plus bas. Leur débouché sur le marché immobilier est majoritairement une mise en location ou de l'accession sur des petits budgets (primo-accédants). Elles entrent en cela dans le cadre d'une intervention possible via les aides de l'Anah bien que leur remise aux normes techniques seules ne peut garantir une bonne insertion dans le marché local où l'action sur d'autres leviers (création d'ouvertures, démolition d'annexes, reconfiguration des accès) sera nécessaire et à inciter. Ces pistes d'actions particulièrement pertinentes pour Montval-sur-Loir seront approfondies dans l'OPAH-RU, via un système d'aides spécifiques et un volet foncier visant à reconfigurer certains ilots.

### **La dégradation des logements : un enjeu de lutte contre la vacance et de lutte contre l'habitat indigne des propriétaires occupants et des locataires**

La dégradation des logements a fait l'objet d'un relevé de terrain, sur la base de leur aspect visuel extérieur, dans les centres-bourgs des communes. Ainsi, ce sont 480 logements potentiellement dégradés qui ont été recensés dont 111 pour la seule commune de Montval-sur-Loir. Si en proportion ce parc représente environ 3% des logements à toutes les échelles (communes PVD et communes hors PVD), l'effet de concentration dans le centre de Montval est massif avec 11% du parc du centre-ville concerné et avec un volume de situations sans commune mesure avec le reste du territoire (les autres communes avec le plus de logements dégradés en centre-ville sont Le Grand Lucé, la Chartre-sur-Loir et Loir-en-Vallée avec 25 à 30 unités chacune).

Ces logements dégradés sont majoritairement :

- Des logements occupés (62% des logements dégradés) à Montval-sur-Loir, majoritairement par un locataire (41% des logements dégradés) ;
- Des logements non occupés au Grand Lucé et à La Chartre-sur-le-Loir (56 et 58% de vacants et résidences secondaires), puis à proportion égale entre logements de propriétaires occupants (19% et 22%) et locatifs privés (23 et 22%) ;
- Des logements non occupés (56% de vacants et résidences secondaires) dans la communauté de communes hors communes PVD, puis occupés par des propriétaires occupants (33% des dégradés, contre seulement 14% de locatifs privés).

La dégradation recouvre donc un enjeu :

- De lutte contre la vacance et l'habitat indigne, à fortiori par une action sur les bailleurs dans le centre de Montval-sur-Loir, impliquant une structure des aides et des actions coercitives qui lui seront spécifiques et déclinées dans l'OPAH-RU ;
- De lutte contre la vacance et dans une plus faible mesure de lutte contre l'habitat indigne des propriétaires occupants, puis des locataires dans le reste du territoire de la communauté de communes de Loir-Lucé-Bercé.

### **Une forte paupérisation du parc locatif privé dans les centres-bourgs et en particulier à Montval-sur-Loir, qui accentue le risque de mal-logement**

A l'échelle de la communauté de communes, le parc de logement social ne représente que 8% des résidences principales, une part insuffisante dans un territoire où 44% des propriétaires sont éligibles aux aides Anah et avec 14% des ménages sous le seuil de pauvreté.

En conséquence, les ménages les plus modestes ne pouvant accéder à la propriété se reportent sur l'offre locative privée qui présente :

- Un taux de pauvreté équivalent à celui du parc social (33% des ménages locataires du parc sont sous le seuil de pauvreté). Cette tendance est marquée dans le centre-ville avec des secteurs de superposition entre taux de pauvreté élevé et prévalence du locatif privé ;
- Une forte intrication du modèle locatif privé avec les aides de la CAF (27% des logements locatifs privés font l'objet d'un aide CAF) ;
- Une prévalence de la dégradation sur ces logements : 16% du parc de la communauté de communes (20% à Montval-sur-Loir) mais 21% du parc de logements dégradés (41% à Montval-sur-Loir) ;
- Des valeurs immobilières plus faibles sur ces biens, relevées dans l'analyse du marché immobilier et le contact avec les professionnels du secteur.

Ces différents éléments témoignent de l'existence d'un modèle économique du locatif privé « marchand de sommeil » dans les centres-bourgs et en particulier à Montval-sur-Loir. Ce dernier est difficile à contrecarrer, dans la mesure où le conventionnement, donnant accès aux aides de l'Anah, se répercute en une perte potentielle de loyer estimée lors du diagnostic entre 8 000 et 12 000 € selon la taille des logements. Les aides à la rénovation des bailleurs doivent donc être localement abondées dans l'opération pour demeurer attractives.

### **Des prix de l'immobilier permettant à des ménages modestes d'accéder à la propriété sans financement pour y réaliser les travaux nécessaires**

Dans les centres-bourgs de la communauté de communes, les prix de l'immobilier sont particulièrement bas avec une majorité de transaction en-dessous de 600 €/m<sup>2</sup>, dans un marché déjà peu dynamique (médiane des prix à 1 000 €/m<sup>2</sup>) à l'échelle de tout le territoire.

Cette situation permet, et en particulier dans les centres-bourgs, des accessions à des coûts très modestes pour des propriétaires occupants qui semblent éprouver des difficultés à financer et/ou réaliser les travaux nécessaires à la suite des acquisitions : le croisement entre les transactions et l'occupation des logements montre que la moitié des biens acquis de 2010 à 2020 étaient encore vacants en 2021.

### **Une conjoncture immobilière et financière défavorable pour engager des projets de travaux**

Un marché immobilier détendu n'incite pas les ménages propriétaires à réaliser des travaux dans la mesure où l'investissement ne se répercute pas dans le prix du bien : 90% des transactions sont réalisées à un prix inférieur à 1 600 €/m<sup>2</sup>, soit en-dessous du prix de la construction neuve aujourd'hui.

Au-delà des particularités territoriales, la conjoncture actuelle nécessite d'appuyer les propriétaires pour encourager le déclenchement des projets au regard de :

- L'augmentation des coûts de construction et de rénovation, liée à l'augmentation des coûts des matériaux ;
- L'augmentation des taux d'emprunt aux particuliers ;
- La baisse générale du niveau de vie de la population, créée par l'inflation.

## Stratégie d'intervention retenue

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat s'inscrit en complémentarité d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain sur le centre-ville de Montval-sur-Loir.

Ces dernières s'attachent à traiter efficacement, en matière de niveau d'aides apportées et d'animation, les enjeux qui caractérisent leur périmètre d'intervention. Ainsi, l'OPAH intervient sur :

- **L'accompagnement des personnes en perte d'autonomie pour adapter leur habitat**

La Communauté de communes financera l'ingénierie permettant de donner accès aux ménages aux aides « Habiter Facile » puis MaprimeAdapt' à partir du 1er Janvier 2024, tout en accompagnant les particuliers du diagnostic d'éligibilité à la réception des travaux.

- **La résorption de l'habitat indigne et très dégradé des propriétaires occupants**

La Communauté de communes financera l'ingénierie permettant de donner accès aux ménages aux aides « Habiter Serein », tout en accompagnant les particuliers dans les choix techniques et constructifs prioritaires pour sortir leur logement de la situation d'indignité ou de grande dégradation. Les aides seront abondées, en particulier en direction des publics les plus modestes.

- **La résorption des logements indignes et très dégradés des propriétaires bailleurs**

La Communauté de communes financera l'ingénierie permettant de donner accès aux ménages aux aides de l'ANAH pour les travaux lourds de réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé dans des logements vacants en vue d'une remise en location ou sur des logements actuellement occupés. La collectivité abondera également ces travaux dans le cas où ces derniers débouchent sur un conventionnement social, tout en accompagnant les particuliers dans les choix techniques et constructifs prioritaires pour sortir leur logement de la situation d'indignité ou de grande dégradation. La collectivité viendra également durcir l'application de la réglementation en matière de location de logements indignes.

- **L'approfondissement des outils destinés à accompagner les travaux de rénovation énergétique**

Le programme donnera un accès à l'aide MaPrime Rénov' Sérénité, sous conditions d'éligibilité Anah, afin de subventionner et d'accompagner techniquement et gratuitement des projets de rénovation globale, en complément

de l'accompagnement de l'Espace Conseil France Rénov' qui vise tous types de ménages sans conditions de revenus.

La coexistence de ces deux canaux d'accès aux aides doit permettre de toucher plus largement les porteurs de projet. L'articulation entre l'opérateur de suivi-animation et la plateforme reposera notamment sur 5 engagements :

Un engagement d'orientation mutuelle, l'Espace Conseil France Rénov' s'engageant à adresser à l'opérateur OPAH les porteurs de projets potentiellement éligibles situés dans l'OPAH, et l'opérateur OPAH s'engageant à orienter vers la plateforme les porteurs de projets hors champ de l'OPAH.

Un engagement de proactivité : il incombera à l'opérateur OPAH de contacter les ménages orientés vers lui, et non pas aux porteurs de projets de solliciter l'opérateur ;

Un engagement de diligence : les ménages orientés vers l'OPAH par l'Espace Conseil France Rénov' seront recontactés dans les 72h00 ;

Un engagement de concertation : l'opérateur OPAH échangera sur une base mensuelle avec l'Espace Conseil France Rénov' ;

Un engagement d'interopérabilité : l'opérateur OPAH réalisera des exportations de ses bases de données d'animation dans des formats interopérables avec ceux de l'Espace Conseil France Rénov'.

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

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

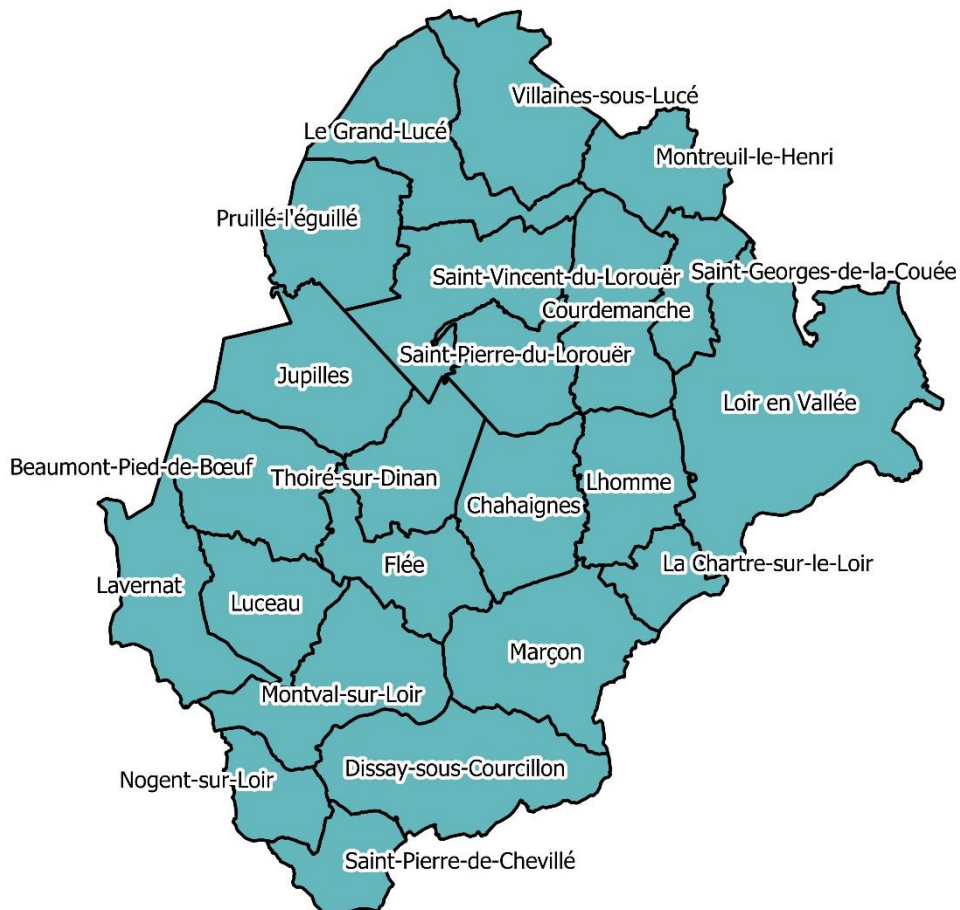
### Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

#### 1.1. Dénomination de l'opération

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est dénommée « OPAH Loir-Lucé-Bercé ».

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

Le périmètre d'intervention couvre le territoire de la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé.



## Chapitre II – Enjeux de l'opération.

### Article 2 – Enjeux

L'offre de service sera déployée sur l'ensemble du territoire intercommunal où elle permettra de rénover 173 logements, 158 occupés par leur propriétaire et 15 logements de propriétaires bailleurs. Les travaux accompagnés dans l'OPAH s'inscrivent en cohérence avec les enjeux relevés à cette échelle. L'opération traitera 85 logements au titre des travaux de rénovation énergétique, 47 logements au titre de la résorption de l'habitat indigne et très dégradé et 41 logements dans le but d'adapter l'habitat à la perte d'autonomie.

Le programme vise à :

- **Améliorer l'offre résidentielle** des propriétaires occupants à faibles ressources et des locataires du parc privé sur l'ensemble du territoire ;
- **Construire une filière attractive de l'accession-rénovation** sur le territoire ;
- **Prévenir et traiter la vacance** en donnant un débouché à des passoires énergétiques et des logements dégradés en y engageant d'ambitieux travaux, en retardant le départ des personnes âgées de leur logement, en adaptant les logements au besoin des habitants ;
- **Élever la qualité technique et patrimoniale des réhabilitations de logement et du patrimoine bâti** local en développant une capacité à accompagner les particuliers dans des projets de rénovation globale ;
- **Contribuer à la transition énergétique** en luttant contre les passoires thermiques ;
- **Prévenir et traiter le mal-logement**, notamment des locataires privés, en soutenant l'investissement dans des travaux de rénovation des logements locatifs ;
- **Améliorer l'image des centres-villes** en accompagnant des travaux lourds sur des logements très dégradés.

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

### Article 3 – Volets d'action

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

1. Volet urbain
2. Volet immobilier
3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
4. Volet énergie et précarité énergétique,
5. Volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat,
6. Volet social,

7. Volet patrimonial et environnemental.

8. Volet économique et développement territorial

### 3.1. Volet urbain

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

- Les travaux de requalification des espaces publics planifiés dans le cadre des conventions Petites Villes de Demain au Grand Lucé, à la Chartre-sur-le-Loir et à Montval-sur-Loir ;
- Les politiques de soutien à l'installation commerciale dans les communes Petites Villes de Demain, notamment le développement de nouvelles cellules commerciales par la commune du Grand Lucé
- Plus largement, les politiques d'équipements et d'aménagement des espaces publics des communes de l'intercommunalité.

Le volet urbain de l'OPAH prolongera dans l'espace public (aspect extérieur des constructions) les actions entreprises à l'échelle des logements. L'OPAH s'appuie notamment sur :

- L'exclusivité des zones urbaines pour la disponibilité de certaines aides aux travaux, notamment les aides liées à la résorption de la dégradation (32 PO et 15 PB) qui seront réservées aux zones urbaines du PLUi ;
- La priorisation de la communication des dispositifs aux centralités, qui, outre une communication globale, feront l'objet de campagnes spécifiques de boîitage dans les secteurs repérés comme les plus dégradés dans l'étude pré-opérationnelle ;
- Le couplage des actions de requalification des espaces publics menées par les communes avec une communication des aides disponibles ciblée vers les propriétaires privés des places et rues concernées.

### 3.2. Volet immobilier

L'Opération d'Amélioration de l'Habitat Loir-Lucé-Bercé vise à obtenir des rénovations qui requalifient le parc immobilier sur des segments d'offre faisant aujourd'hui l'objet d'aucuns travaux ou des travaux à minima, à savoir l'accession à la propriété via des biens dégradés dans les bourgs et le logement locatif de qualité médiocre « social de fait ». L'opération viendra donc générer de nouvelles opportunités sur ces segments.

#### 3.2.1 Descriptif du dispositif

**Le développement d'une filière de l'accession rénovation dans l'ancien**, via un système d'aides incitatives permettant de faire l'acquisition d'un bien dégradé par un propriétaire occupant modeste, et le rénover pour un prix total inférieur au marché de l'ancien et de la construction neuve. L'ensemble des aides aux propriétaires occupants seront ainsi disponibles pour les logements vacants au moment de la demande et une analyse de l'éligibilité aux aides pourra être effectuée en amont de l'acquisition des logements par les futurs acquéreurs. La communauté de communes prévoit la réalisation de 32 dossiers de résorption de la dégradation pour des propriétaires occupants.

**Le développement d'une offre locative de qualité, sociale et intermédiaire** à la suite de travaux de résorption de la dégradation. Le conventionnement social (LOC 2) donnera lieu à des abondements supplémentaires de la collectivité, le montage des dossiers de financement conventionnement intermédiaire (LOC 1) sera accompagné mais sans abondements complémentaires. L'objectif de ce volet d'action étant d'améliorer l'offre locative privée dans

sa composante sociale « de fait » sur le territoire, et de générer également une offre locative intermédiaire de qualité, très rare sur le territoire. L'ensemble des aides aux propriétaires bailleurs seront ainsi disponibles pour les logements vacants au moment de la demande et une analyse de l'éligibilité aux aides pourra être effectuée en amont de l'acquisition des logements par les futurs acquéreurs.

En cohérence avec le diagnostic réalisé ayant permis de révéler des niveaux de dégradation variables à l'échelle des communes, l'OPAH prévoira à la fois des travaux sur de logements dits « moyennement dégradés » et sur des logements dits « très dégradés ».

### 3.2.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs sur ce volet se recoupent avec ceux du volet immobilier, dans un canal de communication orienté vers les propriétaires récents et en devenir :

- **21 projets de travaux lourds sur des logements dégradés de propriétaires occupants modestes.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides ANAH, une contribution de 15% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 7 500 €.
- **11 projets de travaux lourds sur des logements dégradés de propriétaires occupants très modestes.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides ANAH, une contribution de 20% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 10 000 €.
- **7 projets de travaux pour la rénovation de logements de bailleurs dits « moyennement » dégradés.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides ANAH, une contribution de 15% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 7 500 €.
- **8 projets pour les travaux lourds de rénovation de logements de bailleurs dit « très dégradés ».** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides ANAH, une contribution de 15% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 10 500 €.



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

Le diagnostic réalisé dans l'étude pré-opérationnelle a permis de décompter 480 logements dégradés dans les centres-bourg de la Communauté de Communes, dont 220 sont actuellement occupés, majoritairement par des propriétaires occupants (120 dont 100 en-dehors de Montval-sur-Loir), puis des locataires (100 dont 50 en-dehors de Montval-sur-Loir).

Les retours des acteurs de l'habitat indigne sur le territoire (Centres Communaux d'Action Sociale et police municipale essentiellement) ont mis en évidence le manque d'outils permettant d'accompagner des propriétaires modestes, connaissant des difficultés à rénover leur habitat dégradé. En ce qui concerne les locataires privés, les mairies appliquent, sur la base des signalements et en coopération avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, l'application du Règlement Sanitaire Départemental.

Ce volet est une déclinaison locale et opérationnelle de la lutte contre l'habitat indigne pilotée par le Conseil départemental visant à enrichir les outils existants permettant de financer des travaux de sortie de l'habitat indigne.

Enfin, il prolonge le volet social de la présente convention en s'attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle présentant un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimale.

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

L'action proposée dans le cadre de l'OPAH s'articulera avec l'appui technique du Pôle Départemental dans la prise des mesures qui s'imposent à partir des signalements des acteurs terrain (élus, CCAS, FSL...).

En ce qui concerne les interventions auprès des locataires du parc privé, l'opérateur aura pour missions principales de :

- Poursuivre le repérage des logements vétustes ou indignes en centralisant les informations locales : CCAS, élus communaux, départementales (FSL, Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne) et l'ARS via la mise en place de supports communs à ces acteurs (tableaux de suivis) et d'échanges réguliers avec ces derniers.
- Faire connaître les interrogations sur la situation du logement aux propriétaires bailleurs par courrier, rappelant ses obligations et les aides disponibles aux travaux dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- Conseiller techniquement les élus et techniciens de la collectivité réalisant, quand cela est possible (contact ouvert avec le locataire par les services sociaux) et en cas d'échec de la médiation avec le propriétaire, une visite des logements identifiés afin de qualifier leur situation et les procédures dont elles pourraient faire l'objet.

L'opérateur sera également chargé de solliciter et animer des démarches auprès des services compétents pour engager des procédures adaptées, notamment :

- Auprès du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et de ses instances (CAF pour consignation des aides et médiation entre propriétaire et locataire, ARS pour les arrêtés d'insalubrité, CD72) ;
- Avec les mairies dans le cadre de l'application du Règlement Sanitaire Départemental et des injonctions au travaux ;
- Avec les services sociaux communaux (CCAS) ou départementaux, afin de réaliser un diagnostic social des locataires rencontrés ;
- Auprès des bailleurs sociaux, en concertation avec la Communauté de Communes et les services sociaux des communes, dans la recherche de solutions de relogement.

**L'approche sur les propriétaires occupants** se présentant à l'opération sera quant à elle basée sur la proposition systématique d'un diagnostic complet de la situation intégrant une évaluation des désordres (qualification technique), de la situation globale (état de propriété, arbitrages entre indivis) et une analyse sociale des ménages (diagnostic social). Les ménages pourront ainsi être accompagnés le cadre des aides aux travaux de l'OPAH-RU.

### **L'accompagnement et financement des travaux dans le cadre du dispositif incitatif :**

Les propriétaires de biens dégradés souhaitant réaliser des travaux de sortie d'indignité seront accompagnés par l'équipe opérationnelle pour mobiliser les aides majorées associées à ces logements dégradés. Ils seront également accompagnés dans leurs démarches de manière renforcée (du point de vue technique, administratif et financier comme la recherche d'aides financières complémentaires – Fondation Abbé Pierre.) afin de sortir de la situation d'indignité rencontrée.

### **3.3.2 Objectifs**

Les objectifs quantitatifs sur ce volet se recourent avec ceux du volet immobilier, dans un second canal de communication orienté vers les propriétaires actuels :

- **21 projets de travaux lourds sur des logements dégradés de propriétaires occupants modestes.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides Anah, une contribution de 15% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 7 500 €.
- **11 projets de travaux lourds sur des logements dégradés de propriétaires occupants très modestes.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides Anah, une contribution de 20% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 10 000 €.
- **7 projets de travaux pour la rénovation de logements de bailleurs dits « moyennement » dégradés.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides Anah, une contribution de 15% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 7 500 €.
- **8 projets pour les travaux lourds de rénovation de logements de bailleurs dit « très dégradés ».** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides Anah, une contribution de 15% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 10 500 €.

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

Le volet énergie et précarité énergétique s'inscrit en continuité et approfondissement du Programme d'Intérêt Général (2018-2021) de la Vallée du Loir. Il s'intègre dans les thématiques transversales portées par le PCAET du Pays Vallée du Loir, en particulier la transition énergétique et écologique.

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

Enfin, il prolonge le volet social de la présente convention en s'attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle présentant un confort thermique (d'été et d'hiver) et une maîtrise des consommations optimale.

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

##### Accompagnement des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah :

Pour ces ménages, l'amélioration de la performance énergétique du logement constituera un moyen décisif pour réduire leurs factures énergétiques et/ou revenir à un niveau de confort thermique optimum.

Les objectifs sont d'identifier et d'accompagner les ménages les plus modestes à réaliser les travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 35% de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment à l'aide de l'Anah et des différentes primes attendantes en fonction des caractéristiques des logements et des travaux envisagés. Les réhabilitations complètes constituent l'essentiel de la progression énergétique et seront privilégiées pour ces opérations.

L'ingénierie dirigée vers les ménages au titre de l'amélioration de la performance énergétique devra reprendre l'intégralité des missions Mon Accompagnateur Renov', définies dans l'Arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

Un partenariat avec le tissu professionnel local sera également recherché pour la valorisation des CEE au bénéfice des porteurs de projets.

Les financements du Conseil régional des Pays de la Loire pour les travaux de rénovation énergétique des propriétaires occupants très modestes seront également mobilisés selon le règlement d'attribution des aides approuvé par le Conseil Régional.

En matière de repérage des situations de précarité énergétique, les organismes partenaires communiqueront sur le dispositif et donneront les coordonnées de l'opérateur, pour les situations qu'ils détectent comme nécessitant des travaux, en particulier :

- Le service FSL (Fonds de Solidarité Logement) du Département (identification des ménages en situation de précarité énergétique) ;
- Le Service social départemental et les CCAS des Communes, lesquels orienteront vers l'OPAH les situations de ménages en situation de précarité énergétique qu'ils détectent comme nécessitant des travaux.

Plus précisément, un lien avec l'ECFR, sera établi de manière à coordonner les différentes prises de contact générées par les deux dispositifs. Les relations fonctionnelles sont précisées en introduction et s'articule selon cette logique : des échanges réguliers, formels et informels entre les différents acteurs de la rénovation énergétique.

Le dispositif repose sur la mise en œuvre des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat visant la performance énergétique des logements, complétées par les aides du Conseil départemental et de la région Pays de la Loire en ce qui concerne les ménages très modestes et des abondements de la Communauté de Communes à hauteur.

### **Concernant les bénéficiaires MaPrimeRenov' non éligibles à MaPrimeRenov' Sérénité, les missions de l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH intègre :**

Une articulation avec l'Espace Conseil France Renov' prenant la forme de 5 engagements définis en préambule de la présente convention ;

- Un engagement d'orientation mutuelle,
- Un engagement de proactivité,
- Un engagement de diligence,
- Un engagement de concertation,
- Un engagement d'interopérabilité.

### **3.4.2 Objectifs**

Les objectifs de réalisation en matière de rénovation énergétique sur le territoire sont les suivants :

- **55 projets de travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRenov' Sérénité pour des propriétaires occupants modestes.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides Anah, une contribution de 10% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 2 000 €.
- **30 projets de travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRenov' Sérénité pour des propriétaires occupants très modestes.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides Anah, une contribution de 10% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 2 000 €.

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

### **3.5.1. Descriptif du dispositif**

Ce volet prolonge le volet social de l'OPAH en visant l'amélioration des conditions de vie et le maintien à domicile des personnes en situation de handicap et/ou vieillissant dans leurs logements. Cette action, comme le volet rénovation énergétique, ne peut être limité aux centres-bourgs dans la mesure où il s'adresse à des personnes résidentes actuellement dans leur logement, sans effet majeur sur les choix d'installation. Néanmoins, une communication renforcée sur les centres-bourgs sera recherchée afin de tirer parti de l'atout que constituent la proximité des services, des commerces, des lieux de vie et d'animation pour accueillir des seniors.

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

Des actions de communication du dispositif auprès des partenaires médico-sociaux du territoire seront engagées auprès des CCAS et des services d'aides à domicile (médicaux, portage de repas ...) afin qu'ils puissent devenir un relais d'information.

Pour les projets concernant des personnes retraitées, les opérateurs de suivi-animation devront faire appel aux services d'un ergothérapeute et se rapprocheront systématiquement des Caisses de retraite principales, complémentaires et de leurs instructeurs agréés pour compléter le tour de table financier des projets. Pour les personnes en situation de handicap, le recours à un ergothérapeute ainsi qu'une articulation avec la MDPH sera systématiquement recherchée.

Ce volet s'inscrivant dans l'axe 2 du plan national antichute à savoir « aménager son logement pour éviter les risques de chute », celui-ci sera susceptible d'évoluer afin de s'adapter aux évolutions des aides liés à l'autonomie (MaPrimeAdapt').

### 3.5.2. Objectifs

Les objectifs de réalisation en matière de travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat sur le territoire sont les suivants :

- **28 projets de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie dans l'habitat pour des propriétaires occupants modestes.**
- **13 projets de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie dans l'habitat pour des propriétaires occupants très modestes.**

### 3.6. Volet social

Ce volet s'incarne dans l'ensemble des actions de l'OPAH où les abondements locaux sont soumis :

- Au conventionnement social pour les logements locatifs, bien que les projets en conventionnement intermédiaire soient également accompagnés, mais sans abondement local ;
- Aux conditions de ressources définies par les plafonds d'éligibilité de l'ANAH des propriétaires occupants modestes et très modestes.

La communication du dispositif sera donc renforcée vers les publics les plus fragiles et s'appuiera, en concertation avec les services compétents, sur un repérage des situations de précarité (énergétique, d'indignité du logement et de perte d'autonomie).

Le volet social de l'OPAH répond à deux impératifs : l'amélioration des conditions de vie et le **maintien des populations fragiles** par l'apport de solutions sur mesure et la **crédibilité des montages de projet** en matière de financement du reste à charge.

Un regard rétrospectif sur les dispositifs PIG, OPAH et OPAH-RU en France montre le caractère significatif du taux d'attrition 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 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 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.

Le volet social sera aussi déployé au travers de l'exigence faite à l'équipe de suivi-animation de prendre en compte les personnes connaissant des difficultés qui dépassent la problématique du logement en développant, en tant que de besoin, des liens avec le service social départemental, relais entre les problématiques logements et les dispositifs sociaux (aides du FSL, Accompagnement social lié au logement, accompagnement social autre, besoin en relogement...), ou encore de CCAS.

### 3.6.1 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 de la Sarthe (FSL et équipe Sarthe Autonomie) et les CCAS complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme les CCAS, les associations et services d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...);

**2/ Un suivi-animation** prenant en considération les paramètres techniques, économiques, sociaux 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 ;
- Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail des services instructeurs du droit des sols
- 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 ;
- 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 ;
- Visite de contrôle avant paiement des subventions.

**3/ Une « ingénierie du reste à charge »** mobilisant les recours externes (prêts CAF, éco-prêts à taux zéro, Prêt avance rénovation, micro-crédit, aides de la Fondation Abbé Pierre, secours exceptionnels).

**4/ Le partage systématique des informations concernant les situations de logements indignes rencontrés auprès du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne** pour coordonner avec l'ensemble des acteurs les mesures qui s'imposent.

### 3.6.2 Objectifs

Rappels des objectifs présentés au titre d'autres volets et ayant trait au volet social :

- **21 projets de travaux lourds sur des logements dégradés de propriétaires occupants modestes.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides Anah, une contribution de 15% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 7 500 €.

- **11 projets de travaux lourds sur des logements dégradés de propriétaires occupants très modestes.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides ANAH, une contribution de 20% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 10 000 €.
- **7 projets de travaux pour la rénovation de logements de bailleurs dits « moyennement » dégradés.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides ANAH, une contribution de 15% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 7 500 €.
- **8 projets pour les travaux lourds de rénovation de logements de bailleurs dit « très dégradés ».** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides ANAH, une contribution de 15% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 10 500 €.
- **28 projets de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie dans l'habitat pour des propriétaires occupants modestes.**
- **13 projets de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie dans l'habitat pour des propriétaires occupants très modestes.**
- **55 projets de travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Sérénité pour des propriétaires occupants modestes.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides ANAH, une contribution de 10% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 2 000 €.
- **30 projets de travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Sérénité pour des propriétaires occupants très modestes.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides ANAH, une contribution de 10% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 2 000 €.

### 3.7. Volet patrimonial et environnemental

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet de territoire.

**Au plan patrimonial**, ce volet transversal permet à l'ensemble du travail engagé sur l'amélioration du bâti de faire vivre le patrimoine historique des communes. Les projets dont la localisation relève d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France feront l'objet d'une sollicitation pour avis en amont du montage définitif des projets et des autorisations d'urbanisme associées.

**Au plan environnemental**, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante Anah permettront un gain de performance énergétique et donc une diminution de l'émission des gaz à effet de serre et des dépenses énergétiques.

Pour un impact encore plus favorable à l'environnement, l'emploi des matériaux biosourcés dans les rénovations sera encouragé.

Les projets dont la localisation relève du PPRI seront étudiés en tenant compte du règlement s'y appliquant.

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Les projets situés dans des dispositifs de protection du patrimoine concourent à la préservation et la mise en valeur du patrimoine. Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur un partenariat étroit avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets ou les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue amont avant d'approfondir les options de projet.

La commune de Loire-en-Vallée provisionne également 10 primes sur la durée de l'opération à hauteur de 2 500 € pour les projets qui associent rénovation des logements avec un dossier ANAH, et modification de l'aspect extérieur des logements : fenêtres, restauration des façades ...

### 3.7.2 Objectifs

Rappels des objectifs présentés au titre d'autres volets et ayant trait au volet patrimonial et environnemental :

- **21 projets de travaux lourds sur des logements dégradés de propriétaires occupants modestes.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides ANAH, une contribution de 15% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 7 500 €.
- **11 projets de travaux lourds sur des logements dégradés de propriétaires occupants très modestes.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides ANAH, une contribution de 20% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 10 000 €.
- **7 projets de travaux pour la rénovation de logements de bailleurs dits « moyennement » dégradés.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides ANAH, une contribution de 15% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 7 500 €.
- **8 projets pour les travaux lourds de rénovation de logements de bailleurs dit « très dégradés ».** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides ANAH, une contribution de 15% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 10 500 €.
- **55 projets de travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Sérénité pour des propriétaires occupants modestes.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides ANAH, une contribution de 10% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 2 000 €.
- **30 projets de travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Sérénité pour des propriétaires occupants très modestes.** La Communauté de communes ajoutera, en plus des aides ANAH, une contribution de 10% du montant subventionnable des travaux. Le montant de l'aide sera plafonné à 2 000 €.



## 3.8 Volet économique et développement territorial

### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH s'articule directement avec les dispositifs de revitalisation engagés sur le territoire (programme PVD et ORT) :

- Au travers du maintien de populations âgées dans leur domicile, la rénovation du bâti dégradé et la revalorisation énergétique du bâti, notamment en centre-ville, le programme concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces des cœurs de villes et de bourgs,
- Au travers de l'ingénierie et des aides déployées permettant le déblocage d'environ 5 Millions d'Euros de travaux en 5 ans, au bénéfice de l'activité du tissu économique local.

### 3.8.2 Objectifs

- Déclenchement de 5 Millions d'Euros de travaux en 5 ans ;
- Mobilisation des entreprises et artisans locaux autour des enjeux de l'amélioration de l'habitat en lien avec les actions de l'Espace Conseil France Rénov' à l'occasion d'événements d'informations et de communication du dispositif auprès de ces derniers.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 173 logements minimum, répartis comme suit :

- 158 logements occupés par leur propriétaire :

	Modestes	Très Modestes	TOTAL
<b>Nombre de logements PO</b>	<b>104</b>	<b>54</b>	<b>158</b>
Dont LHI et TD	21	11	32
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	55	30	85
Dont autonomie	28	13	41

- 15 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

	Dont LOC 1 (intermédiaire)	Dont LOC 2 (social)	TOTAL
<b>Nombre de logements PB</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>15</b>
Dont logements moyennement dégradés et/ou passoires énergétiques	3	4	7
Dont logements très dégradés	4	4	8

Les chiffres de conventionnement social LOC 2 sont un minimum et les chiffres en LOC 1 un maximum, le conventionnement LOC 2 sera en effet privilégié et les crédits prévus d'abondements de la collectivité Maître d'Ouvrage sur les dossiers de propriétaires bailleurs sont calibrés sur un maximum basé sur 100% de réalisations en LOC 2.

**Objectifs annualisés de réalisation de la convention**

	2023 (4 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (8 mois)	TOTAL
<b>Nombre de logements PO*</b>	<b>8</b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>39</b>	<b>32</b>	<b>14</b>	<b>158</b>
Dont LHI et TD	2	6	7	8	6	3	32
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	4	17	18	21	18	7	85
Dont autonomie	2	8	9	10	8	4	41
<b>Nombre de logements PB*</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>15</b>
Dont logements moyennement dégradés et/ou passoires énergétiques	0	1	2	2	2	0	7
Dont logements très dégradés	0	2	2	2	2	0	8

## 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 2 825 120 €, selon l'échéancier suivant :

	<b>2023</b> (4 mois)	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b> (8 mois)	<b>Total</b>
<b>AE prévisionnels</b>	<b>133 378 €</b>	<b>554 399 €</b>	<b>624 251 €</b>	<b>705 952 €</b>	<b>587 586 €</b>	<b>219 554 €</b>	<b>2 825 120 €</b>
<b>dont aides aux travaux</b>	<b>124 148 €</b>	<b>514 479 €</b>	<b>579 666 €</b>	<b>655 627 €</b>	<b>545 366 €</b>	<b>203 409 €</b>	<b>2 622 695 €</b>
<b>dont aides à l'ingénierie</b>	<b>9 230 €</b>	<b>39 920 €</b>	<b>44 585 €</b>	<b>50 325 €</b>	<b>42 220 €</b>	<b>16 145 €</b>	<b>202 425 €</b>
Dont part fixe	4 550 €	20 300 €	22 925 €	25 725 €	21 700 €	8 225 €	103 425 €
Dont part variable	4 680 €	19 620 €	21 660 €	24 600 €	20 520 €	7 920 €	99 000 €

A titre informatif, la part fixe Anah est calculée sur la base suivante :

	<b>2023</b> (4 mois)	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b> (8 mois)	Total
<b>Ingénierie HT</b>	<b>13 000 €</b>	<b>58 000 €</b>	<b>65 500 €</b>	<b>73 500 €</b>	<b>62 000 €</b>	<b>23 500 €</b>	<b>295 500 €</b>
Ingénierie TTC	15 600 €	69 600 €	78 600 €	88 200 €	74 400 €	28 200 €	354 600 €
<b>ANAH part fixe</b>	<b>4 550 €</b>	<b>20 300 €</b>	<b>22 925 €</b>	<b>25 725 €</b>	<b>21 700 €</b>	<b>8 225 €</b>	<b>103 425 €</b>

## 5.2. Financements de la Communauté de Commune Loir-Lucé-Bercé, collectivité maître d'ouvrage

### 5.2.1. Règles d'application

La Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé finance le reste à charge de l'ingénierie.

Elle abonde également les aides aux travaux, sur les plafonds d'assiettes subventionnables par l'Anah et dans les mêmes conditions d'éligibilité, à hauteur de :

- A hauteur de 15% du montant des travaux subventionnables, pour un montant d'aide plafonné à 7 500 € sur des projets de travaux lourds sur des logements dégradés de propriétaires occupants modestes.
- A hauteur de 20 % du montant des travaux subventionnables, pour un montant d'aide plafonné à 10 000 € sur des projets de travaux lourds sur des logements dégradés de propriétaires occupants très modestes.
- A hauteur de 15% du montant des travaux subventionnables, pour un montant d'aide plafonné à 7 500 € sur des projets de travaux lourds sur des logements dégradés de bailleurs dits « moyennement » dégradés.
- A hauteur de 15% du montant des travaux subventionnables, pour un montant d'aide plafonné à 10 500 € sur des projets de travaux lourds sur des logements dégradés de bailleurs dits « très dégradés ».
- A hauteur de 10% du montant des travaux subventionnables, pour un montant d'aide plafonné à 2 000 € sur des projets de travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Sérénité pour des propriétaires occupants modestes.
- A hauteur de 10% du montant des travaux subventionnables, pour un montant d'aide plafonné à 2 000 € sur des projets de travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Sérénité pour des propriétaires occupants très modestes.

## 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement Loir-Lucé-Bercé, maître d'ouvrage, pour l'opération sont de **690 175 €**, selon l'échéancier suivant :

	<b>2023</b> (4 mois)	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b> (8 mois)	<b>Total</b>
<b>Coût global ingénierie TTC</b>	<b>15 600 €</b>	<b>69 600 €</b>	<b>78 600 €</b>	<b>88 200 €</b>	<b>74 400 €</b>	<b>28 200 €</b>	<b>354 600 €</b>
Contribution Anah	9 230 €	39 920 €	44 585 €	50 325 €	42 220 €	16 145 €	202 425 €
Contribution CD 72	0 €	12000 €	12 000 €	12 000 €	0 €	0 €	36 000 €
<b>RAC ingénierie Loir-Lucé-Bercé</b>	<b>6 370 €</b>	<b>29 680 €</b>	<b>22 015 €</b>	<b>25 875 €</b>	<b>20 180 €</b>	<b>12 055 €</b>	<b>116 175 €</b>
<b>Aides aux Travaux Loir-Lucé-Bercé</b>	<b>24 719 €</b>	<b>112 656 €</b>	<b>130 516 €</b>	<b>144 875 €</b>	<b>122 156 €</b>	<b>39 078 €</b>	<b>574 000 €</b>
<b>TOTAL Loir-Lucé-Bercé</b>	<b>31 089 €</b>	<b>142 336 €</b>	<b>152 531 €</b>	<b>170 750 €</b>	<b>142 336 €</b>	<b>51 133 €</b>	<b>690 175 €</b>

## 5.3. Financements du Département de la Sarthe

### 5.3.1. Règles d'application

Pour les aides aux travaux, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent du règlement d'attribution des aides approuvé par le Conseil départemental de la Sarthe.

A date de la convention, le Conseil départemental abonde dans les mêmes conditions d'éligibilité de l'Anah pour les propriétaires occupants modestes et très modestes :

- A hauteur de 5% d'un plafond de travaux à 50 000 € HT, soit 2500 € maximum pour des travaux lourds (péril, insalubrité, forte dégradation)
- A hauteur de 5% d'un plafond de travaux à 20 000 € HT, soit 1000 € maximum, pour des travaux dans des logements moyennement dégradés
- A hauteur de 500 € pour les propriétaires occupants pour les projets de travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Sérénité ou de réfection du système d'assainissement non collectif

Le Conseil Départemental contribue également au financement de l'ingénierie à hauteur de 20% de la dépense HT dans une limite de 60 000 € soit 12 000 € par an au maximum, sur une durée de 3 ans maximum.

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département de la Sarthe pour l'opération sont de 136 000 €, selon l'échéancier suivant :

	<b>2023</b> (4 mois)	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b> (8 mois)	<b>Total</b>
<b>AE prévisionnels</b>	<b>5 500 €</b>	<b>31 000 €</b>	<b>34 000 €</b>	<b>36 500 €</b>	<b>19 500 €</b>	<b>9 500 €</b>	<b>136 000 €</b>
Dont aides aux travaux	5 500 €	19 000 €	22 000 €	24 500 €	19 500 €	9 500 €	100 000 €
Dont Ingénierie	0 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	0 €	0 €	36 000 €

## 5.4. Financements de la commune de Loire-en-Vallée

### 5.4.1. Règles d'application

Pour les aides aux travaux, les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent du règlement d'attribution des aides approuvé par le Conseil Municipal de la commune de Loir-en-Vallée.

La commune de Loire-en-Vallée décide d'aider les travaux faisant l'objet d'un dossier ANAH à travers une prime visant à amortir une partie des surcoûts liés aux projets en secteur ABF. Ainsi, les projets qui associent rénovation du logement et travaux impactant sur l'aspect extérieur du bâtiment (changement de fenêtres, restauration de façades ...) pourront bénéficier d'une prime de 2 500 €.

### 5.4.2 Montants prévisionnels

La commune provisionne 10 primes sur la durée de l'OPAH pour un montant de 25 000 €.

## 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 de communes Loir-Lucé-Bercé sera chargée de piloter le programme, 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 des communes participantes au programme pour, notamment, apprécier les éléments de résultats obtenus.

L'ensemble des signataires de la présente convention, qui partagent l'objectif et contribuent à ce programme, s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique et opérationnel de l'OPAH.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

**Un comité de pilotage** global du dispositif rassemblant l'ensemble des acteurs du projet se tiendra 1 fois par an et autant que de besoin. Il réunira des représentants :

- De la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé et des Communes
- de la DDT (Délégation locale de l' Anah),
- de l'opérateur,
- de l'Agence Régionale de Santé,
- de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine,
- du Conseil Régional,
- du Département,
- de l'Espace Conseil France Rénov'
- de la CAPEB,
- de Action Logement
- de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.



L'équipe opérationnelle devra alimenter le Groupe de Pilotage et la Maîtrise d'Ouvrage sur les effets positifs des dispositifs mis en place et sur les difficultés rencontrées, et proposer des mesures de correction.

L'ensemble des signataires de la présente convention s'entendent pour participer conjointement au suivi stratégique et opérationnel de l'opération.

Ce comité sera chargé :

- Du suivi et de l'évaluation des bilans du programme, et de mesurer l'atteinte des objectifs généraux définis et des objectifs quantitatifs énumérés ;
- De suivre l'opération et de proposer des solutions aux problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération. Notamment, il devra prendre en compte les difficultés de l'opérateur et l'aider à atteindre ses objectifs voire réviser ses objectifs si nécessaire.

**Un comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira à minima 3 fois par an 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 se tiendra en présence :

- De la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé
- de la DDT (Délégation locale de l'Anah),
- de l'opérateur,
- du Département ,
- de l'Espace Conseil France Rénov'

Et en tant que de besoin, d'autres partenaires. Ce comité préparera le comité de pilotage de suivi de l'OPAH.

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'équipe de suivi-animation qui sera retenue devra démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs Anah ;
- Développement de l'investigation de terrain, adaptée aux populations concernées et aux objectifs affichés, et en lien étroit avec la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé,
- Architecture, réhabilitation de logements, performance énergétique (amélioration du confort, sortie d'insalubrité), adaptation des logements,
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le conseil suivi auprès des familles qui le nécessitent.

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

- En synergie avec la collectivité, contribution aux actions d'animation, de communication, d'information et accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération.
- Diagnostic : diagnostic technique ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : redirection vers les services adaptés si besoins, notamment en matière de lutte contre l'habitat indigne ;
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière (recherche de financements) ; assistance à l'autorité publique ;
- 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 ;
- Accompagnement obligatoire du demandeur dans la constitution des dossiers dématérialisés et les démarches en ligne pour les financements entrant dans le cadre du OPAH ;
- Aide à la valorisation des CEE (certificats d'économies d'énergie) avec notamment :
  - Une présentation des 5 étapes de l'obtention des CEE :
    1. Sélectionner un fournisseur d'énergie. Il est recommandé de comparer les offres disponibles sur le site internet de plusieurs fournisseurs.
    2. Accepter l'offre du fournisseur (ou de son partenaire) correspondant aux travaux avant de signer le devis des travaux ;
    3. Sélectionner un professionnel RGE pour la réalisation des travaux.

4. Signer le devis proposé par le professionnel RGE.

5. Faire réaliser ses travaux par ce professionnel.

6. Envoyer les pièces justificatives des travaux au fournisseur d'énergie (factures, attestation sur l'honneur signée et remise par le fournisseur d'énergie qui récapitule les travaux).

- Une information spécifique sur la nécessité de transparence dans les devis des artisans (mention de la valorisation des CEE par l'artisan avec ristourne correspondante ou mention de la liberté pour le porteur de projet de valoriser par lui-même les CEE).

### 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents de la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé, du Département de la Sarthe, de la Région Pays de la Loire et de l'Etat ;
- Les services instructeurs des demandes de subventions ;
- Les acteurs du secteur social ;
- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne ;
- Les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADEME, ARS...);
- Les instructeurs ADS / DRAC – UDAP ;
- de l'Espace Conseil France Rénov'

L'OPAH va coexister avec les actions de France Rénov. Le programme France Rénov est accessible en ligne aux porteurs de projets, mais également via un espace conseil France Rénov opéré par l'Espace Conseil France Rénov'.

La coexistence de ces deux canaux d'accès aux aides doit permettre de toucher plus largement les porteurs de projet du territoire. L'articulation entre l'opérateur de suivi-animation et l'Espace Conseil France Rénov' sera décrite au cahier des charges de la mission de suivi-animation. Elle reposera notamment sur 5 engagements :

- Un engagement d'orientation mutuelle, la plate-forme Croissance Verte s'engageant à adresser à l'opérateur OPAH les porteurs de projets potentiellement éligibles, et l'opérateur OPAH s'engageant à orienter vers la plate-forme Croissance Verte les porteurs de projet n'étant pas éligibles aux aides de l'OPAH ;
- Un engagement de proactivité (il incombera à l'opérateur OPAH de contacter les ménages orientés vers lui, et non pas aux porteurs de projets de solliciter l'opérateur) ;
- Un engagement de diligence : les ménages orientés vers l'OPAH par la plate-forme Croissance Verte seront recontactés dans les 72h00 ;
- Un engagement de concertation : l'opérateur OPAH échangera sur une base mensuelle avec l'Espace Conseil France Rénov'

- Un engagement d'interopérabilité : l'opérateur OPAH réalisera des exportations de ses bases de données d'animation dans des formats interopérables avec ceux de l'Espace Conseil France Renov'.

## 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.

Au-delà des objectifs par type de dossier, d'autres indicateurs seront à constituer :

#### Indicateurs de fonctionnement du dispositif :

- Nombre de contacts à répartir par statut d'occupation,
- Nombre de logements visités, diagnostiqués,
- Ratio de transformation des contacts en réalisations, nombre de projets abandonnés et motif de l'abandon,
- Montant moyen des travaux par type d'intervention
- Montant des aides octroyées, par financeur,
- Durée moyenne de traitement d'un dossier,
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîitage...

#### Effets sur le volet urbain :

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

#### Effets sur la précarité énergétique :

- Nombre de logements primés sortie de passoire énergétique ou BBC,
- Type de travaux d'amélioration énergétiques réalisés,
- Gain énergétique et/ou classe énergétique avant et après travaux,
- Part de rénovation réalisé par les entreprises locales,
- Nombre d'actions de sensibilisation menées.

#### Effets sur le volet immobilier :

- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de logements occupés réhabilités ;
- Nombre de ménages bénéficiant de chacune des actions ;
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon ;
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux ;
- Localisation des logements réhabilités.

### **Effets sur le bâti dégradé ou indigne :**

- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence ;
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;
- Part de rénovation réalisé par les entreprises locales ;
- Nombre de relogements/hébergements, s'il y a lieu ;
- Nombre de procédures coercitives, s'il y a lieu ;

### **Effets sur l'adaptation des logements :**

- Nombre de ménages accompagnés et demandes de subvention réalisées dans le cadre d'un projet de d'adaptation à l'âge ou au handicap,
- Nombre de dossiers par GIR/justificatif handicap,
  - Part de rénovation réalisé par les entreprises locales,

### **Effets sur le volet social :**

- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser) ;
- Nombre de ménages relogés ;
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux ;
- Questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné.

## **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

### **Suivi en continu**

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

- D'identifier chaque ménage repéré, l'origine et la date du repérage, la date du 1er 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 ;
- De recueillir l'ensemble des situations d'habitat indigne et dégradés repérés et l'état d'avancement des contacts et procédures sur ces logements ;
- D'établir une distinction entre les propriétaires occupants très modestes et modestes, les dossiers relevant de la précarité énergétique, de la lutte contre les logements indignes et dégradés, 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 (E, 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
- Ce tableau de bord sera transmis mensuellement à la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé, et aux membres du Comité Technique, préalablement à chacune des réunions. Des échanges réguliers avec la maîtrise d'ouvrage seront organisés afin d'effectuer si nécessaire des ajustements de dotations.
- Sur alerte de l'équipe de suivi-animation, la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé informera également les membres du comité technique dès que le niveau de repérage d'une catégorie de porteurs de projets couvre 130% de la ligne correspondante du programme.

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 Loir-Lucé-Bercé

- 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, en complémentarité des actions de communication de la plate-forme Croissance Verte.
- 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 technique, administratif et financier, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention. L'équipe de suivi-animation contribuera, en ce qui la concerne, à ces propositions.

### **Bilan final**

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

Ce rapport devra à *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 la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / PIG.

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

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

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

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec 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 qui validera les informations concernant l'Anah.

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

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

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



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

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

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

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 année calendaire. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/09/2023 au 01/09/2028.

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

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

### **Article 11 – Transmission de la convention**

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

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé,

Pour le Département de la Sarthe,

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

Pour la commune de Loir-en-Vallée,