



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec volet Renouvellement Urbain

Communauté de Communes Vie et Boulogne

CONVENTION D'OPÉRATION

01/01/2023 au 31/12/2025

Signée le 11/03/2023

La présente convention est établie :

Entre Communauté de Communes Vie et Boulogne, maître d'ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, représentée par son Président Guy PLISSONNEAU,

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence signée le 15 juin 2018, par Alain LEBOEUF, Président du Conseil Départemental de la Vendée,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Alain LEBOEUF, Président du Conseil Départemental de la Vendée et dénommée ci-après « Anah ».

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, 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 de l'Habitat et de l'Hébergement, adopté par arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil Départemental de la Vendée le 9 juin 2022,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, adopté par le Conseil Communautaire, le 22 février 2021,

Vu la convention de délégation de compétence du 15 juin 2018, conclue entre l'État et le Département de la Vendée en application de l'article L.301.5.2 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 29 mars 2018 conclue entre le délégataire et l'Anah,

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 Gérard GAVORY, préfet de la Vendée, Guy PLISSONNEAU, président de la communauté de communes Vie et Boulogne et Franck ROY, maire d'Aizenay, le 28 avril 2022,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Vendée, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 27 mars 2023,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 03 février 2023,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

<u>Préambule</u>	4
<u>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.</u>	12
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</u>	12
1.1. Dénomination de l'opération	12
1.2. Périmètre et champs d'intervention	12
<u>Chapitre II – Enjeux de l'opération.</u>	12
<u>Article 2 – Enjeux</u>	12
<u>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.</u>	13
<u>Article 3 – Volets d'action.</u>	13
3.1. Volet urbain	16
3.2. Volet foncier	19
3.3. Volet immobilier	20
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	21
3.5. Volet copropriété en difficulté	25
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	26
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	29
3.8 Volet social	31
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</u>	32
<u>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.</u>	36
<u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</u>	36
5.1. Financements de l'Anah	36
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	36
5.3. Financements de la ville d'Aizenay	38
5.3. Financements du Département de la Vendée	39
<u>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.</u>	40
<u>Article 7 – Conduite de l'opération</u>	40
7.1. Pilotage de l'opération	40
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	40
6.1.2. Instances de pilotage	40
6.2. Suivi-animation de l'opération	41
6.2.1. Équipe de suivi-animation	41
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	41
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	44
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	44
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	44
7.3.2. Bilans et évaluation finale	45
<u>Chapitre VI – Communication</u>	47
<u>Article 8 - Communication</u>	47
<u>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.</u>	49
<u>Article 9 - Durée de la convention.</u>	49
<u>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention</u>	49
<u>Article 11 – Transmission de la convention</u>	49

Préambule

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Au 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes de Vie et Boulogne (CCVB) a fusionné avec la communauté de communes du Pays de Palluau (sans la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron). Elle regroupe donc 15 communes dont 16 communes « historiques ». En effet, au 1^{er} janvier 2016, les communes de Saligny et de Belleville-sur-Vie ont fusionné pour donner lieu à une commune nouvelle : Bellevigny.

La Communauté de communes de Vie et Boulogne se situe à l'Ouest du département de la Vendée entre les deux agglomérations de Challans et de La Roche-sur-Yon. Le Nord du territoire est limitrophe au département de la Loire Atlantique.

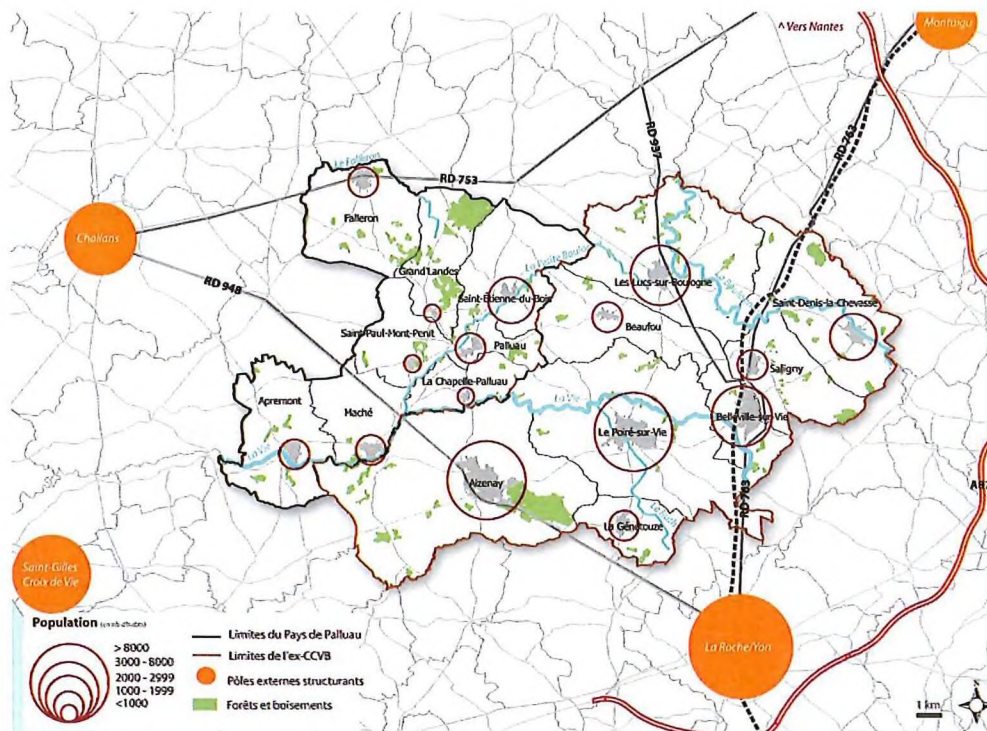
Le territoire est traversé par trois grands axes de circulation et une voie ferrée :

- L'axe La Roche / Nantes (RD 763)
- L'axe La Roche / Challans (RD 948)
- L'axe Challans / Cholet (RD 753)
- La voie ferrée La Roche / Nantes

Ces axes de circulation influencent fortement les dynamiques internes et externes.

Le poids démographique de chaque commune dessine une hiérarchie urbaine naturelle basée sur deux pôles principaux : Aizenay et Le Poiré-Sur-Vie.

La trame bocagère et le réseau hydrographique sont des éléments forts du paysage de Vie et Boulogne. Ils participent au cadre de vie du territoire et à la définition de son identité rurale.



LA DÉMOGRAPHIE

Le territoire a connu un développement démographique positif durant les 50 dernières années, et en forte augmentation depuis les années 2000.

Sur les dix premières années du 21^{ème} siècle le taux de croissance annuelle moyen est de 2,4 % par an. Depuis les années 2010, le taux de croissance annuelle moyen a ralenti à 1,4% par an pour arriver aujourd'hui à 43 803 habitants (INSEE 2017).

La population a augmenté de près de 40 % depuis 1999.

Evolution de la population municipale entre 1968 et 2016

Source : INSEE RP 2016



La croissance démographique, particulièrement forte depuis 1999, est désormais plus dynamique que celle observée à l'échelle du département.

Au sein du territoire Vie et Boulogne, l'ensemble des communes connaît un gain démographique soutenu depuis une vingtaine d'années. Cela est particulièrement sensible pour les communes situées au Nord-Ouest du territoire telles que Saint-Paul-Mont-Penit, Maché et Grand'Landes qui enregistrent un taux annuel d'évolution de la population de plus de 1,4% entre 1999 et 2016.

Toutefois, ce constat est à nuancer au regard du poids démographique de ces communes, les évolutions relatives étant de fait plus impactantes pour des communes de tailles modérées.

Enfin, les pôles urbains que sont Aizenay (1,73%/ an) et Le Poiré-sur-Vie (1,38%/ an) connaissent une évolution de leur population continue et significative pour des communes de cette strate et représentent 40% de la population du territoire en 2016.

Depuis 1968, le gain de population était principalement dû au solde naturel. Désormais, la forte évolution de la population depuis 1999 sur le territoire est portée par le solde migratoire, bien supérieur au solde naturel. La forte augmentation du solde migratoire ces dernières années témoigne d'une forte et récente attractivité du territoire.

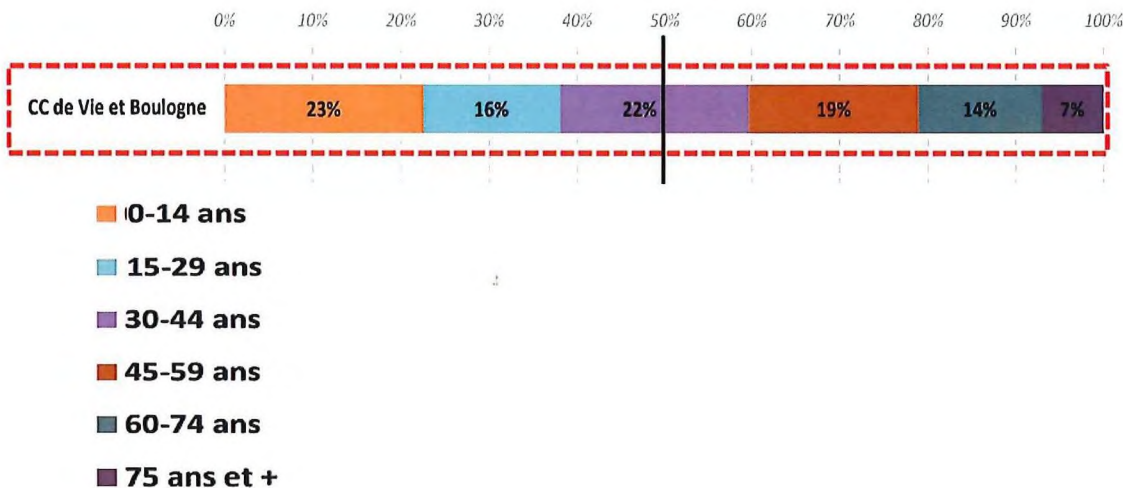
Cette dynamique migratoire ne se retrouve pas sur les territoires de référence : tandis que la contribution du solde migratoire à l'évolution annuelle de la population sur la CC de Vie et Boulogne est de 0,9% en 2016, ce taux n'atteint pas 0,8% à l'échelle du département, ni sur la CA de la Roche-sur-Yon.

CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

Le territoire accueille une population relativement jeune. En effet, 39 % de la population a moins de 30 ans, tandis que les séniors (+ de 60 ans) ne représentent que 21 % de la population du territoire.

Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2016



Traduction numérique de la jeunesse du territoire, l'indice de jeunesse se situe à : 1,35 à l'échelle du territoire.

La CC Vie et Boulogne accueille 135 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans ;

- L'indice de jeunesse est en baisse depuis 5 ans, phénomène généralisé de vieillissement de la population à l'échelle nationale, mais il reste bien supérieur à celui des territoires voisins et du département ;
- Au sein du territoire, l'indice de jeunesse est élevé mais en baisse dans les pôles urbains, tandis que cet indice a tendance à augmenter sur les communes rurales, traduisant le renforcement du caractère familial et le basculement du profil primo-accédant des pôles vers les communes rurales.

Le recul de l'indice de jeunesse depuis 2011 traduit un certain vieillissement, lié à plusieurs phénomènes :

- L'absence d'évolution notable de la population des 15-30 ans, population étudiante ou jeunes actifs s'installant traditionnellement dans les centres urbains.
- La population de la tranche d'âge 60-74 ans a augmenté de 2 points en 5 ans soit 1339 habitants de plus qu'en 2011.

L'évolution de cette tranche d'âge est plus rapide que celle des 15-30 ans. Ces deux phénomènes combinés conduisent à une hausse de la part des plus de 60 ans. Si la part des séniors dans la population intercommunale reste faible au regard des territoires de référence, son rythme d'évolution doit être surveillé dans les années à venir (amené à s'amplifier) afin anticipé les demandes d'habitats spécifiques.

En lien avec les caractéristiques de la population observées (population globalement jeune, en voie de vieillissement), la taille moyenne des ménages demeure élevée sur le territoire. Elle a

connu une légère diminution ces dernières années pour se situer à hauteur de 2,5 personnes par ménage en 2016.

Cette diminution de la taille moyenne des ménages, appelée également « desserrement des ménages » est un phénomène global et s'explique par la concordance de plusieurs phénomènes :

- Le vieillissement de la population : de plus en plus de personnes vivent seules à leur domicile ;
- Les évolutions sociétales et l'éclatement du modèle familial.

Il est source de besoins en logement, car le parc accueille de moins en moins de personnes au sein des logements.

La population de Vie et Boulogne a des niveaux de ressources que l'on peut qualifier d'intermédiaires, car proche de la médiane française : environ 19 400 € par an et par UC (Unité de Consommation), soit 1 615 € par mois.

En revanche, des disparités plutôt fortes entre les communes du territoire peuvent être constatées : les communes en deuxième couronne de l'aire urbaine de la Roche-sur-Yon disposent d'un revenu mensuel aux alentours de 1700€ pour 1530 € sur les communes au Nord-Ouest du territoire.

On peut faire le lien entre l'attractivité croissante des communes les plus éloignées des axes majeurs et des pôles d'emploi et le niveau de revenus moyen des ménages : les ménages les plus modestes, pour des raisons de coût de foncier, s'éloignent des pôles urbains et contribuent au développement démographique des communes rurales.

CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

La hausse de la population s'accompagne de celle du nombre de logements, une croissance continue depuis 1968, mais une dynamique distincte selon les communes du territoire.

Ainsi sur les 6 893 nouveaux logements entre 1999 et 2016, plus de 39% se sont réalisés sur les seules communes du Poiré-sur-Vie et d'Aizenay, qui concentrent 40% de la population intercommunale.

Le parc résidentiel est composé de 19 085 logements en 2016. Il connaît une croissance plutôt régulière et dynamique depuis les années 1980, avec un doublement du nombre de logements. Le taux de croissance annuel moyen du nombre de logements, entre 2016 est de 1,5 %. Il est bien sur la même ligne que celui du département.

La part des logements vacants est similaire à la situation des intercommunalités voisines et du département et apparaît normale, voire faible (5%).

Le taux de vacance est faible au sein des pôles urbains et à l'Est du territoire, et bien plus élevé sur les communes plus rurales et situées à l'Ouest (plus de 10% de vacance sur certaines communes). Ces communes à taux de vacance élevés se caractérisent par la présence importante d'un parc de logements plus ancien ne correspondant pas toujours aux attentes actuelles des ménages (performance énergétique, organisation de l'intérieur de la construction). La part des logements vacants suit par ailleurs une tendance à la hausse depuis le début de la décennie 2000, avec un parc de logements vacants qui a augmenté de 522 unités. A noter que depuis 2012, cette hausse s'est stabilisée.

Les communes où l'on observe les taux de vacance les plus élevés sont aussi celles dans lesquelles la croissance est actuellement la plus forte, ce qui interroge sur le délaissement du parc ancien dans ces secteurs et la concurrence opérée par la construction neuve.

Le territoire de Vie et Boulogne propose une offre en logements standardisée, entre les différentes formes urbaines, où seuls 4 % des logements sont collectifs. On constate par ailleurs de faibles nuances territoriales entre les pôles urbains, intermédiaires ou de proximité, dont l'offre est quasi-intégralement individuelle.

Sur les 727 appartements dénombrés en 2013, 61% se concentrent sur les seules communes du Poiré-sur-Vie et d'Aizenay.

La période récente voit le poids de l'offre en collectif se renforcer légèrement avec une croissance (+3,6% entre 2008 et 2013) plus rapide que celle des logements individuels. Ceci est principalement vrai dans le pôle urbain : sur les 119 nouveaux logements collectifs, 85% ont été réalisés sur les deux pôles urbains.

L'offre de T4 et + représente 82% des résidences principales. Cette proportion est supérieure aux situations observées sur le département (73 %), ce qui s'explique par une offre en logements presque exclusivement individuels, tant dans les polarités urbaines qu'au sein des communes rurales.

Ainsi, et en lien avec les formes urbaines présentes, seules 3% des résidences principales sont des T1/T2 dans les communes périurbaines et rurales. Dans le pôle urbain également, l'offre de grands logements est majoritaire (80% de 4 pièces ou plus). Ces caractéristiques posent la question de l'adaptation aux besoins des ménages autres que les familles (personnes âgées, personnes seules, jeunes actifs, etc.), dans un contexte de vieillissement et de desserrement des ménages, amené à se renforcer dans les années à venir.

Les logements locatifs représentent 23 % de l'offre de logements. Parmi eux, les trois quarts sont des logements privés. Ainsi, l'offre locative sociale ne représente que 7 % des résidences principales. Si ce chiffre correspond à celui du département, il est sensiblement inférieur à celui de la CA de La Roche-sur-Yon.

L'offre locative est concentrée dans les deux pôles urbains qui accueillent 43 % de l'offre locative du territoire (dont 26 % de logements sociaux). Toutefois, à l'échelle communale, l'offre en LLS ne dépasse pas 7% du parc de résidences principales. Hors du pôle urbain, les logements sont très majoritairement dédiés à l'accession à la propriété et l'offre locative présente est principalement privée.

L'URBANISATION

On observe 3 grands types de formes urbaines sur les centres-bourg du territoire. Elles illustrent trois grandes périodes de développement des centres bourgs. Le premier temps est celui de la constitution sur tissu ancien et traditionnel de centre-bourg. Puis avec le développement du territoire et l'accueil de population, les lotissements d'habitat de type pavillonnaire se sont développés en extension des centres traditionnels. Enfin, les opérations d'aménagement de ces dernières années montrent une nouvelle évolution vers des quartiers d'habitats diversifiés marqués par une typologie d'habitats variés.

1 - Tissu ancien et traditionnel de centre-bourg.

Il se caractérise par un tissu urbain dense marqué par un parcellaire de taille et de forme inégale, des bâtiments (R+1, R+2) construits en front de voies publiques et alignés sur des voies étroites

2-Les lotissements d'habitat pavillonnaire.

Ils se caractérisent par un tissu peu dense marqué par une homogénéité dans le traitement des voiries, du découpage parcellaire et du type de bâtiments : voies larges, parcellaire de taille et de forme similaire et habitat individuels de type pavillonnaire de plain-pied.

3- Les quartiers d'habitats diversifiés.

Ils se caractérisent par un tissu moyennement dense marqué par sa diversité de typologie d'habitats (individuels, groupés, petit collectifs etc...), un parcellaire homogène, une voirie et des espaces communs repensés.

Le bilan de la consommation d'espace sur l'ensemble du territoire sur la période 2013 – 2018, la consommation d'espace est de :

Au total, ce sont 172,5 ha qui ont été consommés dont :

- 90,4 ha à destination de l'habitat,
- 82,1 ha à destination de l'économie

En prenant en compte l'actualisation de l'étude ce sont 934 ha consommés sur l'ensemble du territoire toutes vocations confondues entre 2001 et 2018 et plus particulièrement :

- 632 ha à destination de l'habitat et des équipements
- 226 ha à destination de l'activité économique

Cette consommation d'espace importante pour l'habitat est à mettre en lien avec les formes urbaines développées, largement consommatrices d'espace. En effet, l'analyse des formes urbaines a montré que la typologie dominante qu'est l'habitat individuel est moins dense que les nouvelles formes d'habitat qui se développent sur le territoire.

Ainsi, la forte croissance démographique de ces dix dernières années associées à l'offre d'habitat monotypée sont deux éléments qui expliquent la forte consommation d'espace à vocation habitat de ces dix dernières années.

Ces éléments de contexte territorial et du profil sociodémographique du territoire sont issus :

- du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, comportant un volet Habitat,
- de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat réalisée du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2022.

Avant la fusion des 2 Communautés de Communes, des OPAH ont été engagées, tout d'abord sur le territoire Vie et Boulogne de décembre 2013 à décembre 2018, et sur le territoire du Pays de Palluau de février 2014 à février 2019.

Les bilans des 2 OPAH font état de bons résultats aussi bien sur la mobilisation des bailleurs privés, que pour les subventions octroyées aux propriétaires occupants notamment dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Aussi, dans un contexte de développement économique et démographique très favorable, la Ville d'Aizenay a constaté une baisse continue de la population dans son centre-ville ancien. Dans l'optique de restructurer le centre-ville et offrir une meilleure qualité de vie à ses habitants, la Ville d'Aizenay s'est engagée dans une politique de densification importante, avec des interventions fortes sur les espaces publics et des opérations de démolition-reconstruction de logements. Sur le quartier « Planty-Gobin », la collectivité a souhaité agir de manière plus « douce ». Après avoir réalisé une étude pré-opérationnelle en avril 2016, la commune d'Aizenay a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), étant donné que la problématique de son centre-ville ne pouvait être traitée en totalité par l'OPAH de droit commun de l'EPCI. Cette action a encouragé les opérations individuelles de réhabilitation des logements et la densification du tissu urbain, sans pour autant modifier considérablement les formes urbaines.

Cette OPAH-RU a permis de soutenir un projet de réduction de la consommation énergétique d'un propriétaire occupant, 6 projets de rénovation de logements locatifs et 18 projets de réhabilitation de façades et de clôtures. En parallèle, la Ville a réalisé des travaux de requalification des espaces publics du quartier afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. Au regard des indicateurs de suivi, il a été identifié que les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH n'étaient pas majoritaires sur le secteur choisi. L'OPAH-RU a décelé des potentialités intéressantes concernant les projets sur les logements locatifs : le périmètre étant trop restreint (comptant seulement 50

logements), n'a permis d'atteindre les objectifs ambitieux du programme. Néanmoins en élargissant de quelques rues le périmètre, plusieurs logements ont été améliorés sur la même période. Enfin, l'aide spécifique de la Ville sur les façades et les clôtures a enregistré de bons résultats montrant un réel besoin et une vraie dynamique individuelle.

Au regard de ces constatations, le Conseil Communautaire a souhaité la mise en place d'un guichet unique pour accompagner l'ensemble de la population dans la rénovation de leur logement. Aussi, les élus ont désiré mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) couplée à une Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique de l'Habitat (PTREH) afin d'aiguiller la population vers l'un ou l'autre dispositif (selon plafonds de ressources) sur la période 2020-2022.

En parallèle, le Guichet habitat de la Communauté de communes a été reconnu Espace conseil France Rénov' dès janvier 2022. L'espace France Services situé sur la commune de Palluau permettant de faire le relais sur le territoire au plus près des demandeurs. Plus de 700 contacts (téléphonique ou sur place) ont été établis. 2/3 de ces contacts portés sur les aides Ma Prime Rénov' et/ou CEE. A compter du mois de juin 2022, un intérêt grandissant des particuliers s'est fait ressentir. Ce mouvement a été amplifié par la crise de l'énergie de cette fin d'année.

Les résultats de cette OPAH/PTRE (voir tableau ci-dessous ainsi que le bilan provisoire en annexe) ainsi que les données MaPrimeRénov' confortent les élus communautaires dans le choix de relancer une OPAH ainsi qu'une PTRE.

A l'issu des travaux de requalification des espaces publics et du bilan de l'OPAH-RU du cœur de Ville d'Aizenay, il a semblé nécessaire de renouveler cette opération sur un périmètre d'intervention plus étendu. Cette reconduction permet de répondre aux enjeux de transition énergétique et de densification du centre-ville, en soutenant notamment, les dynamiques individuelles auprès des propriétaires bailleurs. Cette action est inscrite à la convention-cadre Petites Villes de Demain valant ORT de la Ville d'Aizenay. Elle s'inscrit comme une action majeure de la densification du cœur de ville dans le cadre du projet de territoire de la Ville d'Aizenay.

Bilan Propriétaires Occupants (PO) :

RESULTATS ANNEES 1 + 2 + 3 + DOSSIERS EN ATTENTE						
	Nb logts	Montant travaux réel	Crédits ANAH	Crédits HM	Crédits CD85	Crédits CCVB
PO énergie	143	4 318 257	1 293 936 €	327 839 €	35 250 €	35 000 €
PO dégradé / indigne	3	367 050 €	85 241 €	10 500 €	750 €	18 000 €
PO autonomie	112	871 628 €	227 698 €	-	75 996 €	-
TOTAL	258	5 556 935 €	1 606 875 €	338 339 €	111 996 €	53 000 €

AUTRES AIDES MOBILISEES ANNEES 1+2+3			
	Nb logts	Montant travaux réel	Montant aides
Action Logement	54	927 583 €	681 414 €
Ma Prime Rénov'	1 527	13 621 991 €	4 156 937 €
Caisses de retraite	48	377 437 €	119 326 €
Région (AREEP)	19	783 591 €	76 000 €
TOTAL	1 648	15 712 602 €	5 033 677 €

Dispositif Ma Prime Rénov'

Au total, sur les années 2020, 2021 et 2022, ce sont plus de 1 900 ménages qui ont bénéficié d'aide pour la rénovation énergétique ou l'adaptation de leur logement. Ces projets totalisent plus de 21 millions d'euros de travaux énergétiques, pour 7 millions d'euros d'aides mobilisées sur le territoire.

Bilan Propriétaires Bailleurs (PB) :

	RESULTATS ANNEES 1+2+3 + DOSSIERS EN ATTENTE					
	Nb logts	Montant travaux réel	Crédits ANAH	Crédits HM	Crédits CD85	Crédits CCVB
PB énergie	3	61 529 €	10 185 €	6 000 €	4 500 €	5 052 €
PB moyen. Dégradés	12	703 797 €	147 905 €	24 000 €	13 500 €	60 346 €
PB très dégradés /indignes	30	2 304 721 €	921 219 €	59 500 €	45 000 €	67 500 €
PB trans. d'usage	5	359 063 €	73 279 €	10 000 €	7 500 €	23 563 €
TOTAL	50	3 429 110 €	1 152 588 €	99 500 €	70 500 €	156 461 €

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 de Communes Vie et Boulogne et le Département de la Vendée, délégataires des aides de l'Agence nationale de l'habitat, décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) avec un volet Renouvellement Urbain (RU) sur le territoire de la Communauté de Communes Vie et Boulogne pour une durée de 3 ans. Elle se dénommera OPAH-RU Vie et Boulogne 2023-2025.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'OPAH de droit commun concerne la totalité du territoire de la Communauté de communes Vie et Boulogne, à l'exception du périmètre de Renouvellement Urbain.

Le périmètre du volet Renouvellement urbain est localisé sur le centre-ville d'Aizenay, la cartographie et la liste des rues concernées figurent en annexe 1 de la présente convention.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat, la conduite de l'OPAH/PTREH 2020-2022 ont permis de définir les grands enjeux en faveur notamment de l'habitat privé sur le territoire, à savoir :

- Améliorer les performances énergétiques du parc ancien,
- Maintenir une croissance démographique équilibrée entre les différentes polarités,
- Répartir l'offre de logement sur le territoire,
- Prévoir des solutions innovantes pour le maintien à domicile des personnes âgées,
- Développer une offre de logements plus diversifiée dans les centralités, présentant un bon niveau d'aménités urbaines,
- Accompagnement du vieillissement de la population par le développement de logements, services et équipements adaptés,
- Gérer le vieillissement de la population, notamment pour la question du maintien à domicile,
- Offrir les conditions de maintien sur le territoire des 20-30 ans,
- Permettre aux ménages modestes d'entreprendre des travaux d'amélioration de leur logement (thermique, accessibilité),
- Permettre un parcours résidentiel complet,
- Améliorer les performances énergétiques du parc ancien,
- Réparer et résoudre les situations de mal logement (locatifs et propriétaires occupants),
- Garantir un hébergement ou un logement adapté pour tous,
- Développer l'offre de logement locatif de qualité et à loyer modéré,
- Réinvestir des bâtiments vacants et / ou dégradés,
- Accompagner les ménages dans les démarches liées aux travaux à leur financement,
- S'appuyer sur l'artisanat local du bâtiment pour la réussite des dispositifs.

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

En réponses aux enjeux mis en évidence, le dispositif et les objectifs définis visent une intervention prioritaire sur :

- le maillage du territoire avec l'appui de Maison France Services à Palluau afin de proposer un espace Conseil France Rénov' identifié et au plus proches des demandeurs
- la réalisation de visites à domicile sur l'ensemble des dossiers nécessitant un accompagnement, suite à la demande du pétitionnaire ou suite à l'évaluation réalisée lors du premier contact par le technicien
- la rénovation énergétique des logements,
- la réhabilitation des logements locatifs dégradés,
- la résorption des logements indignes ou très dégradés chez les propriétaires occupants,
- l'adaptation des logements des personnes en perte d'autonomie liée au vieillissement ou à un handicap,
- le développement du logement locatif à loyer maîtrisé,
- dynamiser et renforcer l'attractivité du territoire notamment dans les centres-bourgs, en mettant en valeur les immeubles, en préservant le patrimoine et en maintenant le commerce,
- lutter contre la vacance des logements.

Les enjeux identifiés et les axes d'intervention à mettre en œuvre se déclinent selon les volets d'action suivants.

Article 3 – Volets d'action

L'OPAH avec volet RU de la Communauté de Communes Vie et Boulogne vise à renforcer l'action publique en faveur de l'amélioration de l'habitat privé et du cadre de vie sur l'ensemble du territoire communautaire via un dispositif d'incitation financière partenarial des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.

Le centre-ville d'Aizenay concerné par le volet Renouvellement Urbain se caractérise par un patrimoine architectural ancien. Le diagnostic réalisé distingue six secteurs caractérisant le patrimoine et l'architecture de la commune d'Aizenay :

1 – La Place du Champ de foire : place historique commerciale, la typologie du bâti est caractérisée par du logement individuel en R+1. L'implantation des bâtiments se fait en limite séparative et en limite de voie. Une grande partie des Batiment est identifié comme à réhabiliter.



2 – Le secteur Soulard-Clemenceau : secteur construit dans les années 1950/1960, il présente une morphologie urbaine dense constitué de maisons individuelles et d'une friche industrielle objet d'un renouvellement urbain.



3 – Le Quartier Planty-Gobin : il s'agit du secteur objet de la première OPAH-RU. L'opération a permis à 25 logements de bénéficier de subvention nous confirmant l'intérêt de d'accompagner cette initiative.



Avant et après réhabilitation

4 – Le quartier prieuré-jardin : Il s'agit d'un quartier historique de la commune, constitué de maisons individuelles en R+1 à l'alignement de voie et implantées en limite séparative. Certains bâtiments sont très dégradés.



5 – Le centre-ville commercial : caractérisé par des commerces et notamment le bâtiment Place de la mutualité qui pourrait bénéficier d'un ravalement de façade.



Place de la mutualité



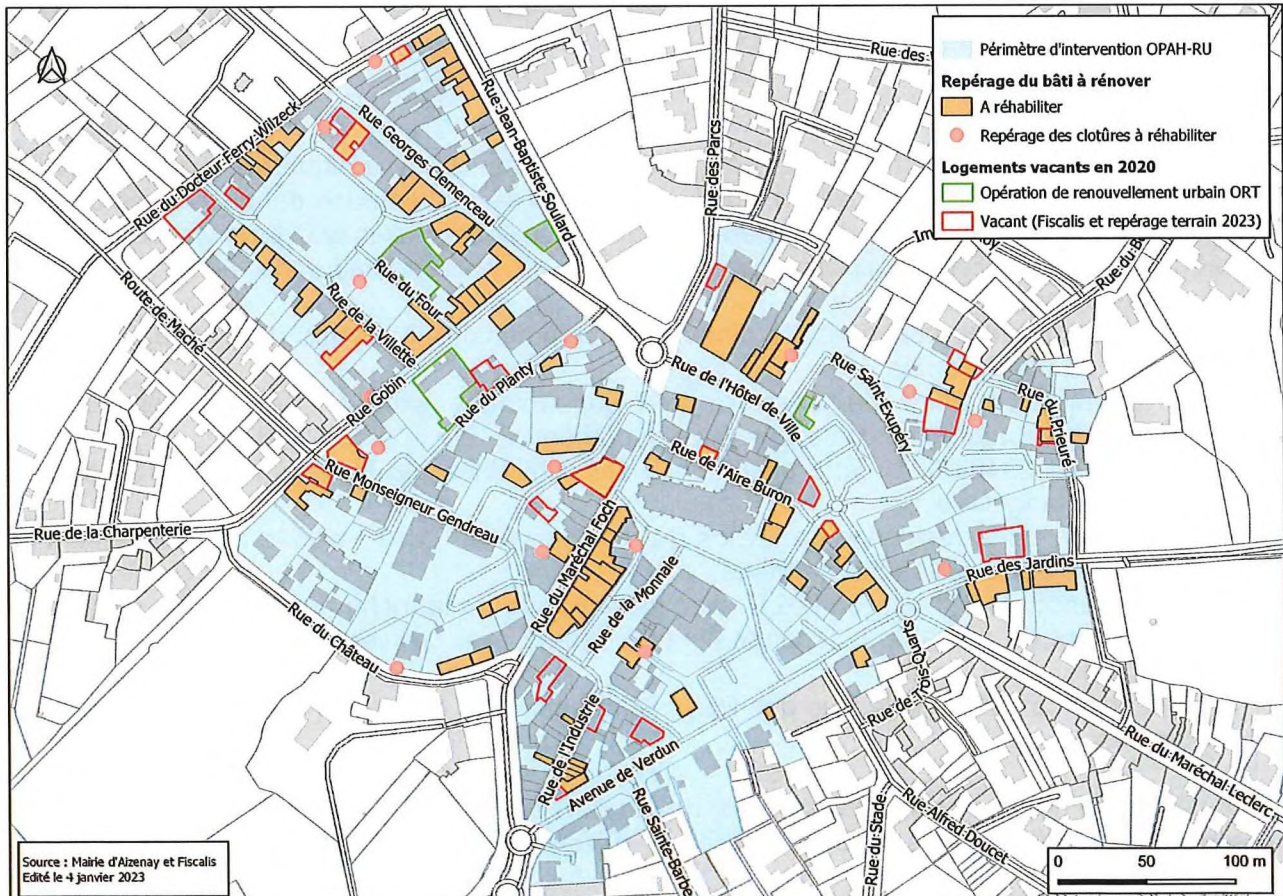
Place de l'Aire Buron

L'obsolescence du patrimoine bâti, l'hétérogénéité des bâtiments rend le centre-ville inadapté aux besoins des habitants et accentue la vacance des logements.

La collectivité doit poursuivre l'accompagnement des propriétaires quant à la valorisation de leur patrimoine et encourager les projets de rénovation, permettant dans certain cas une diversification de l'offre en logements.

Le diagnostic par secteur présenté ci-avant montre la nécessité de requalifier le centre-ville avec comme levier la sauvegarde, la rénovation, la réhabilitation ou encore la requalification du patrimoine bâti.

L'opération façade participe à inciter les propriétaires à rénover leur patrimoine participant directement à l'image du centre-ville d'Aizenay (effet incitateur).



Dans le cadre de l'animation portée par la Communauté de communes, plusieurs actions renforcées seront menées sur ce périmètre RU :

- Un **repérage et accompagnement renforcés des propriétaires bailleurs** notamment dans le cadre des dispositifs de défiscalisation propre au programme Petite Ville de Demain. Les conseillers de l'Adile pourront être sollicités pour une mission d'accompagnement individualisé des porteurs de projet
- Une **communication spécifique** notamment sur les aides communales (façades/clôtures) et avec différents supports (lettre communale, manifestation sur site, courrier d'information à l'égard des professionnels de l'immobilier et artisans)
- Un bilan annuel sera réalisé afin d'apporter d'éventuels ajustements notamment dans le cadre de l'animation et fera l'objet d'une présentation en comité de pilotage

Les visites seront privilégiées et une permanence sur site pourra être mise en œuvre.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Un des enjeux forts est d'adapter le tissu ancien aux modes de vie contemporains pour constituer une offre d'habitat en adéquation avec la demande actuelle (logements de qualité, stationnement, environnement agréable, proximité des commerces et des services, ...).

Aussi, les communes ont engagé, depuis plusieurs années, différentes rénovations des espaces publics et souhaitent poursuivre des projets d'aménagements et d'amélioration du cadre de vie. Ces projets en cours ou à venir permettront de déclencher un effet boule de neige et inciter les propriétaires à améliorer leur logement.

Aizenay

Au-delà du volet Renouvellement urbain de cette convention, la dynamique de requalification du cœur de ville d'Aizenay est au cœur des préoccupations de la commune depuis de nombreuses années. Avec la forte croissance démographique de la commune, Aizenay s'est engagée dans une démarche de renouvellement urbain afin de garantir un meilleur cadre de vie et d'améliorer l'accessibilité au logement.

Les opérations suivantes confirment la dynamique communale en termes de développement et d'amélioration du cœur de ville :

- la réhabilitation d'une partie de l'ancien supermarché situé à l'Espace Villeneuve en médiathèque intercommunale, cinéma et ludothèque entre 2009 et 2018,
- l'OPAH-RU 2016-2021, cette opération a été complétée par la requalification urbaine du quartier Planty-Gobin,
- la création de la résidence du « Clos-Sainte-Marie » en 2017, avec le renouvellement de l'ancienne école privée Sainte-Marie,
- la résidence du 7^{ème} art, en 2021, avec le recyclage de la friche du cinéma du centre-ville permettant de produire 19 appartements à l'étage et 4 cellules commerciales en rez-de-chaussée,
- la reprise complète de la Rue des Parcs pour apaiser la circulation et intégrer les mobilités douces.

Cette démarche de renouvellement du cœur urbain d'Aizenay s'est concrétisée par la signature de la convention cadre Petites Villes de Demain (PVD) valant Opération de Revitalisation des

Territoires (ORT) le 28 avril 2022. La Ville d'Aizenay portera un projet de territoire multithématiques et structurant dans le cadre du programme national PVD jusqu'en 2026.

Identifiée comme commune exerçant une fonction de centralité au sein du territoire de la Communauté de Communes Vie et Boulogne, la Ville d'Aizenay s'est engagée sur une véritable démarche de requalification de son cœur de ville selon 3 axes d'intervention :

- L'habitat et le cadre de vie
- Les mobilités et le transport
- Les activités commerciales et le développement économique

La Ville s'est alors engagée à réaliser des actions en faveur du renforcement de l'habitat et améliorer la qualité du logement en centre-ville, de l'amélioration du cadre de vie en cœur de ville, du renforcement des services dans le quartier de l'espace Villeneuve, la consolidation des mobilités et du transport et enfin le soutien de l'attractivité commerciale et du développement économique.

Le plan d'action prévoit notamment des actions de démolition des friches urbaines et reconstruction de logements et cellules commerciales, de requalification des espaces publics, de valorisation du patrimoine, de renforcement des mobilités durables.

Au regard des conclusions du diagnostic PVD, la Ville d'Aizenay a décidé de faire de l'amélioration de la qualité du logement un axe majeur de l'ORT avec 4 actions ciblées : le recyclage de 3 friches urbaines en cœur de ville, détaillées dans le volet foncier (3.2) et la mise en place d'une OPAH-RU.

Cette convention avec volet de renouvellement urbain intervient à la suite d'une précédente OPAH-RU au bilan plutôt optimiste sur l'agrandissement du périmètre d'intervention. L'OPAH-RU s'intègre donc dans le plan d'action du dispositif Petites Villes de Demain à l'issu d'un diagnostic global de la stratégie de développement du territoire. L'opération est complémentaire aux autres projets structurants de la commune et prioritaire au regard des enjeux de densification, dont le territoire doit faire face. Elle répond à l'enjeu majeur de revitalisation du cœur de ville par la densification et par l'amélioration de son cadre de vie (commerces, services, mobilités, végétalisation, patrimoine, culture...).

A la suite du diagnostic PVD, la Ville a procédé à plusieurs repérages de terrain. L'objectif est de cibler les biens très dégradés ainsi que les façades et les clôtures permettant de valoriser le patrimoine bâti du centre-ville. C'est plus de 110 façades et 200 maisons d'habitation qui ont été ainsi identifiées. Levier essentiel à l'attractivité résidentielle, le patrimoine bâti est un atout majeur à la revitalisation cœur de ville.

Au regard du diagnostic de l'habitat en cœur de ville et des différents programmes dont bénéficient la Ville d'Aizenay, plusieurs dispositifs peuvent être sollicités pour la rénovation de l'habitat :

- Le « Denormandie dans l'ancien » : cette aide fiscale est une réduction d'impôts sur le revenu accordée aux particuliers qui achètent un logement vide à rénover pour le mettre en location. Ce dispositif encourage et favorise la rénovation dans l'ancien, caractéristique du bâti du cœur de ville historique d'Aizenay.
- La Vente d'Immeubles à Rénover (VIR) et le Dispositif d'Invention Immobilier et Foncière (DIIF) : sont deux dispositifs complémentaires à la remise en état de logements très dégradés et vacants.
La VIR peut être appliquée sur le territoire d'Aizenay dans le cadre de la convention d'ORT et de l'OPAH-RU. Elle permet à un opérateur public ou privé d'engager des travaux de réhabilitation d'un immeuble vacants ou très dégradés. Ce dispositif permet à l'opérateur de remettre des logements réhabilités en vente.
Le DIIF est éligible sur le territoire d'Aizenay dans le cadre de la convention cadre d'ORT. Le dispositif permet à l'opérateur public ou privé de proposer une nouvelle offre locative

conventionnée après avoir rénové un ou plusieurs immeubles, entiers vacants et/ou dégradés.

Plusieurs ilots en centre-ville pourraient bénéficier de ces dispositifs : certains d'entre eux font aujourd'hui l'objet d'une rénovation urbaine. Afin de garantir les meilleures dispositions pour la réalisation de projet de densification et d'amélioration de l'offre locative notamment, ces dispositifs sont une opportunité pour le centre-ville d'Aizenay.

- L'ANAH a mis en place un dispositif expérimental visant la rénovation des façades. Cette aide est complémentaire à celle mise en place par la collectivité. La rénovation des façades joue un rôle clé dans l'amélioration du confort de vie notamment par la réduction de la consommation énergétique mais également par la qualité de vie d'un quartier. Cette expérimentation renforce la démarche de revitalisation du cœur de ville et consolide la démarche initiée en 2016 dans le cadre de la précédente OPAH-RU d'Aizenay.

3.1.2 Objectifs

La réalisation des objectifs vise les objectifs suivants :

- ✓ Renforcer l'attractivité du territoire en améliorant le cadre urbain et plus particulièrement l'aspect et la qualité du bâti,
- ✓ Sensibiliser les propriétaires occupants ou bailleurs sur l'enjeu d'une action uniforme valorisant le périmètre retenu,
- ✓ Maîtriser le développement de l'urbanisation et l'étalement urbain en privilégiant la réhabilitation du bâti,
- ✓ Mise en valeur des espaces publics en général
- ✓ Revitaliser le cœur urbain et les centres-bourgs.

Les indicateurs de résultat sur ce volet sont :

- ✓ Nombre de contacts
- ✓ Nombre de réalisations de travaux
- ✓ Nombre de demande de subventions déposées
- ✓ Nombre de travaux subventionnés pour les logements indignes et dégradés PO/PB
- ✓ Nombre de travaux subventionnés pour les adaptations au logement PO
- ✓ Nombre de travaux subventionnés pour la rénovation énergétique
- ✓ Réalisation qualitative (évolution de la performance énergétique avant/après, évolution de la facture énergétique)
- ✓ Nombre de façades rénovées
- ✓ Nombre de clôtures rénovées

La Ville d'Aizenay attribuera les autres aides aux bénéficiaires dont le bien répond aux critères suivants :

- Etre situé dans le périmètre d'invention de la convention OPAH,
- Etre occupé (propriétaire ou locataires) ou vacant,

La Ville d'Aizenay attribuera l'aide façade et clôtures aux bénéficiaires dont le bien présente l'ensemble des conditions d'éligibilité suivantes :

- A une vocation principale d'habitat et/ou de commerce
- Etre occupé (propriétaire ou locataires) ou vacant
- Etre situé dans le périmètre d'intervention défini dans le volet de renouvellement urbain de la convention

Le bénéficiaire des aides est le propriétaire du bien.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Le développement urbain des bourgs du territoire a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction en cœur de bourg. Ces dents creuses, cœurs d'îlots, larges parcelles se situent à proximité des commerces, services et principaux équipements. Ils présentent un fort potentiel pour la dynamique des territoires. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction dans la loi ALUR d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Aussi, pour atteindre les objectifs de réduction de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation prescrit par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ; à savoir un indice d'optimisation de 28 logements neufs construits pour 1 hectare consommé ; dans le cadre de l'étude du PLUI-H un travail sur la consommation foncière et de l'enveloppe urbaine a été réalisé afin d'identifier et analyser les gisements fonciers.

La Communauté de communes souhaite mettre en œuvre une politique communautaire limitant la consommation foncière et accompagnant la qualité urbaine.

L'identification des gisements fonciers et des biens en renouvellement urbain potentiellement mobilisables permet d'alimenter une stratégie foncière qui, en se focalisant prioritairement sur ces biens, limite de fait le grignotage des terres agricoles.

Une aide pour le renouvellement urbain des centres bourgs a été votée par le Conseil Communautaire dans le cadre de la mise en place de l'OPAH avec volet RU.

Cette subvention forfaitaire de 5 000 € maximum, à destination des propriétaires occupants et bailleurs, sera versée aux propriétaires qui requalifieront un bâti ancien notamment en vue d'une transformation d'usage.

Aussi, toujours dans un objectif de limiter la consommation foncière, mais également pour éviter d'importants déséquilibres démographiques, faciliter la fluidité des parcours résidentiels, mais aussi pour la vitalité des centres bourgs et centres, la Communauté de Communes a souhaité adhérer au dispositif du Département « ECO PASS – Propriétaire en Vendée ». Ce dispositif, piloté par le Département de la Vendée et animé par l'ADILE, permet aux ménages modestes primo-accédants de bénéficier d'une subvention du Département de 1 500 € et de cumuler une aide identique de la Communauté de Communes pour l'achat d'un bien suivi de travaux d'amélioration énergétique. Il a été budgétisé 20 projets finançables durant la durée de l'OPAH avec volet RU.

Aizenay

La commune d'Aizenay, en collaboration avec l'Etablissement Public Foncier, porte trois actions de recyclage du foncier. Les démolitions des deux friches sont prévues. L'ilot Soulard-Clémenceau est entièrement vacant depuis 2021. Il était constitué d'un ancien garage automobile, d'une cellule commerciale et d'une maison d'habitation. Cet ensemble bâti représente 1 600 m², va être démoli en fin d'année 2022 pour permettre la reconstruction d'une vingtaine de logements et de cellules commerciales. Cet ensemble immobilier sera accompagné d'une réfection globale du carrefour, permettant à terme un aménagement de sécurité routière.

L'ilot Planty-Gobin : cette maison d'habitation vacante est à l'état de ruines et fait l'objet d'un arrêté de péril. Elle possède une emprise foncière de 1 600 m² et sera démolie en fin d'année 2022 : un

projet de 12 logements neufs y verra le jour.

L'îlot du Champ de Foire : cette entité composée d'un ancien restaurant et d'une maison d'habitation. A l'heure actuelle, cet ensemble est vacant. La commune souhaite affiner son projet futur avant d'engager toutes démarches de réhabilitation ou démolition-reconstruction.

3.2.2 Objectifs

La réalisation du volet foncier vise les objectifs suivants :

- ✓ Renforcer l'attractivité du territoire en améliorant le cadre de vie,
- ✓ Maîtriser le développement de l'urbanisation en privilégiant la réhabilitation du bâti ancien et plus particulièrement en centre-bourg et en centre-ville.

Les indicateurs de résultats sur ce volet sont :

- ✓ Le nombre de primes ECO PASS attribuées
- ✓ Le suivi renforcé des autorisations du droit des sols
- ✓ Le nombre de transformations d'usage accompagnées

L'observation des mutations

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Afin d'augmenter l'offre de location aujourd'hui insuffisante sur le territoire et de favoriser de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, notamment par l'étude de gisements fonciers du PLUI-H, ce volet se déclinera notamment par :

- la création d'une offre locative sociale (loyers conventionnés avec ou sans travaux ; logement locatif social)
- la reconversion de friches urbaines,
- le traitement des rez-de-chaussée commerciaux,
- la remise sur le marché de logements vacants.

Il s'agira spécifiquement de créer des logements de qualité et de produire des logements à loyers maîtrisés (loyers conventionnés sociaux et très sociaux) et économes en énergie.

Pour ce faire, plusieurs actions seront portées par la CCVB dans le cadre de l'OPAH avec volet RU :

- Repérage des bâtiments vacants sur le territoire communautaire avec identification des propriétaires et prise de contact,
- Mise en place d'un partenariat avec les professionnels locaux de l'immobilier (agences immobilières notamment) afin de favoriser la rencontre avec les propriétaires et copropriétaires de logements vacants,
- Accompagnement renforcé du propriétaire bailleur via la réalisation d'une étude de faisabilité systématique de remise sur le marché d'un logement vacant,
- Promotion auprès des propriétaires bailleurs sur le conventionnement avec ou sans travaux et les avantages financiers et fiscaux qui en découlent notamment avec un partenariat avec l'ADILe,
- Accompagnement financier pour les projets de transformation d'usage,
- Accompagnement technique des chantiers en auto-réhabilitation.

Pour la partie conventionnement sans travaux, les missions porteront notamment sur la prospective, sur des actions de communication et d'information auprès des propriétaires et des acteurs immobiliers.

La Communauté de Communes a décidé de mettre en place une aide à la sortie de vacance à destination des propriétaires bailleurs, en complément de l'ANAH et du Département, afin de remettre sur le marché de la location des logements vacants à loyer modéré conventionné ANAH. L'aide forfaitaire communautaire de 500 € permettra de déclencher l'aide du Département de 1 500 €.

Il a été budgétisé 24 logements remis sur le marché durant la durée de l'OPAH avec volet RU.

3.3.2 Objectifs

La réalisation du volet Immobilier vise les objectifs suivants :

- ✓ Maîtriser le développement de l'urbanisation en privilégiant la réhabilitation du bâti ancien et plus particulièrement en centre-bourg et centre-ville,
- ✓ Reconvertir des friches urbaines,
- ✓ Remettre sur le marché des logements vacants,
- ✓ Créer une offre locative sociale.

63 logements locatifs prévus d'être réhabilités pendant la durée de l'OPAH avec volet RU et bénéficiant de l'aide de l'Anah seront tous conventionnés dont 12 conventionnés sociaux et 6 conventionnés très sociaux.

Les indicateurs de résultats sur ce volet sont :

- ✓ Le nombre de logements vacants remis sur le marché,
- ✓ Le nombre de propriétaires de logements vacants sollicités / contactés,
- ✓ Le nombre de bailleurs financés par l'Anah,
- ✓ Le nombre de logements conventionnés avec ou sans travaux,
- ✓ Le nombre de primes « sortie de vacance » attribuées.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

Une des priorités de l'OPAH avec volet RU est le traitement des logements insalubres et très dégradés.

Le suivi animation de l'OPAH avec volet RU sera l'occasion de renforcer le travail de repérage déjà mené dans le cadre de l'OPAH 2020-2022. L'objectif de l'OPAH avec volet RU est de mettre en place un repérage durable des ménages habitant dans un logement indigne, d'inciter les propriétaires à effectuer des travaux et de cibler le type d'accompagnement à engager.

3.4.1.1 Le repérage des ménages

Le caractère diffus des situations d'habitat indigne implique de mettre en place un fort réseau partenarial de repérage.

Pour ce faire, il est prévu qu'au lancement de l'opération les actions suivantes :

- ✓ La désignation d'un référent habitat au sein de l'EPCI qui fera le lien avec les communes, puisque la forte proximité du terrain apporte une très bonne connaissance des situations difficiles.

- ✓ La sensibilisation sur la thématique et sur l'OPAH avec volet RU des CCAS, travailleurs sociaux, services d'aides à domicile et autres acteurs de terrain. Des ateliers thématiques de sensibilisation au repérage des situations seront mis en œuvre afin de réunir l'ensemble des acteurs et de porter à leur connaissance l'intervention de chacun.

L'action de repérage s'effectuera également en lien avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et la précarité énergétique piloté par l'Etat et le Département de la Vendée. Ce travail s'appuie sur les fiches de repérage (grille de signalement habitat indigne et précarité énergétique) diffusées par le pôle départemental. La communauté de communes, comme les autres acteurs locaux, peut être amenée à en compléter et à réorienter, si besoin, les ménages. L'accentuation des visites à domicile devra permettre un repérage plus fin des situations.

À chaque signalement « d'habitat indigne » renvoyé par la « Cellule Habitat Indigne et précarité énergétique » à la Communauté de Communes, l'équipe d'animation réalisera une visite systématique du logement et rédigera un diagnostic technique, en s'appuyant sur la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat et la grille d'insalubrité de l'Anah lorsque les propriétaires seront éligibles aux aides Anah.

Ce diagnostic permettra en particulier :

- d'évaluer les problèmes généraux de lumière, eau, espace, air, etc., de l'habitat et des équipements qui qualifient l'état de dégradation du logement ;
- de constater l'existence d'une situation d'insalubrité ;
- d'analyser la situation des propriétaires concernés et de les orienter vers les organismes compétents ;
- de mobiliser les acteurs de droit commun, en cas de logement insalubre par exemple.

Pour ces situations où les travaux à engager sont lourds, le diagnostic devra être complété d'une évaluation des caractéristiques sociales de l'occupation et des capacités d'investissement du propriétaire afin d'établir une proposition de programme de travaux adaptée. Le cas échéant avec une hiérarchisation des travaux selon plusieurs scénarios comprenant une estimation des coûts de travaux et des financements pouvant être octroyés. Les besoins éventuels en hébergement provisoire ou relogement seront également identifiés dans le rapport de visite remis aux propriétaires.

L'équipe d'animation prendra soin, dans son rapport, de rappeler aux propriétaires ses obligations en matière de déclaration d'urbanisme afin que les travaux réalisés et subventionnés soient en conformité avec les règlements en vigueur ainsi qu'avec d'éventuelles préconisations architecturales.

La communauté de communes devra faire remonter la situation au secrétariat de la Cellule Habitat Indigne, assuré par la Direction Département de l'Emploi, du Travail et des Solidarités, via le tableau de liaison en place.

Au regard des conclusions du rapport et si l'action incitative qu'est l'OPAH avec volet RU ne fonctionne pas, la Cellule peut décider d'orienter le dossier vers la Caisse d'allocations familiales (CAF) pour le lancement d'une procédure de non-décence, ou vers l'Agence régionale de santé (ARS) pour une procédure administrative adaptée (locaux insalubres, danger sanitaire...)

Une réunion de travail annuelle avec la « Cellule Habitat Indigne et précarité énergétique » pourra être organisée pour faire le point sur le traitement des signalements « habitat indigne » en cours.

3.4.1.2. L'accompagnement des ménages

Dans la mesure où les logements indignes et très dégradés sont souvent occupés par des ménages en situation de fragilité économique et/ou sociale, l'équipe d'animation portera une attention particulière à ces dossiers, généralement longs et complexes.

L'équipe d'animation de la communauté de communes assure l'accompagnement sanitaire et social des ménages :

- Accompagnement social,
- Accompagnement renforcé des ménages en situation de fragilité,
- Recherche de solutions de financements complémentaires pour les propriétaires,
- Hébergement et relogement,
- Instruction des dossiers de demande de « prêts missions sociales » et avance de subventions auprès de professionnels spécialisés.

Pour les ménages les plus fragiles, la communauté de communes les oriente vers les travailleurs sociaux du Conseil Départemental de la Vendée ou vers le centre communal d'action sociale (CCAS) des Communes en disposant.

Conformément au règlement général de l'Anah et à l'instruction relative aux évolutions du régime des aides de l'ANAH et du programme Habiter Mieux du 10/04/2018, ces dossiers font l'objet d'un accompagnement renforcé pour les propriétaires occupants incluant notamment :

- La réalisation d'un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation énergétique avant travaux) et un diagnostic social du ménage, s'il n'a pas été effectué au préalable,
- L'établissement de scénarii de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (comprenant une évaluation énergétique projetée après travaux) en cohérence avec les ressources du ménage,
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de prêts, d'aides fiscales...),
- Soutien et accompagnement dans l'utilisation du service en ligne de l'ANAH (dématérialisation dossier demande d'aide)
- L'appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Lorsque la réhabilitation du logement ne peut être réalisée en site occupé, la communauté de communes se charge en étroite concertation avec la commune de domiciliation du ménage concerné, de trouver une solution d'aide au relogement temporaire ou se chargera de trouver un logement temporaire.

La Communauté de Communes pourra solliciter auprès de l'Anah une prime ingénierie MOUS (Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) pour financer l'accompagnement de ménages en situation d'habitat indigne, pour lesquels est mis en place un suivi sanitaire et social personnalisé, renforcé permettant de résoudre leur situation. Cet accompagnement se traduit notamment par :

- l'établissement d'un diagnostic social et juridique du ménage et une orientation éventuelle vers les services sociaux,
- l'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations, notamment en matière de paiement des loyers et charges,
- la médiation avec son propriétaire et, le cas échéant, un appui juridique,
- l'appui au relogement ou à un hébergement provisoire.

La prime ne peut être octroyée qu'une seule fois par ménage, même si celui-ci est suivi sur plusieurs années consécutives. Elle ne peut pas être attribuée aux ménages dont le logement fait l'objet d'une opération d'aménagement.

3.4.1.3 Le traitement

Le traitement des situations peut se faire en mobilisant les outils incitatifs de l'OPAH avec volet RU ou le cas échéant, en mettant en œuvre les procédures coercitives envers des propriétaires bailleurs réticents à engager des travaux.

L'équipe d'animation aura pour rôle d'informer les propriétaires et les inciter à réaliser les travaux nécessaires à la rénovation de leurs logements. Face à un propriétaire opposé à la mise aux normes de son logement, les procédures liées aux pouvoirs de police en matière d'habitat des Maires et de l'Etat seront mobilisées en cas d'atteinte à la santé ou la sécurité des occupants.

Les situations visées concernent notamment :

- l'insalubrité des immeubles ou des logements
- les infractions au Règlement Sanitaire Départemental
- les risques d'accessibilité au plomb
- les immeubles menaçant ruine....

La communauté de communes et les services compétents en matière d'atteintes à la santé ou la sécurité (ARS...) travailleront en étroite articulation en vue de participer à l'élaboration des stratégies et la poursuite de leur mise en œuvre selon les décisions prises conjointement en instance de pilotage.

L'équipe d'animation pourra s'appuyer sur le PDLHI pour accompagner les élus dans la mise en œuvre de mesures coercitives envers les propriétaires (infraction RSD, mise en sécurité, ...) et le cas échéant pour la mise en œuvre de travaux d'office. Un travail partenarial avec les services de l'Etat et les intervenants de terrain sur chaque situation sera mis en œuvre. La communauté de communes désignera un élu référent ainsi qu'un technicien du service habitat pour le suivi.

3.4.1.4. L'information

Sur ces dossiers la CCVB agit en partenariat avec les acteurs locaux (Département, DT ARS, DDETS, DDTM, ADILE, CAF...) susceptibles d'apporter une assistance technique et / ou financière aux ménages en situation d'habitat indigne.

Afin d'inciter les propriétaires occupants à mettre leurs logements aux normes de salubrité et de sécurité, la Communauté de Communes apportera des aides complémentaires à l'ANAH aussi bien aux propriétaires bailleurs que propriétaires occupants, à savoir :

- Pour les propriétaires occupants d'un logement indigne, une aide de 6 000 € max,
- Pour les propriétaires bailleurs, une aide de 2 000 € pour les logements très dégradés et jusqu'à 6 000 € pour les logements moyennement dégradés ou relevant de la thématique non-décence ou transformation d'usage au sens de l'ANAH.

De son côté le Département a mis en place un fonds d'aide exceptionnel pour la lutte contre l'habitat indigne afin d'aider les propriétaires occupants, éligibles aux subventions ANAH, dont le projet de rénovation de leur logement est bloqué pour des raisons financières. L'aide versée sera au maximum de 20% du montant HT des travaux, et sera plafonnée à 10 000 € par logement.

3.4.2 Objectifs

Sur une période de 3 ans, l'OPAH avec volet RU doit permettre de traiter 42 logements présentant des signes d'indignité ou d'insalubrité ou de forte dégradation :

- 15 logements indignes ou très dégradés de propriétaires occupants,
- 27 logements indignes ou très dégradés de propriétaires bailleurs.

Il est prévu également de réhabiliter 18 logements locatifs moyennement dégradés ou non décents ou relevant d'une transformation d'usage.

Il est prévu de mobiliser, le cas échéant, 1 prime MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) chaque année.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat, l'Etat et le Département ont confié à l'Adile 85 la réalisation d'une étude portrait sur les copropriétés en Vendée.

Les objectifs de cette étude sont les suivants :

- quantifier les copropriétés sur le Département,
- connaître les caractéristiques du parc de copropriétés,
- repérer les fragilités potentielles,
- identifier et localiser les enjeux afin de sensibiliser les collectivités concernées et mettre en place des politiques préventives,
- assurer un suivi de l'évolution du parc de copropriétés.

Il appartiendra donc à l'équipe d'animation de se servir de ce pré-repérage statistique pour quantifier le volume de copropriétés à traiter sur le territoire et d'engager une démarche proactive vers les syndicats.

L'étude pré-opérationnelle menée sur le territoire communautaire en 2017-2018 n'a pas mis en évidence de problématiques de copropriétés dégradées. Pour autant lors de la durée de l'OPAH avec volet RU, des copropriétés avec des parties communes dégradées pourront être repérées. Cette dégradation peut être un signe de difficultés. En effet, des copropriétés peuvent cumuler plusieurs dysfonctionnements : absence d'entretien ou travaux lourds à entreprendre, absence de syndic, désinvestissement des propriétaires, présence de propriétaires impécunieux....

L'équipe d'animation sera chargée de réaliser des actions de repérage en s'appuyant sur les élus et les professionnels de l'immobilier.

Comme pour les autres propriétaires, l'équipe d'animation aura pour mission d'accompagner les copropriétaires ou les syndicats dans leurs projets de travaux.

Aussi l'équipe d'animation mettra en place des actions de partenariats pour inciter les syndicats de copropriétaires à s'immatriculer auprès du registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires

3.4.1.3 Le traitement

Le traitement des situations peut se faire en mobilisant les outils incitatifs de l'OPAH avec volet RU ou le cas échéant, en mettant en œuvre les procédures coercitives envers des propriétaires bailleurs réticents à engager des travaux.

L'équipe d'animation aura pour rôle d'informer les propriétaires et les inciter à réaliser les travaux nécessaires à la rénovation de leurs logements. Face à un propriétaire opposé à la mise aux normes de son logement, les procédures liées aux pouvoirs de police en matière d'habitat des Maires et de l'Etat seront mobilisées en cas d'atteinte à la santé ou la sécurité des occupants.

Les situations visées concernent notamment :

- l'insalubrité des immeubles ou des logements
- les infractions au Règlement Sanitaire Départemental
- les risques d'accessibilité au plomb
- les immeubles menaçant ruine....

La communauté de communes et les services compétents en matière d'atteintes à la santé ou la sécurité (ARS...) travailleront en étroite articulation en vue de participer à l'élaboration des stratégies et la poursuite de leur mise en œuvre selon les décisions prises conjointement en instance de pilotage.

L'équipe d'animation pourra s'appuyer sur le PDLHI pour accompagner les élus dans la mise en œuvre de mesures coercitives envers les propriétaires (infraction RSD, mise en sécurité, ...) et le cas échéant pour la mise en œuvre de travaux d'office. Un travail partenarial avec les services de l'Etat et les intervenants de terrain sur chaque situation sera mis en œuvre. La communauté de communes désignera un élu référent ainsi qu'un technicien du service habitat pour le suivi.

3.4.1.4. L'information

Sur ces dossiers la CCVB agit en partenariat avec les acteurs locaux (Département, DT ARS, DDETS, DDTM, ADILE, CAF...) susceptibles d'apporter une assistance technique et / ou financière aux ménages en situation d'habitat indigne.

Afin d'inciter les propriétaires occupants à mettre leurs logements aux normes de salubrité et de sécurité, la Communauté de Communes apportera des aides complémentaires à l'ANAH aussi bien aux propriétaires bailleurs que propriétaires occupants, à savoir :

- Pour les propriétaires occupants d'un logement indigne, une aide de 6 000 € max,
- Pour les propriétaires bailleurs, une aide de 2 000 € pour les logements très dégradés et jusqu'à 6 000 € pour les logements moyennement dégradés ou relevant de la thématique non-décence ou transformation d'usage au sens de l'ANAH.

De son côté le Département a mis en place un fonds d'aide exceptionnel pour la lutte contre l'habitat indigne afin d'aider les propriétaires occupants, éligibles aux subventions ANAH, dont le projet de rénovation de leur logement est bloqué pour des raisons financières. L'aide versée sera au maximum de 20% du montant HT des travaux, et sera plafonnée à 10 000 € par logement.

3.4.2 Objectifs

Sur une période de 3 ans, l'OPAH avec volet RU doit permettre de traiter 42 logements présentant des signes d'indignité ou d'insalubrité ou de forte dégradation :

- 15 logements indignes ou très dégradés de propriétaires occupants,
- 27 logements indignes ou très dégradés de propriétaires bailleurs.

Il est prévu également de réhabiliter 18 logements locatifs moyennement dégradés ou non décents ou relevant d'une transformation d'usage.

Il est prévu de mobiliser, le cas échéant, 1 prime MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) chaque année.

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat, l'Etat et le Département ont confié à l'Adile 85 la réalisation d'une étude portrait sur les copropriétés en Vendée.

Les objectifs de cette étude sont les suivants :

- quantifier les copropriétés sur le Département,
- connaître les caractéristiques du parc de copropriétés,
- repérer les fragilités potentielles,
- identifier et localiser les enjeux afin de sensibiliser les collectivités concernées et mettre en place des politiques préventives,
- assurer un suivi de l'évolution du parc de copropriétés.

Il appartiendra donc à l'équipe d'animation de se servir de ce pré-repérage statistique pour quantifier le volume de copropriétés à traiter sur le territoire et d'engager une démarche proactive vers les syndicats.

L'étude pré-opérationnelle menée sur le territoire communautaire en 2017-2018 n'a pas mis en évidence de problématiques de copropriétés dégradées. Pour autant lors de la durée de l'OPAH avec volet RU, des copropriétés avec des parties communes dégradées pourront être repérées. Cette dégradation peut être un signe de difficultés. En effet, des copropriétés peuvent cumuler plusieurs dysfonctionnements : absence d'entretien ou travaux lourds à entreprendre, absence de syndic, désinvestissement des propriétaires, présence de propriétaires impécunieux....

L'équipe d'animation sera chargée de réaliser des actions de repérage en s'appuyant sur les élus et les professionnels de l'immobilier.

Comme pour les autres propriétaires, l'équipe d'animation aura pour mission d'accompagner les copropriétaires ou les syndicats dans leurs projets de travaux.

Aussi l'équipe d'animation mettra en place des actions de partenariats pour inciter les syndicats de copropriétaires à s'immatriculer auprès du registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires

3.5.2. Objectifs

Ce volet copropriétés a pour objet de :

- ✓ Repérer,
- ✓ Encourager et accompagner les syndicats à l'immatriculation au registre national,
- ✓ Requalifier le parc des copropriétés en accompagnement méthodologiquement et financièrement les syndicats de copropriétés et les copropriétaires fragiles dans leurs projets de travaux,
- ✓ Assurer, assainir et conforter la structuration et l'amélioration du fonctionnement des copropriétés.
- ✓ Améliorer la connaissance du parc des copropriétés

Les indicateurs seront les suivants :

- ✓ Nombre de contacts établis avec les syndicats,
- ✓ Nombre de syndicats rencontrés et sensibilisés,
- ✓ Nombre de copropriétés en difficultés repérées,
- ✓ Evolution du nombre de copropriétés immatriculées au registre national,
- ✓ Nombre de copropriétés aidées par l'Anah.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

La lutte contre la précarité énergétique est une priorité du dispositif mixte OPAH RU - PTRE.

Consciente de l'importance de cette thématique et des enjeux sur son territoire, la CCVB s'est engagée, en 2019, dans l'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) afin d'anticiper les effets du changement climatique à venir et travailler sur la maîtrise de la demande en énergie, sur la lutte contre la précarité énergétique, sur les mobilités pour réduire les émissions...

Les orientations du PCAET seront validées en juillet 2021 en Conseil Communautaire. La rénovation énergétique des logements constituant l'un des enjeux majeurs du PCAET, la Communauté de Communes souhaite mettre en place un guichet unique d'amélioration de l'habitat, référencé France Rénov'. Ce guichet réunira les deux outils OPAH et PTRE, pour avoir une unique "porte d'entrée" pour les bénéficiaires, dans un souci de simplicité et d'efficacité. Ce guichet unique a pour objectif d'informer et d'accompagner les particuliers et les acteurs économiques sur la rénovation, la construction, les matériaux bio-sourcés et la production d'énergie renouvelable.

La mise en place de l'OPAH avec volet RU doit permettre de renforcer cet accompagnement pour les ménages les plus modestes par les aides complémentaires de l'ANAH.

Le volet « énergie et précarité énergétique » permet d'engager des crédits de Ma Prime Rénov Sérénité sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

1/ Les aides financières de l'Etat

Des changements sont opérés en 2022 avec la création de France Rénov', un nouveau service public issu de la loi Climat et Résilience. Le parcours des ménages souhaitant engager des travaux de rénovation énergétique est simplifié et les aides sont ajustées de manière à orienter les ménages vers des rénovations ambitieuses.

A partir du 1^{er} janvier 2022, l'aide Habiter Mieux Sérénité de l'ANAH devient « MaPrimeRénov' Sérénité ». Des mesures de convergence de « MaPrimeRénov' » et « MaPrimeRénov' Sérénité » sont mises en place, avec notamment l'harmonisation des conditions suivantes :

- L'ancienneté du logement doit être d'au moins 15 ans à la date de notification de la décision d'octroi de la prime ;
- Le propriétaire s'engage à occuper son logement à titre de résidence principale dans un délai d'un an.

Elle est réservée aux ménages modestes et très modestes et conditionnée à un gain énergétique de 35% minimum. Cette prime couvrira jusqu'à 60% des travaux, dans la limite de 35 000 € HT de travaux.

Dans un premier temps, elle ne sera cumulable qu'avec les aides locales versées par les collectivités et avec les bonus de primes accordés par l'Anah lorsque le logement rénové sort des classes "passoires thermiques" (les classes F et G de diagnostic de performance énergétique) ou lorsqu'il atteint le label BBC (Bâtiment basse consommation).

Le dispositif d'aides « MaPrimeRénov' Copropriétés » de l'Anah existe toujours.

2/ Les aides locales

La **région Pays de la Loire**, via l'aide régionale aux économies d'énergie pour les particuliers (AREEP), octroie une aide aux particuliers aux revenus très modestes, propriétaires occupants d'une maison individuelle pour la réalisation d'un bouquet de travaux de rénovation énergétique. Les travaux doivent permettre d'améliorer de 50 % la performance énergétique du logement exprimée en KWh/m²/an, et correspondre aux travaux préconisés par l'audit thermique et énergétique. Une subvention régionale pourra être accordée au vu d'un bouquet de travaux comportant au moins deux types de travaux.

Le **Département de la Vendée** accorde une aide à la rénovation énergétique des logements (isolation, changement de système de chauffage...) pour les propriétaires occupants modestes et très modestes. Il s'agit d'une subvention aux travaux d'un montant de 250 € versée en complément de l'aide « MaPrimeRénov' Sérénité ».

La **Communauté de Communes Vie et Boulogne** attribue des subventions aux propriétaires qui réalisent des travaux de rénovation énergétique de leur habitation. L'aide est de 250€ en complément du programme « MaPrimeRénov' Sérénité » de l'Anah pour les propriétaires occupants et de 10% du montant des travaux plafonnée à 3000€ pour les propriétaires bailleurs.

3.6.1 Descriptif du dispositif

Sur le territoire de la Communauté de Communes Vie et Boulogne, 28% des logements ont été construits avant 1970, avant les premières lois sur l'énergie et 42% sont chauffés grâce à de l'énergie électrique.

De plus, le diagnostic du PLUi-H a montré que la population de Vie et Boulogne a des niveaux de ressources que l'on peut qualifier d'intermédiaires, car proches de la médiane française, en revanche, des disparités plutôt fortes entre les communes du territoire peuvent être constatées : les communes en deuxième couronne de l'aire urbaine de La Roche-sur-Yon disposent d'un revenu aux alentours de 21 000€ pour 17 000€ sur les communes au Nord-Ouest du territoire.

Ces données permettent de conclure que le territoire abrite de potentielles situations de précarité énergétique.

De ce fait, les élus ont souhaité mettre en place un guichet unique pour accompagner tous ses

administrés dans l'amélioration de leur logement, aussi bien les propriétaires sous les plafonds de ressources Anah que ceux hors plafond. La mise en place de l'OPAH avec volet RU sera couplée à une Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique (PTRE).

Ce guichet unique de l'Habitat France Rénov', qui couple une OPAH avec volet RU et une PTRE, a pour objectif d'inciter les propriétaires à **réaliser des travaux qualitatifs permettant une économie d'énergie importante**, en mettant en place un dispositif de financement adapté et une mission de conseil auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs. Le dispositif s'articulera autour de :

- **La mobilisation des partenaires potentiels** : Afin de mobiliser à bon escient les acteurs à impliquer dans le repérage des situations de précarité énergétique mais aussi dans la communication des aides vers leurs clients, des actions d'information et de sensibilisation seront mises en place à destination des professionnels de l'immobiliers et du bâtiment.
- **Le repérage des situations de précarité énergétique potentielles** : Un dispositif de repérage des situations de précarité énergétique sera mis en place avec l'appui de partenaires : les relais d'information locaux, les grilles de signalement d'habitat indigne et de précarité énergétique, les acteurs sociaux (CCAS, ADMR...), les fichiers des fournisseurs d'énergie, les entreprises et artisans locaux. A partir des premiers éléments de repérage, l'opérateur contactera les ménages ciblés afin de leur apporter les informations relatives aux travaux d'économie d'énergie et les inciter à s'inscrire dans une démarche de « sortie de situation de précarité énergétique ».
- **L'orientation et le conseil** : la thermicienne de l'équipe d'animation conseillera et orientera les propriétaires dans leur projet de travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement. Les conseils constituent une aide à la décision et à l'élaboration du projet ainsi qu'à sa mise en œuvre.
- **L'accompagnement des propriétaires** : le rôle de l'équipe d'animation CCVB est d'apporter à la fois une assistance financière et administrative pour mobiliser les subventions, ainsi qu'une assistance technique.

Concernant l'accompagnement des propriétaires, l'équipe en charge du suivi animation de l'OPAH avec volet RU assurera :

- Une visite du logement avec analyse technique et identification des désordres et des partenaires susceptibles de participer au traitement. Durant cette visite, l'équipe devra également apporter aux occupants une information sur le bon usage de son logement de façon à optimiser l'impact des travaux sur la consommation énergétique.
- Analyse de la situation socio-économique des occupants par l'intermédiaire de l'assistant(e) social(e), la CAF, la MSA, le CCAS....
- Etablissement de scénarii de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (évaluation énergétique avant et après travaux) et ceux qui sont nécessaires pour résoudre les désordres,
- Recherche des différents financeurs et montage des dossiers de demandes de subventions auprès de tous les financeurs,
- Le cas échéant, orientation, conseil et accompagnement du demandeur vers les services compétents en cas d'hébergement temporaire ou relogement définitif en lien avec la commune, les bailleurs sociaux, les Agences Immobilières à Vocation Sociale, etc.

S'agissant des propriétaires bailleurs s'engageant dans un projet de travaux de rénovation énergétique avec l'ANAH, la Communauté de Communes leur apportera une subvention de

3 000 € maximum par logement.

Aussi, la Communauté de Communes accompagnera également la rénovation énergétique des résidences des propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'Anah.

Les propriétaires occupants réalisant des travaux d'économie d'énergie et ne pouvant pas bénéficier d'une aide de l'Anah (au-dessus des plafonds de ressources ANAH) pourront bénéficier d'une aide de la Communauté de Communes variant de 500 € à 2000 €. Cette aide sera déterminée en fonction du gain énergétique.

En couplant une PTRE à l'OPAH avec volet RU, la volonté de la Communauté de communes est d'intensifier ses efforts en matière d'accompagnement des ménages en améliorant l'organisation du conseil aux habitants pour favoriser les pratiques vertueuses visant à accompagner la qualité du parc de logements et la transition énergétique.

La Communauté de Communes souhaite organiser des actions groupées, développer une communication ciblée et régulière sur l'existence de ces aides (site internet, bulletins municipaux et intercommunal, dépliants, affichages, signalétique...), concevoir des actions de formation des professionnels du bâtiment et de l'immobiliers, étant donné que ce sont les premiers prescripteurs de la rénovation énergétique.

3.6.2 Objectifs

Sur une période de 3 ans, l'OPAH doit permettre de traiter 168 logements au titre de la lutte contre la précarité énergétique.

Les indicateurs de suivi de la lutte contre la précarité énergétique sont :

- ✓ Nombre de contacts de la Plateforme Territoriale Rénovation Énergétique éligible OPAH avec volet RU et origine ;
- ✓ Nombre de visites effectuées et diagnostics établis par l'équipe d'animation ;
- ✓ Nombre de projets abandonnées et motif de l'abandon ;
- ✓ Nombre de logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH avec volet RU ;
- ✓ Nombre de logements bénéficiant de la bonification « sortie de passoire thermique » et/ou « BBC » ;
- ✓ Nombre de logements subventionnés hors OPAH avec volet RU ;
- ✓ Montant moyen des travaux réalisés et coût au m² ;
- ✓ Type de travaux réalisés ;
- ✓ Etiquette énergétique après travaux et gain moyen d'économie d'énergie ;
- ✓ Gain théorique gagné en GES et kilowatt-heure.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Avec le vieillissement de la population, l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées reste incontournable, afin notamment de prendre en compte leur souhait de maintien à domicile. L'adaptation et l'accessibilité des logements s'inscrivent donc dans une démarche constituant l'une des actions prioritaires de l'OPAH avec volet RU.

Ce volet prévoit :

- La mobilisation des partenaires médico-sociaux locaux (CCAS, Service Départemental de l'Autonomie, MDPH, CARSAT, MSA, ...) visant notamment au repérage des ménages concernés par le programme.
- Une assistance spécifique dans l'accompagnement des projets des propriétaires.

L'équipe du suivi animation de l'OPAH avec volet RU est chargée de :

- Mobiliser les partenaires médico-sociaux en vue du repérage et de l'accompagnement des propriétaires occupants concernés,
- Visiter systématiquement les logements des personnes âgées ou handicapées éligibles à l'aide de l'Anah et dont les travaux sont liés à l'autonomie (sur justificatif), qu'il s'agisse d'un projet de transformation, d'agrandissement ou de redistribution,
- Informer, conseiller sur les possibilités techniques d'adaptation du logement et de réaliser le diagnostic autonomie ou le rapport d'ergothérapeute nécessaire au dépôt du dossier Anah,
- Proposer des programmes de travaux adaptés aux capacités financières des ménages, à leurs souhaits d'adaptation et tenant compte de leurs besoins réels et de leurs projets résidentiels
- Procéder à une concertation avec l'environnement médico-social des personnes et de leur famille si nécessaire,
- Monter les dossiers de demandes de subvention auprès des différents organismes concernés et les dossiers de demande de versement des aides suite à la réalisation des travaux.

L'équipe d'animation aura un rôle de sensibilisation auprès du propriétaire quant à la prise en compte également de la performance thermique, la rénovation énergétique pouvant être complémentaire aux travaux d'adaptation pour favoriser le maintien à domicile. Donc lors de la visite du logement, l'animateur devra vérifier l'éventuelle nécessité de réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Pour favoriser le maintien à domicile et dans une démarche de prévention, la Communauté de communes a souhaité mettre en place une aide en faveur des propriétaires, âgés de moins de 60 ans, réalisant des travaux d'adaptation dans leur logement. La subvention pourra s'élever jusqu'à 2 000 € maximum.

De son côté le Département encourage également les travaux d'aménagement à la perte d'autonomie puisqu'il verse une subvention aux propriétaires occupants éligibles aux aides ANAH (+ 60 ans) d'un montant de 20% du montant des travaux retenus par l'ANAH, avec un plafond de subvention à 1 000 €.

Les locataires qui effectueront des travaux d'adaptation de leur logement et ayant obtenu l'accord de leur bailleur et bénéficiaires d'une aide de l'ANAH seront éligibles à cette subvention départementale.

3.7.2 Objectifs

Les objectifs de cette action sont :

- de permettre le maintien des ménages retraités/propriétaires occupants dans le centre-ville en favorisant l'adaptation de leur logement,
- d'encourager la venue de personnes âgées, actuellement isolées en campagne, vers les centres bourgs,
- de financer le surcoût des dépenses liées aux travaux d'adaptation aux handicaps et à la

- dépendance,
- de développer le partenariat sur le repérage de ces ménages et le traitement des situations avec les acteurs locaux (MDPH, Caisses de retraite, CAF, MSA, Département...).

Durant la durée de l'OPAH avec volet RU, il est prévu de financer l'adaptation de 126 logements.

Les indicateurs de résultats sur ce volet sont :

- ✓ Le nombre de contact et l'origine,
- ✓ Le nombre de visites réalisées et diagnostics établis,
- ✓ Le nombre de projets abandonnés et les causes d'abandon,
- ✓ Le nombre de logements financés par l'Anah,
- ✓ Le nombre de logements financés par le Département,
- ✓ Le nombre de logements financés par la Communauté de communes,
- ✓ Le montant moyen des travaux réalisés/subventionnés,
- ✓ Le type de travaux réalisés,
- ✓ Le type de travaux réalisés en fonction du GIR.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le volet social a pour objectif l'accompagnement et le maintien dans leur logement des habitants du périmètre de l'opération dans le respect de leurs attentes et de leurs modes d'occupation des lieux. Il constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH avec volet RU.

Ce volet est lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Au-delà des dispositifs financiers d'aides aux travaux apportés par l'OPAH avec volet RU, l'équipe de suivi-animation veillera à mobiliser, autant que nécessaire, les dispositifs d'accompagnement social existants :

- Mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité et les CCAS,
- Mobilisation des dispositifs existants dans le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement pour les ménages les plus fragiles,
- Mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire, en cas d'opérations de réhabilitations lourdes d'immeubles à usage locatif occupés en tout ou partie,
- Mobilisation du FSL pour les ménages en difficultés.

Les partenaires de la Communauté de Communes : l'Etat, l'Anah, le Département, la CAF, l'ARS, l'ADiLe et en particulier l'ensemble des services sociaux intervenant sur le territoire sont partie prenante selon leurs compétences et leurs outils d'intervention. Ainsi, la coordination locale de leurs actions suivant des objectifs partagés permettra une cohérence et efficacité de l'intervention territoriale sur le parc privé

Pendant toute la durée de l'OPAH avec volet RU, un partenariat permanent sera instauré entre la communauté de communes chargée du suivi-animation, les structures sociales ainsi que l'ensemble des intervenants dans ce domaine afin de :

- Repérer les populations occupant des logements indignes insalubres, en situation de précarité énergétique, ou de perte d'autonomie,
- Inciter les propriétaires à réaliser des travaux sur leurs logements afin de remédier à ces situations,
- Inciter à la réalisation de travaux visant à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
- Trouver des solutions économiques pour permettre à tous les propriétaires, même ceux en difficulté, de monter un projet financièrement réalisable,
- Mettre en œuvre les mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire.

L'OPAH avec volet RU a vocation à minimiser le reste à charge des propriétaires dans leur projet d'amélioration de l'habitat, qui peut parfois amener à l'abandon des travaux pourtant nécessaires. Pour les propriétaires occupants qui rencontreraient des difficultés pour boucler leur plan de financement dans leur projet de travaux, la Communauté de communes a mis en place un fonds d'urgence spécifique. Cette aide exceptionnelle pourra être débloquée à l'appui d'éléments justifiant d'un reste à charge et après examen de la situation par le secteur habitat de la communauté de communes.

Un budget de 15 000 € a été réservé pour ce fonds durant les 3 années de avec volet RU.

3.8.2 Objectifs

Le volet social relève d'une double problématique : assurer une certaine mixité sociale dans l'habitat (mixité des niveaux des ressources, des statuts d'occupation...) via une diversification de l'offre de logements et mettre en place un dispositif social adapté au traitement de situations complexes (sorties d'indignité, relogements...).

Les objectifs du volet social sont de :

- améliorer les conditions de logements des populations en place et lutter contre les situations d'indignité et d'insalubrité,
- renforcer la production d'une offre à loyers maîtrisés,
- répondre aux besoins de logements des publics en difficulté et des publics spécifiques : jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées et personnes à mobilité réduite...

L'indicateur de résultat sur ce volet est :

- ✓ le nombre de dossiers financés dans le cadre du fonds exceptionnel de la Communauté de communes.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux du guichet France Rénov' sont évalués à 573 logements minimum.

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 363 logements minimum, répartis comme suit :

- 291 logements occupés par leur propriétaire,
- 63 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 9 logements inclus dans des copropriétés rencontrant des difficultés importantes.

Les objectifs par volets se déclinent de la façon suivante :

→ Sur le volet de droit commun :

- 258 logements occupés par leur propriétaire,
- 42 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 9 logements en copropriétés.

→ Sur le volet Renouvellement urbain :

- 33 logements occupés par leur propriétaire,
- 21 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Objectifs globaux de réalisation de la convention

Envoyé en préfecture le 21/03/2023

Reçu en préfecture le 21/03/2023

Publié le

ID : 085-200072882-20230320-2023D35-DE

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Serenite SLOW »
 « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2023	2024	2025	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités	14	14	14	42
• dont logements indignes PO	2	2	2	6
• dont logements indignes PB	4	4	4	12
• dont logements indignes syndicats de copropriétaires	0	0	0	0
• dont logements très dégradés PO	3	3	3	9
• dont logements très dégradés PB	5	5	5	15
• dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires	0	0	0	0
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	12	12	12	36
• dont moyennement dégradé	6	6	6	18
• dont énergie	6	6	6	18
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	92	92	92	276
• dont aide pour l'autonomie de la personne	42	42	42	126
• dont lutte contre la précarité énergétique	50	50	50	150
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)	3	3	3	9
TOTAL	121	121	121	363
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés				
• Dont loyer intermédiaire (Loc1)	15	15	15	45
• Dont loyer conventionné social (Loc2)	4	4	4	27
• Dont loyer conventionné très social (Loc3)	2	2	2	9

Objectifs de réalisation de la convention pour le volet de droit commun

Envoyé en préfecture le 21/03/2023

Reçu en préfecture le 21/03/2023

Publié le

ID : 085-200072882-20230320-2023D35-DE



	2023	2024	2025	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités	8	8	8	24
• dont logements indignes PO	1	1	1	3
• dont logements indignes PB	3	3	3	9
• dont logements indignes syndicats de copropriétaires	0	0	0	0
• dont logements très dégradés PO	1	1	1	3
• dont logements très dégradés PB	3	3	3	9
• dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires	0	0	0	0
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	8	8	8	24
• dont moyennement dégradé	4	4	4	12
• dont énergie	4	4	4	12
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	84	84	84	252
• dont aide pour l'autonomie de la personne	40	40	40	120
• dont lutte contre la précarité énergétique	44	44	44	132
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)	3	3	3	9
TOTAL	103	103	103	309
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés				
• Dont loyer intermédiaire (Loc1)	10	10	10	30
• Dont loyer conventionné social (Loc2)	6	6	6	18
• Dont loyer conventionné très social (Loc3)	2	2	2	6

Objectifs de réalisation de la convention pour le volet Renouvellement urbain

Envoyé en préfecture le 21/03/2023

Reçu en préfecture le 21/03/2023

Publié le

ID : 085-200072882-20230320-2023D35-DE



	2023	2024	2025	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités	6	6	6	18
• dont logements indignes PO	1	1	1	3
• dont logements indignes PB	1	1	1	3
• dont logements indignes syndicats de copropriétaires	0	0	0	0
• dont logements très dégradés PO	2	2	2	6
• dont logements très dégradés PB	2	2	2	6
• dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires	0	0	0	0
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	4	4	4	12
• dont moyennement dégradé	2	2	2	6
• dont énergie	2	2	2	6
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	8	8	8	24
• dont aide pour l'autonomie de la personne	2	2	2	6
• dont lutte contre la précarité énergétique	6	6	6	18
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)	0	0	0	0
TOTAL	18	18	18	54
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés				
• Dont loyer intermédiaire (Loc1)	5	5	5	15
• Dont loyer conventionné social (Loc2)	3	3	3	9
• Dont loyer conventionné très social (Loc3)	1	1	1	3

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 programme 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 3 666 226 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	1 222 075 €	1 222 075 €	1 222 075 €	3 666 226 €
dont aides aux travaux	1 171 351 €	1 171 351 €	1 171 351 €	3 514 053 €
dont aides à l'ingénierie	50 724 €	50 724 €	50 724 €	152 173 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

En complément des aides apportées par l'Anah et le Département de la Vendée, la Communauté de Communes apportera des aides pour les propriétaires occupants sous plafond et hors plafond ANAH ainsi que pour les propriétaires bailleurs. Les caractéristiques des aides sont décrites dans les tableaux ci-dessous.

La Communauté de Communes a inscrit également un budget de 30 000 € / an dans le cadre du dispositif ECOPASS conjoint avec le Département de la Vendée.

	Type d'intervention	Nombre de logements par an	Intervention CCVB
OPAH			
Propriétaires occupants (PO)	Economies d'énergie	50	250 € (forfait)
	Adaptation	42	/
	Indignes / Très dégradés	5	15 % du montant des travaux avec un plafond d'aide à 6 000 €
	Total	97	
Propriétaires bailleurs (PB)	Economies d'énergie	6	10 % du montant des travaux avec un plafond d'aide à 3 000 €
	Dégradés	6	10 % du montant des travaux avec une aide plafonnée à 6 000 €
	Indignes / Très dégradés	9	10 % du montant des travaux avec une aide plafonnée à 2 000 €
	Transformation d'usage	1	10 % du montant des travaux avec une aide plafonnée à 5 000 €
	Total	22	
Hors ANAH	Adaptation -60ans (PO)	10	10 % du montant des travaux avec une aide plafonnée à 2 000 €
	Sortie de vacance (PB)	8	500 € (forfait)
	Fonds d'urgence	1	15 % du montant des travaux avec une aide plafonnée à 5 000 €
	Total	19	
Total OPAH		138 / an	
PTREH			
Niveau 1	«aide à la décision»	30	500 € (forfait)
Niveau 2	Gain énergie 35%	40	600 € (forfait)
Niveau 3	Gain énergie 35% + étiquette B		10% du montant des travaux HT avec plafond travaux à 20 000 € HT
Total PTREH		70 / an	
TOTAL		208 / an	

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 975 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	325 000 €	325 000 €	325 000 €	975 000 €
Dont aides aux travaux OPAH	140 000 €	140 000 €	140 000 €	420 000 €
Dont aide aux travaux PTRE	60 000 €	60 000 €	60 000 €	180 000 €
Dont fonctionnement et charge de personnel	125 000 €	125 000 €	125 000 €	375 000 €

5.3. Financements de la ville d'Aizenay

5.3.1 Règles d'application

Afin de compléter les aides apportées par l'ANAH, le Département de la Vendée et la Communauté de Communes Vie et Boulogne, la Commune d'Aizenay a décidé de s'engager pour l'ensemble des logements situés au sein du périmètre la mise en place d'une opération façades et clôtures.

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal, la Commune d'Aizenay versera une aide complémentaire à l'ANAH pour les dossiers accompagnés par l'Anah sur le périmètre du volet Renouvellement urbain à hauteur de 250 € par logement.

La ville d'Aizenay accorde également une aide pour les travaux de rénovation de façade et de clôture, l'enveloppe allouée est plafonnée à 25 000 € par an sur 5 ans.

Les modalités sont les suivantes :

- Pour les travaux de façade, une participation de 40 % avec un plafond d'aide établie à 2 500 € par logement
- Pour les travaux de clôture, une participation de 40 % avec un plafond d'aide établie à 2 500 € par logement

5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville d'Aizenay à l'opération est de 69 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
AE prévisionnels	23 000 €	23 000 €	23 000 €	69 000 €
Dont aides aux travaux à la rénovation des habitats indignes, très dégradés, dégradés, énergétique et pour l'autonomie	4 500 €	4 500 €	4 500 €	13 500 €

Dont aides aux travaux à la réhabilitation des façades et des clôtures	18 500 €	18 500 €	18 500 €	55 500 €
--	----------	----------	----------	----------

5.3. Financements du Département de la Vendée

5.3.1 Règles d'application

Le Département prévoit le versement d'une dotation globale de 356 500 € au titre des actions engagées pour les 3 années de l'OPAH avec volet RU. Ces actions concernent :

- Le programme de rénovation énergétique de l'habitat privé : aide aux travaux énergétiques des propriétaires occupants 250 €.
- L'adaptation des logements et prévention de la perte d'autonomie : aide aux travaux pour les propriétaires occupants de 20 % du montant HT, plafonnée à 1 000 €.
- La lutte contre l'habitat indigne des propriétaires occupants impécunieux : aide pouvant aller jusqu'à 10 000 € / logement.
- ECO PASS : favoriser l'accession dans l'ancien : aide de 1 500 € / logement
- La sortie de logement vacant locatif conventionné : aide de 1 500 € / logement.
- Habitat intergénérationnel - Logements Kangourou : développer des formes alternatives d'habitat adapté aux seniors, aide égale à 25 % du coût des travaux plafonnée à 3 000 € en cas de rénovation et 5 000 € en cas d'extension du logement.
- Logements pour les jeunes : favoriser le logement pour les jeunes, aide égale à 25% du coût des travaux plafonnée à 2 000 € en cas de rénovation ou extension, et 5 000 € en cas de construction du logement.
- Logements pour l'accueil familial : soutenir l'accueil familial via une aide aux travaux et à l'aménagement du logement variant de 1 500 à 6 000 €.

5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département de la Vendée à l'opération est de 356 500 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
enveloppes prévisionnelles	118 834 €	118 834 €	118 834 €	356 500 €

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 assurera en régie la conduite du suivi-animation de l'OPAH avec volet RU.

A ce titre, la Communauté de communes s'appuiera sur une équipe d'animation composée de :

- Une **gestionnaire administrative** (statutaire) chargée du suivi des contacts, des plannings de visites. Elle assurera la saisie et le suivi (demande de pièces, relance, ...) des dossiers de demandes transmis par les techniciens.
- Une **thermicienne** (statutaire) qui effectuera les visites, le conseil, les évaluations énergétiques ainsi que l'accompagnement dans l'établissement des devis et la réalisation des travaux.
- Une **technicienne habitat** (contractuelle) qui effectuera les visites, le conseil, l'accompagnement dans l'établissement des devis et la réalisation des travaux.
- Une **responsable habitat** (contractuel) chargé de la coordination des techniciens, de l'animation des dispositifs avec l'équipe, du lien avec les partenaires. Un appui dans le conseil, les visites en fonction de la charge de travail afin d'assurer une continuité.

Chacun fera l'objet de différentes formations tout au long de la durée de l'opération afin de répondre aux évolutions des dispositifs.

Une attention toute particulière sera portée sur le solaire et l'emploi des matériaux bio sourcés.

6.1.2. Instances de pilotage

Le comité de pilotage

Le suivi de l'OPAH-PTRE sera assuré par un comité de pilotage réunissant la Communauté de Communes, les signataires des conventions à savoir le Département de la Vendée et le SYDEV, mais aussi la délégation locale de l'Anah, les CCAS.

La Communauté de Communes sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention et à la bonne coordination des différents partenaires.

Le comité de pilotage est chargé de définir les orientations de l'opération, de permettre la rencontre des partenaires concernés, d'émettre un avis sur le rapport d'avancement annuel ainsi que le rapport final, et d'examiner les problèmes qui pourraient intervenir au cours de l'opération.

Il se réunit à l'initiative de la Communauté de Communes au moins une fois par an lors de la présentation des résultats de chacune des années du dispositif ou du bilan final de l'opération.

Il pourra en tant que de besoins élargir sa composition à d'autres membres non permanents ou inviter à tout moment toute personne ou tout organisme qu'il jugerait utile (ARS, DDETS, CAUE, EPF, ADILe.....).

Au vu des bilans, le comité de pilotage pourra apporter des effets correctifs par un « recalibrage » de certaines actions. Des comités de pilotage exceptionnels pourront être programmés si le besoin

en est exprimé par la Communauté de Communes. L'organisation des réunions est à la charge de la Communauté de Communes qui préparera les documents et rapports nécessaires.

Le comité technique

Un comité technique sera également mis en place, composé de représentants de la Communauté de Communes, des techniciens des différents partenaires financiers de l'opération.

Il se réunira autant de fois que nécessaire et à minima une fois par an, à l'initiative de la Communauté de Communes.

Il sera chargé :

- ✓ Faire le suivi des dossiers en cours ;
- ✓ Aborder les dossiers complexes ou spécifiques ou en situation de blocage nécessitant un arbitrage ;
- ✓ Evoquer les mesures d'accompagnement social à lancer ;
- ✓ Faire un point sur les actions de communication prévues;
- ✓ Evaluer le déroulement de l'opération et proposer au comité de pilotage, le cas échéant, la mise en œuvre de dispositions complémentaires pour améliorer l'efficacité du dispositif opérationnel.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

La Communauté de Communes désignera en interne une équipe opérationnelle chargée de l'information, du conseil, de l'animation, du montage des dossiers de subventions et de paiement et, plus généralement, du suivi de l'OPAH-PTRE.

L'OPAH avec volet RU est une action directe de la convention-cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation des Territoires (ORT). Dans ce cadre, la cheffe de projet Petites Villes de Demain de la commune d'Aizenay est désignée pour compléter l'équipe d'animation.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

D'une manière générale, l'équipe de la Communauté de Communes a pour mission d'informer et de conseiller les propriétaires dans les domaines administratif, juridique, social, financier, technique et architectural.

Elle assurera les missions de l'ordre :

- Du relationnel entre la commune d'Aizenay et l'intercommunalité,
- De la gestion des dossiers avec le service finances de la Ville (après instruction par la communauté de communes)
- De soutien auprès des communes pour des actions de communication spécifiques.

Elle assurera en fonction des besoins des permanences sur plusieurs sites de la Communauté de Communes :

- au Poiré-sur-Vie, au siège de la Communauté de Communes
- à Palluau, à l'Espace France Services
- à Aizenay, à l'espace Mosaïque

Les visites à domicile seront privilégiées.

Il est à noter que dans le cadre de la conduite conjointe OPAH/PTRE, un guichet unique est mis en place au sein des services de la Communauté de Communes.

Le guichet unique est conduit par le service Habitat de l'EPCI qui assurera le 1^{er} contact des demandeurs un registre des contacts sera tenu pour un suivi. Il permet d'avoir des indicateurs de suivi et notamment les délais de traitement.

Dès lors que le ménage est éligible à l'OPAH avec volet RU, l'équipe de la Communauté de Communes effectuera sans engagement des bénéficiaires, une pré-étude technique, administrative, sociale et financière des projets de réhabilitation des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs en cohérence avec les objectifs de l'OPAH.

Mission 1 : Aide à la décision :

- Information sur le dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat, les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi des aides (Anah, collectivités, aides sociales, prêts et dispositifs fiscaux), les obligations du propriétaire, le déroulement de la procédure administrative d'instruction du dossier et d'attribution des aides (délais, autorisation de commencer les travaux...).
- Information sur les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement.
- Evaluation des caractéristiques sociales et des capacités d'investissement.
- Visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer, outre les éléments exigés pour déterminer l'éligibilité à l'aide de l'Anah :
 - l'usage du logement fait par le ménage et la consommation énergétique réelle du ménage (cas des propriétaires occupants ou des logements occupés ou temporairement vacants d'un propriétaire bailleur) ;
 - l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle) ;
 - Le diagnostic « autonomie » ou le rapport d'ergothérapeute réalisé dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne ;
 - A défaut d'un rapport établi dans le cadre d'une procédure de péril ou d'insalubrité, le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité, réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité ;
- Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant, avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.
- Estimation du coût des travaux, réalisation des évaluations énergétiques (consommations et gains) selon les différents cas.
- Estimation de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales). Pour les propriétaires bailleurs, les simulations doivent intégrer le niveau des loyers pratiqués après travaux.
- Etablissement de la fiche de synthèse de l'évaluation globale (avec les différents scénarios) fournie au propriétaire.

Mission 2 : Aide à l'élaboration du projet et du montage des dossiers de financement :

- Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération.
- Aide à la consultation d'entreprises, à l'obtention et à l'analyse de devis de travaux (y compris, le cas échéant, aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre).
- Aide à l'organisation des travaux en milieu occupé ou à l'organisation de l'éloignement temporaire du ménage occupant.
- Conseils au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.
- Aide au montage et au dépôt des dossiers de demande de subventions et de prêts (aider le propriétaire à remplir les formulaires, s'assurer que le dossier est complet et qu'il contient bien toutes les pièces techniques nécessaires à la compréhension du projet de travaux et collecter les pièces constitutives du dossier telles que croquis, devis d'entreprises, preuves de la propriété...). Le dossier doit comprendre le plan de financement prévisionnel avec l'ensemble des aides sollicitées.
- Assistance à la valorisation des certificats d'économies d'énergie générés sur le projet de travaux, dans le respect des accords afférents conclus par l'Etat et l'Anah, et en prenant en compte, sous réserve de l'accord de l'Anah, les mécanismes éventuellement proposés par les collectivités locales en contrepartie d'aides propres portant sur la même opération.
- Vérification du contenu du dossier et de la recevabilité de la demande au regard des règles de l'Anah et de la prime Habiter Mieux.
- Lorsque le demandeur en donne mandat, transmission du dossier de demande à la délégation locale de l'Anah ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage.
- Aide au suivi de l'opération sur le plan technique (par exemple, si nécessaire, visite en cours de chantier).

Mission 3 : Aide au montage des dossiers de paiement des subventions

- Aide à la réception des travaux et vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés.
- Evaluation énergétique après travaux si les travaux réalisés sont différents de ceux prévus initialement.
- Aide à l'établissement du plan de financement définitif de l'opération et information du maître d'ouvrage sur le recalcul éventuel de la subvention au moment de la demande de paiement de solde (écrêtement, évolution du coût des travaux...).
- Aide au montage des différentes demandes de paiement pour chacun des financeurs : avance sur subvention, acomptes, solde, etc.
- Transmission du dossier de paiement à la délégation locale de l'Anah ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage, lorsque le demandeur en donne mandat.
- Etablissement, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, de la fiche bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).

Les missions de l'équipe pourront notamment porter sur la prospective, sur des actions de communication et d'information auprès des propriétaires bailleurs, des acteurs immobiliers, des syndicats de copropriétés et ainsi que sur l'accompagnement du propriétaire sur l'ensemble de la démarche de conventionnement et notamment :

- la vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence,

- les simulations fiscales utiles à la décision du propriétaire, les conseils sur les dispositifs de sécurisation du bailleur et les relations avec les organismes d'intermédiation locative,
- l'élaboration de la convention avec l'Anah,
- l'élaboration du projet de bail...

Elle sera chargée de vérifier que le dossier comporte toutes les pièces prévues par la réglementation en vigueur, ainsi que celles nécessaires à la compréhension et à l'instruction du dossier, notamment plans, coupes, photos de l'immeuble, ainsi qu'une fiche descriptive comportant au moins le constat détaillé de l'existant, le loyer prévu (en cas de logements locatifs), les éventuels diagnostics (énergie, ergothérapie...) et l'évaluation de la conformité des devis aux préconisations, les caractéristiques du projet ainsi que les observations de l'opérateur qui devront être portées sur une fiche établie par ses soins.

Pour tout dépôt de dossier, la Communauté de Communes remettra au propriétaire une fiche récapitulative standard précisant que son dossier est complet et qu'il va être transmis pour instruction aux financeurs, ainsi que le délai et le montant prévisionnel de la subvention attendue.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe opérationnelle assure l'animation et le développement du partenariat avec les acteurs du territoire.

Elle est responsable de la transmission des dossiers de demandes de subventions auprès des partenaires financiers du dispositif et de la transmission des signalements d'habitat indigne et précarité énergétique auprès de la cellule départementale de traitement des signalements relatifs à la LHI et à la lutte contre la précarité énergétique.

L'équipe opérationnelle assure l'information et l'orientation des ménages en précarité vers les travailleurs sociaux du Département de la Vendée.

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.

On peut d'ores et déjà définir des indicateurs :

Indicateurs de fonctionnement

- nombre de contacts,
- nombre de logements visités / diagnostiqués,
- taux de chute contacts / réalisations travaux,
- nombre d'actions de presse,
- nombre de demandes de financements déposées,
- nombre de logements réhabilités sans l'aide de l'OPAH avec volet RU.

Effets sur le bâti

- nombre de signalements de situations de mal logement,
- nombre de logements indignes ou très dégradés ayant fait l'objet de travaux, subventionnés ou non.

Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement

- Nombre de diagnostics énergétiques réalisés dans le cadre de l'OPAH avec volet RU et hors cadre via financement de la Communauté de communes.
- réalisation quantitative des objectifs précités,
- réalisation qualitative (évolution de la performance énergétique avant/après, évolution de la facture énergétique).

Effets sur l'adaptation des logements

- réalisation quantitative des objectifs précités,
- réalisation qualitative (type de travaux).

Effets immobiliers

- réalisation quantitative des objectifs précités,
- réalisation qualitative (remise sur le marché de logements vacants, niveaux de loyers des logements produits).
- Nombre de logements conventionnés avec et sans travaux et type de loyer,
- Recours à des dispositifs d'intermédiation locative.

Effets en matière d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie

- nombre de façades rénovées,
- nombre d'opérations d'acquisition réhabilitation portées par un opérateur ou un bailleur social.

Indicateurs économiques et financiers

- coûts de réhabilitation au m²,
- volumes des travaux engagés et réalisés,
- répartition des financements par financeurs
- impact de l'OPAH avec volet RU sur les entreprises locales du secteur du bâtiment.

Effets démographiques et sociaux

- nombre et type de logements conventionnés,
- nombre d'accessions aidées ou non,
- typologie des ménages arrivants.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés par la Communauté de communes en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Chaque trimestre, la Communauté de Communes transmet au service « Habitat » du Département, délégataire des aides Anah, un tableau de bord synthétique sur le suivi de l'OPAH avec volet RU afin de suivre l'évolution des dossiers et les réalisations par rapport aux objectifs.

Les **bilans annuels** permettent à la Communauté de communes de mesurer le bon déroulement de l'opération et le niveau de réalisation des objectifs. Ils devront faire apparaître :

- ✓ Nombre de contacts pris :
 - par mode : téléphone, permanences,...
 - par statut des demandeurs (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataires, syndics...),
 - nombre de contacts non éligibles à une aide de l'OPAH avec volet RU et motif.

- ✓ Avancement des dossiers :
 - Nombre de dossiers déposés,
 - Nombre de logements concernés,
 - Dossiers envoyés, en attente d'instruction, soldés, ...
 - Dossiers irrecevables et motifs.

- ✓ Nombre et répartition des dossiers par statut d'occupation et type de travaux :
 - Energie,
 - Adaptation du logement,
 - Habitat dégradé,
 - Projet locatif,
 - ...

- ✓ Financement des travaux :
 - Montant moyen des travaux envisagés et de ceux réalisés,
 - Montant des subventions accordées par l'Anah, le Conseil Départemental, la Communauté de communes, les autres partenaires,
 - Montant moyen de subvention par dossier selon les types de travaux,
 - Financement par d'autres partenaires (Caisses de retraite,).

Les bilans annuels de l'opération sont présentés au comité de pilotage dans les trois mois qui suivront l'année écoulée. L'objectif est de faire remonter les difficultés rencontrées au cours de la période précédente afin de permettre au comité de pilotage stratégique de prendre les mesures nécessaires et d'envisager des actions de communication ou d'information pour l'année suivante.

Un bilan final de l'OPAH avec volet RU précisera les moyens et actions mis en œuvre, les résultats obtenus, les difficultés rencontrées. Le rapport final de l'opération devra être présenté au comité de pilotage au maximum trois mois après la fin de l'opération. Le bilan final sera élaboré à partir des différents indicateurs prédéfinis avec la collectivité pour retracer les actions mises en œuvre dans l'OPAH avec volet RU, les résultats obtenus et les éventuelles difficultés rencontrées. Ces bilans annuels et finaux devront être présentés adressés au service Habitat du Département lors des demandes de paiement des subventions ingénierie.

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.

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.

La Communauté de communes assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'elle élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Elle 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 ».

Les logos du ministère en charge du logement et du Département de la Vendée devront également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec le Département de la Vendée et la délégation locale 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 le Département de la Vendée et la DDTM, qui fourniront toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui valideront 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 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 libres de droits.

Envoyé en préfecture le 21/03/2023

Reçu en préfecture le 21/03/2023

Publié le

ID : 085-200072882-20230320-2023D35-DE



Enfin, le maître d'ouvrage s'engage 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 3 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/01/2023 au 31/12/2025.

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 2 exemplaires à La Roche-sur-Yon, le

Pour le maître d'ouvrage,
La Communauté de Communes

Le Président
Guy PLISSONNEAU

Pour l'Agence Nationale de l'Habitat,
Le Département de la Vendée,

Le Président
Alain LEBOEUF

Annexe 1 : Budget

Convention OPAH-RU CC Vie et Boulogne 2023-2025							19/12/2022
FINANCEMENTS PRÉVISIONNELS POUR LES TRAVAUX - OPAH V & B 2023-2025							
	Objectifs 3 années de l'OPAH-RU	Budget ANAH	Budget Prime Habiter Mieux	Budget CD 85	Budget CCVB	Budget Aizenay sur volet RU	Budget TOTAL 3 ANNÉES OPAH
PROPRIETAIRES OCCUPANTS							
PO indigne	6	147 000 €	9 000 €	30 000 €	36 000 €	1 500 €	223 500 €
PO très dégradé	9	220 500 €	2 700 €	45 000 €		1 500 €	269 700 €
PO autonomie	126	378 000 €	0 €	126 000 €	0 €		504 000 €
PO énergie plafond ANAH	150	1 350 000 €	117 000 €	37 500 €	38 000 €	4 500 €	1 547 000 €
Po prévention adaptation	(30)				60 000 €		60 000 €
Fonds d'urgence					15 000 €		15 000 €
PO ECOPASS	(20)			30 000 €	90 000 €		120 000 €
Façades						55 500 €	
							120 000 €
TOTAL PROPRIETAIRES OCCUPANTS	291	2 095 500 €	128 700 €	268 500 €	239 000 €	63 000 €	2 859 200 €
en rouge hors objectifs ANAH							
PROPRIETAIRES BAILLEURS							
PB indigne	12	294 000 €	12 150 €		24 000 €	1 500 €	331 650 €
PB très dégradé	15	367 500 €	37 800 €		22 000 €	1 500 €	391 000 €
PB moyennement dégradé	18	306 000 €	33 300 €		54 000 €	1 500 €	394 800 €
PB énergie	18	174 600 €	33 300 €		54 000 €	1 500 €	263 400 €
Sortie de vacance	(24)			36 000 €	12 000 €		48 000 €
Transformation d'usage	(3)				15 000 €		
Logements jeunes - apprentis	(8)			16 000 €			16 000 €
Logements kangourou	(3)			9 000 €			9 000 €
famille accueil	(6)			27 000 €			27 000 €
							0 €
TOTAL PROPRIETAIRES BAILLEURS	63	1 142 100 €	116 550 €	88 000 €	181 000 €	6 000 €	1 480 850 €
en rouge hors objectifs ANAH							
OPAH COPROPRIETES FRAGILES							
Copro MPR	9	31 203 €					31 203 €
TOTAL COPROPRIETES FRAGILES	9	31 203 €	0 €	0 €	0 €	0 €	31 203 €
BUDGET PTRE					180 000 €		
TOTAL GENERAL	363	3 268 803 €	245 250 €	356 500 €	600 000 €	69 000 €	4 371 253 €
SOIT / AN		1 089 601,00 €	81 750,00 €	118 833,33 €	200 000,00 €		1 457 084,33 €