

Intercom Bernay Terres de Normandie
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Période 2021-2026

Convention n° x

Signée le x

PROJET

La présente convention est établie :

Entre l'Intercom Bernay Terres de Normandie (IBTN), maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Nicolas GRAVELLE, président, et dénommée ci-après « IBTN »,

l'État, représenté, en application de la convention de délégation de compétence, par Monsieur Pascal LEHONGRE, Président du Conseil Départemental,

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

Le Conseil Départemental de l'Eure, représenté par son Président, Monsieur Pascal LEHONGRE,

Et

la Caisse d'allocations familiales, organisme paritaire de droit privé assurant une mission de service public, représentée par son directeur Monsieur Charles MONTEIRO dans le cadre d'un partenariat complémentaire à destination des familles allocataires.

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 d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), validé en comité responsable du plan le 18 janvier 2011, avec avis favorable émis par le comité régional de l'habitat le 17 février 2011 et en session plénière du Conseil Général de l'Eure en date du 15 juin 2011, et la convention de partenariat signée le 8 août 2012,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat, adopté par le Conseil Départemental, le 14 décembre 2014,

Vu la délibération du Conseil départemental de l'Eure en commission permanente du 7 juin 2021 autorisant la signature de la présente convention d'opération,

Vu la convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre, conclue le 1^{er} août 2019 en application de l'article L.301-5-2 du CCH, entre l'Etat et le Département de l'Eure,

Vu la convention de gestion des aides à l'habitat privé conclue le 1^{er} août 2019 entre l'Anah et le Département de l'Eure,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de l'Intercom Bernay Terres de Normandie (IBTN), maître d'ouvrage de l'opération, en date du xxxxxxxxxxxxxxxx autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 10 juin 2021,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH par IBTN, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'intervention	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	8
Article 2 – Enjeux.....	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	9
Article 3 – Volets d'action	11
1. Volet urbain et patrimonial.....	11
3.2. Volet foncier	12
3.3. Volet immobilier	13
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	14
3.5. Volet copropriété en difficulté et fragiles.....	16
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	17
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	19
3.8 Volet social.....	20
3.9. Volet économique et développement territorial	21
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	21
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	22
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	22
5.1. Financements de l'Anah	22
5.3. Financements de l'Interco Bernay Terres de Normandie (IBTN)	24
5.4. Financements du Conseil Départemental de l'Eure	25
Article 6 – Engagements complémentaires.....	26
6.1. Action Logement Services	26
6.2. Caisse d'allocations familiales	27
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.	28
Article 7 – Conduite de l'opération	28
7.1. Pilotage de l'opération.....	28
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	28
7.1.2. Instances de pilotage	28
7.2. Suivi-animation de l'opération	29
7.2.1. Équipe de suivi-animation	29
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	29
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	32
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	33
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	33
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	34
Chapitre VI – Communication.	35
Article 8 - Communication.....	35
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	36
Article 9 - Durée de la convention.....	36
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	36
Article 11 – Transmission de la convention	37
Annexes 1 Secteurs d'interventions « centres-bourgs » dans les principaux pôles	39
Annexe 2. Tableau récapitulatif des aides financières (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)	43
Annexe 3. Tableau récapitulatif des engagements financiers.....	44

Préambule

Le territoire de l'Intercom Bernay Terres de Normandie

L'intercom Bernay Terres de Normandie occupe une grande partie ouest-sud-ouest du Département de l'Eure et est à moins de 90 km des trois principales agglomérations normandes (caen, rouen, evreux). En position de carrefour (entre l'A28 et l'ancienne N13), IBTN est un territoire à dominante « rural », organisé spatialement autour d'une ville-centre (Bernay) et de plus petites centralités (Brionne, Beaumont le Roger, Broglie, Mesnil en ouche). Elle se compose de 75 communes et compte près de 56 000 habitants. Elle a engagé un projet de territoire qui a permis de déterminer sa stratégie globale de développement et de définir des axes d'interventions prioritaires tels que mailler son territoire autour de centres-bourgs, développer la solidarité et le vivre ensemble notamment en intervenant sur le logement et ou encore valoriser son patrimoine et cadre de vie. Dans ce contexte, l'habitat est apparu comme un enjeu majeur pour participer à l'amélioration de l'attractivité résidentielle, urbaine et patrimoniale du territoire et l'IBTN a lancé l'élaboration d'un PLH (programme Local de l'Habitat) dans lequel s'inscrit l'OPAH.

Il est en outre précisé que l'IBTN a répondu et a été retenue pour l'Appel à manifestation d'intérêt Petites villes de demain en Normandie qui concerne ses principales centralités (Bernay, Brionne, Beaumont-le-Roger, Broglie et Mesnil-en-Ouche). Cela doit permettre d'accompagner les projets de territoires qui améliorent les conditions de vie des habitants et à terme la mise en place d'une opération de revitalisation de territoire (ORT).

Au titre de sa compétence « politique du logement et du cadre de vie », l'IBTN est le maître d'ouvrage de la présente OPAH.

Principaux éléments caractérisant la situation actuelle d'IBTN

Le diagnostic a permis de mettre en évidence les principales caractéristiques et évolutions, à savoir :

- **Une dynamique démographique qui demeure positive** à l'échelle de l'intercommunalité (+4% entre 2007 et 2017) grâce des soldes naturels et migratoires positifs mais avec des disparités : une forte baisse du nombre d'habitants sur les pôles urbains principaux qui connaissent un solde migratoire déficitaire
- **Un territoire qui connaît un vieillissement** de sa population : plus de 30% ont plus de 60 ans
- **Des revenus globalement inférieurs à la moyenne départementale** quelque soit le statut d'occupation mais nettement plus faibles pour les locataires
- **5 845 ménages propriétaires** de leur logement sont **éligibles aux aides de l'ANAH soit 35%** de l'ensemble des ménages du territoire et une part importante sont sur le pôle urbain centre et les pôles secondaires (2401 ménages). Par ailleurs, la moitié des ménages éligibles occupe des logements anciens et 4221 occupent des logements construits avant 1975, laissant apparaître d'éventuels besoins.
- **29 961 logements sur l'Intercom Bernay Terre de Normandie** dont 82% en résidence principale et de nombreux logements vacants en particulier sur les principaux pôles structurants (1 453 logements vacants soit 61% de la vacance de l'intercommunalité)
- Des résidences principales majoritairement occupées par leurs propriétaires (68%) et une part de locataires (30%) importante sur les principaux pôles urbains
- Près de la moitié des résidences principales du parc privé date d'avant 1945 sur l'ensemble du territoire avec au sein du parc privé plutôt de grands logements (60% >80m²) et des maisons individuelles
- Un parc de copropriété faible (4%) et essentiellement présent sur Bernay et Brionne (840 logements sur les 950 d'IBTN)
- Un taux de vacance des logements privés supérieur à celui du Département de l'Eure et une vacance majoritairement structurelle : **2 712 logements privés vacants dont 1743 > 1an**

- **Des logements vacants avec des situations de dégradation** présents sur l'ensemble du territoire : plus de 13% de la vacance structurelle IBTN présente une qualité médiocre ou mauvaise
- **1009 logements** occupés sont considérés **médiocres ou mauvais**
- **Une dynamique de réhabilitation soutenue**, notamment sur la partie du territoire qui était couvert par une OPAH-RR (anciens cantons Beaumesnil/Broglie) mettant en évidence des besoins prégnants sur l'ensemble du territoire
- **Un marché immobilier peu tendu et avec de fortes disparités**, qui décroît à mesure que l'on s'éloigne des centralités : un écart de prix de vente au m² pouvant aller de -50% à +23% par rapport à la moyenne intercommunale de 1 384 €/m²
- **Un marché locatif qui reste attractif** avec des niveaux de loyers proches de l'intermédiaire de l'ANAH mais plus tendus sur les petites surfaces et un état général moyen notamment concernant la performance énergétique

L'ensemble de ces indicateurs, tant sur les caractéristiques socio-démographiques que sur le parc de logements, attestent la nécessité d'engager un dispositif d'accompagnement, qui couvre la diversité des enjeux mis en lumière sur le territoire de l'Intercom Bernay Terres de Normandie.

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

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

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'intervention

1.1. Dénomination de l'opération

L'Intercom Bernay Terres de Normandie, l'État, l'Anah et le Département de l'Eure décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de l'IBTN .

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre de l'OPAH, objet de la présente convention, concerne l'ensemble des 75 communes du territoire :

LA HOUSSEY, ST LAURENT DU TENCEMENT, ST LEGER DE ROTES, HECMANVILLE, BRIONNE, BRETIGNY, ST DENIS D'AUGERONS, CAORCHES SAINT NICOLAS, CAPELLE LES GRANDS, BROGLIE, CALLEVILLE, BOSROBERT, MESNIL-EN-OUCHE, ST AGNAN DE CERNIERES, TREIS-SANTS-EN-OUCHE, LA HAYE DE CALLEVILLE, BRAY, ST AUBIN DU THENNEY, HARCOURT, BARQUET, LA GOULAFRIERE, BOISNEY, GOUPIL-OTHON, ROUGE PERRIERS, LE BEC HELLOUIN, BEAUMONT LE ROGER, GRANDCAMP, LE PLESSIS STE OPPORTUNE, BEAUMONTEL, FRANQUEVILLE, PLAINVILLE, BERNAY, BERVILLE LA CAMPAGNE, BERTHOUVILLE, VERNEUSSES, FERRIERES ST HILAIRE, LA TRINITE DE REVILLE, NOTRE DAME D EPINE, NEUVILLE SUR AUTHOU, SERQUIGNY, BARC, VALAILLES, NOTRE DAME DU HAMEL, PLASNES, MONTREUIL L ARGILLE, ECARDENVILLE LA CAMPAGNE, ACLOU, ST CYR DE ALERNE, ROMILLY, LA PUTHENAYE, MORSAN, THIBOUVILLE, LE NOYER EN OUCHE, MESNIL ROUSSET, LA NEUVILLE DU BOSC, ST VICTOR DE CHRETIENVILLE, LIVET SUR AUTHOU, MALLEVILLE SUR LE BEC, ST PIERRE DE SALERNE, NASSANDRES SUR RISLE, MENNEVAL, MELICOURT, ST VICTOR D EPINE, COMBON
LAUNAY, ST MARTIN DU TILLEUL, FONTAINE L ABBE, ST PIERRE DE CERNIERES, ST PAUL DE FOURQUES, CORNEVILLE LA FOUQUETIERE, GROSLEY SUR RISLE, COURBEPINE, LE CHAMBLAC, ST JEAN DU THENNEY, ST ELOI DE FOURQUES, LA CHAPELLE GAUTHIER.



Les champs d'intervention sont les suivants :

- L'amélioration des conditions de logement des propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes
- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- L'amélioration de la performance énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique, notamment à travers la promotion du programme "Habiter Mieux",
- L'adaptation des logements au handicap et au vieillissement,

Et plus spécifiquement dans les 6 principaux centres-bourgs à savoir, Bernay, Brionne, Beaumont-le-Roger, Broglie, la Barre en Ouche-commune Mesnil en Ouche et Serquigny :

- la lutte contre la vacance et l'amélioration et le développement du parc locatif privé à loyer maîtrisé,
- la résorption de l'habitat indigne,

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'OPAH constitue un moyen opérationnel de réponse à différents enjeux ciblés lors du diagnostic.

Ces enjeux sont multiples : sociaux, environnementaux, économiques, immobiliers, urbains et patrimoniaux. La volonté publique d'encourager et de soutenir la réhabilitation du parc immobilier privé de l'Intercom Bernay Terres de Normandie sous-entend une intervention volontariste, et ce de manière pluriannuelle. En effet, cette opération doit permettre de soutenir et d'amplifier la dynamique de réhabilitation auprès des propriétaires privés, qu'ils soient occupants ou bailleurs déjà engagé sur une partie de son territoire et de la déployer très largement sur l'ensemble de l'intercommunalité. Pour les différentes communes et en particulier les principaux pôles structurants, il s'agit également de répondre à l'amélioration de la qualité résidentielle et d'offrir à des populations variées de nouveaux choix dans leur parcours résidentiel par la reconquête d'un patrimoine vacant et parfois très dégradé. Ainsi, cette opération aura plus précisément comme principaux objectifs de :

- **moderniser un parc existant pour tendre vers des logements plus économes et décents tout en préservant la qualité patrimoniale et architecturale**
- **créer une offre de logement adaptée pour appuyer les parcours résidentiels**
- **résorber un habitat dégradé vacant dans les cœurs de bourgs pour améliorer l'attractivité résidentielle.**

Dans cette perspective, divers enjeux urbains, socio-démographiques, d'habitat et patrimoniaux peuvent être mis en évidence :

Les enjeux urbains :

À travers les différents projets portés par les communes et en particulier les pôles principaux engagés pour une majorité dans le dispositif « Petites Villes de Demain », il s'agit d'accompagner la politique de revitalisation des centres-bourgs :

- en concentrant l'intervention sur l'habitat privé en lien avec les projets de soutien au tissu économique local de proximité
- en coordonnant l'ensemble des actions qui participent à la dynamisation des centres
- en apportant la qualité résidentielle dans l'habitat composant les centres permettant de valoriser leur identité urbaine

Les enjeux socio-démographiques

Il s'agit pour le territoire de poursuivre des actions qui permettent de conforter à long terme une dynamique démographique et de trouver un équilibre y compris sur les principaux pôles qui ont une évolution plus fragile :

- en accueillant et diversifiant la population grâce à une offre en logement variée et adapté aux besoins, et qui permet également de réinvestir les centres
- en maintenant la population en place par l'amélioration des conditions d'habitat

Les enjeux habitat et patrimoniaux

L'identité architecturale et patrimoniale du territoire est fortement marquée par la présence d'un parc de logement ancien et essentiellement privé. Cet habitat a plus ou moins bien évolué, et présente des fragilités qu'il est nécessaire de traiter pour accompagner le projet de valorisation des différents centres-bourgs et plus largement de l'attractivité patrimoniale qui participe à la qualité du cadre de vie. Par ailleurs, il dispose également d'un potentiel pour accompagner le développement résidentiel. Dans cette perspective, l'OPAH a pour enjeu de :

- Mobiliser les logements disponibles et vacants pour accueillir de nouveaux habitants, accompagner les projets de revitalisation de ses principaux centres-bourgs et ne pas accentuer la dégradation du bâti ancien
- Assurer la mixité dans les principaux pôles en développant une offre de logements à loyer maîtrisé et en favorisant l'accession à la propriété, notamment primo-accédants
- Améliorer la qualité et les conditions de logements tout en préservant le patrimoine architectural : redonner une efficacité énergétique, adapter les logements et lutter contre l'habitat indigne

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

Porté par une ambition de dynamisation et revitalisation, l'objectif général de l'opération est de permettre de reconquérir et requalifier durablement l'habitat existant du territoire. Il s'agit d'encourager les acteurs (propriétaires, investisseurs...) à s'engager dans la reconquête d'un patrimoine vacant ou parfois délaissés et d'accompagner globalement les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation et d'amélioration, l'ensemble s'inscrivant dans une démarche de mise en valeur du patrimoine architectural, des espaces publics et de création d'une dynamique locale favorable aux artisans.

Ainsi, la stratégie d'intervention d'IBTN et de ses partenaires s'organise principalement autour de deux axes, en cohérence avec leur projet global de revitalisation et les priorités d'intervention de l'ANAH :

1- Renforcer la remise à niveau du parc privé occupé tout en préservant les qualités patrimoniales et architecturales

Améliorer la qualité énergétique des logements

Objectifs : Amplifier le confort thermique des occupants, diminuer les charges énergétiques, lutter contre la précarité des plus modestes, accompagner plus fortement les logements ayant des surcouts pour préserver les qualités architecturales

Accompagner l'adaptation des logements

Objectifs : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite / Améliorer le confort d'usage au quotidien pour les occupants et les aidants

Traiter les situations de mal logement et d'habitat dégradé

Objectifs : améliorer le confort et sécuriser les logements, diminuer les charges locatives, fluidifier le parcours résidentiel à tout âge, prévenir les impayés de loyers

*Des actions complémentaires sur les pôles principaux :

Encourager et accompagner la rénovation énergétique dans les copropriétés

Amplifier la mise aux normes des logements locatifs par la mise en place de mesures semi-coercitives sur des secteurs ciblés

Objectifs : Lutter contre les marchands de biens et le développement de situations d'indécence

2- Créer une nouvelle offre en réinvestissant les logements vacants pour faciliter les parcours résidentiels et traiter l'habitat dégradé vacant dans les centres

Recycler les logements vacants pour l'accueil de nouvelle population et engager la valorisation et la reconquête d'un patrimoine délaissé :

Objectifs : Encourager les projets d'acquisitions pour accueillir de nouveaux accédants et développer une nouvelle offre locative en accompagnant la sortie de vacance à travers un appui important pour la mise aux normes globale et énergétique

Traiter les immeubles en situation bloquée et stratégiques dans les principaux cœurs de bourgs

Objectif : Cibler et étudier des adresses repérées et liées à des logements très dégradés et délaissés, sans volonté de faire de la part du propriétaire et intervenir potentiellement dans le cadre d'opérations à maîtrise d'ouvrage publique (recyclage) soit par restructuration (ORI) soit par démolition-reconstruction

Ainsi, elle s'appuie sur :

- La combinaison d'une démarche incitative et potentiellement d'actions plus volontaristes ou coercitives sur les immeubles les plus dégradés et/ou vacants, ...
- Des interventions ciblées, selon les opportunités et les moyens d'intervention possibles

Article 3 – Volets d'action

.1. Volet urbain et patrimonial

Le dispositif d'OPAH a pour vocation d'accompagner un certain nombre de projets portés par IBTN et d'autres acteurs. L'OPAH s'articule en particulier avec le projet « petites villes de demain » qui concerne les principaux pôles de son territoire à savoir Bernay, Brionne, Broglie, Beaumont le Roger et Mesnil en Ouche (comprenant la Barre-en-Ouche) mais aussi la dynamisation complémentaire d'autres centres-bourgs comme Serquigny. Ces différentes communes se sont engagées dans des actions qui participent à la valorisation de leurs espaces publics et à leur attractivité urbaine et patrimonial :

Bernay :

- Evolution du PLU pour appuyer la stratégie de développement urbain et d'une manière plus globale, améliorer le cadre de vie et préparer la ville à un avenir « durable » par un plan de végétalisation du centre-ville et des espaces publics
- Restructuration du quartier de la gare, porte d'entrée de la ville, permettant de développer et faciliter l'intermodalité (stationnement paysager, création de liaisons douces...)
- Favoriser un plan de rénovation de l'habitat autour de la rénovation énergétique et la lutte contre l'insalubrité
- Lancement d'un chantier participatif sur la friche d'un bâtiment industriel en vue de co-construire un lieu d'initiatives citoyennes (espace coworking, musiques actuelles..)
- Réhabilitation de l'ancien Hôtel de la Gabelle édifié en 1750 pour y accueillir un musée autour des illusions d'optiques
- création d'un parc urbain sportif et familial sur la prairie de la Charentonne situé entre la voie verte et le complexe cinéma
- un dispositif de restaurations des façades ou parties de façades visibles du domaine public liées à un patrimoine architecturale ancien et identitaire

Brionne

- Un PLU favorisant une stratégie de densification du centre urbain et d'aménagement valorisant les espaces de nature
- Poursuite de la mise en œuvre des projets structurants dans le centre à travers le traitement et la reconquête de friches (la friche Delaporte/Siret et la friche « SIM ») qui doivent permettre d'intégrer des activités favorables pour l'attractivité du centre, favoriser le parcours résidentiel, créer de nouvelles liaisons douces entre le centre- et les quartiers voisins, continuer l'aménagements des espaces publics mais aussi valoriser l'environnement en protégeant les berges de la Risle
- créer un pôle intermodal au niveau de la gare et développer les modes de déplacements doux pour favoriser les échanges entre le centre-ville et les autres secteurs urbanisés de la ville
- valorisation du patrimoine « ville d'eau et d'histoire » : projet de création d'une route médiévale en partenariat avec l'IBTN et la Communauté de communes de Pont-Audemer ; valorisation de la Risle avec notamment le déploiement et l'extension d'ENS

Beaumont-le-Roger

- poursuite de valorisation du centre-ville avec l'aménagement des différentes places (place de Clercq et place Carnot, place Notre-Dame de Vieilles
- recyclage de friches : site de l'ancien arsenal avec la création de places de stationnement et de cheminements doux pour faire le lien avec le centre-bourg

Mesnil-en-Ouche –Centre-bourg de La Barre en Ouche :

- un PLU permettant de favoriser le renouvellement urbain et une optimisation du tissu urbain dans le centre-bourg
- Constitution d'un espace urbain autour de la place de la Mairie, avec une réflexion croisée et systémique sur l'espace public, sur le bâti, sur l'offre de logements, sur l'offre commerciale et servicielle, sur son accessibilité et

appropriation; en lien avec une réflexion sur le partage de l'espace public, sur la place de la voiture et des acteurs actifs (piétons, vélistes) et la gestion du stationnement.

- Réaménagement de l'îlot de l'ancienne poste,
- Plan pluriannuel d'investissement pour l'amélioration du parc des logements communaux

Broglie :

- Renouveau du Jardin Aquatique par des aménagements paysagers

Serquigny

- réflexion sur le devenir des espaces de ventes (utilisation de locaux pour des produits locaux)
- projet de construction pour diversifier l'offre : utilisation d'une réserve foncière communale vers des produits de primo-accédants

L'OPAH menée conjointement à ces projets urbains participe à l'émergence d'une dynamique globale sur le territoire.

En outre, plusieurs communes de l'IBTN sont couvertes par des secteurs protégés / sauvegardés. Les travaux sont alors soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). L'opérateur devra informer les propriétaires sur leurs obligations (déclaration préalable de travaux, permis de construire). De plus, l'OPAH contribue à améliorer l'attractivité des communes grâce à l'intervention sur le bâti des centres bourgs. Les rénovations devront être réalisées en cohérence avec l'architecture locale.

Enfin, l'opérateur fera le lien avec les dispositifs « façade » existant actuellement uniquement sur la ville de Bernay. Il s'agira pour l'équipe d'animation de s'appuyer sur le dispositif existant, de faire le relais d'information si nécessaire et le lien auprès des services ou organismes en charge de l'application de l'action Façade.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Dans ce volet, il s'agit de répondre aux situations d'habitat très dégradé où le processus de requalification semble bloqué en procédant à la mise en œuvre d'actions (procédures, acquisition, travaux, ...) coercitives si nécessaires et, ce malgré des démarches incitatives engagées au cours de l'OPAH. Potentiellement, cela concerne des immeubles ou biens qui pourraient être localisés au sein des périmètres « centres-bourgs » des 6 pôles étudiés, en particulier du fait de leur localisation stratégique et de leur impact sur l'attractivité commerciale et urbaine. (cf Annexe 1 « secteurs d'interventions centres-bourgs dans les pôles »).

3.1.2 Objectifs

- Intervenir sur les logements très dégradés sans volonté de faire de la part du propriétaire dans le cadre d'opérations à maîtrise d'ouvrage publique (recyclage) ;

Dans le cadre de l'animation de l'OPAH, la poursuite de la mobilisation des propriétaires et un travail de repérage complémentaire pourra permettre de préciser l'opportunité d'intervenir sur des adresses repérées ou d'affiner la connaissance sur d'autres d'immeubles/logements qui pourraient être concernés.

Ce volet permet cependant d'assurer, dans le cadre de l'OPAH, l'identification préalable des situations d'habitat très dégradé bloquées. L'opérateur vérifiera l'opportunité de mettre en œuvre a minima une étude plus spécifique sur la situation réelle des immeubles, leur occupation ainsi que les situations de sortie à engager par la collectivité en fonction de la défaillance ou non du propriétaire ((DUP, acquisitions amiables, ORI et procédures des financements

associées : THIRORI, RHI...) et de mener une telle opération. Pour le financement de cette étude et sa mise en œuvre éventuelle (engagement de travaux), la collectivité devra déposer un dossier de demande de subvention auprès de l'ANAH dans le cadre d'une mission spécifique, indépendante de la mission de suivi-animation de l'OPAH.

Ce volet est transversal avec les « Volet Urbain et patrimonial » « Volet immobilier » et « Volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ».

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

L'amélioration de l'offre immobilière par la reconquête de la vacance sur le territoire et plus particulièrement au sein des principaux pôles s'inscrit dans une stratégie globale de territoire pour d'une part maintenir la population présente et d'autre part accueillir une population nouvelle, consommateurs potentiels pour le tissu économique de proximité.

Pour favoriser le développement de cette nouvelle offre de logements adaptée mais aussi améliorer les conditions d'habitat, il s'agira de mettre en œuvre tous les moyens permettant de faire levier et d'apprécier les modes de traitement adaptés à chaque situation. Ainsi, Ce volet concerne pour une grande partie la mobilisation du parc vacant principalement dans les 6 principaux pôles et leurs centre-bourgs ainsi que la remise à niveau des logements loués.

Globalement, le parc de logements vacants représente un potentiel intéressant afin de créer des logements plus adaptés à la demande. Cette opportunité permettra de favoriser les projets de réhabilitation offrant une réelle plus-value qualitative en termes de typologie et de technique de réhabilitation et de nature de l'offre.

La lutte contre la vacance constitue un des objectifs forts de l'OPAH, déclinée opérationnellement par les interventions suivantes :

- La remise sur le marché de logements vacants via le dispositif incitatif à destination des propriétaires bailleurs et nouveaux investisseurs, et permettre le développement d'une offre locative à loyer modéré (conventionnement)
- L'incitation à l'acquisition et le cas échéant, à la rénovation d'un bien vacant pour de nouveaux propriétaires accédants.

Ces actions sont transversales avec les volets urbain et patrimonial, foncier, et habitat très dégradé dans les Volets 3.1, 3.2 et 3.4.

Pour mener ces actions, l'équipe en charge de l'animation mettra en place une communication ciblée vers les propriétaires concernés. Une communication sera également réalisée auprès des notaires et des agences immobilières pour présenter les aides disponibles sur le territoire. Tous les moyens permettant de faire levier et d'apprécier les modes de traitement adaptés à chaque situation seront mis en œuvre [aides financières, avantages fiscaux pour les bailleurs..., et outils coercitifs (obligations de travaux) si nécessaire.

Enfin, le développement d'une offre locative à loyer modéré (conventionnement) sera encouragée grâce aux bonifications financières d'IBTN et du Département. Les acteurs seront vigilants à ce que les projets locatifs soient en cohérence avec la demande en logements du secteur.

Par ailleurs, il s'agit également de mener une action permettant de remettre à niveau le parc de logements loués pour favoriser une offre de qualité à loyers et charges maîtrisés qui correspondent aux attentes de la population et qui améliorent les conditions de logement.

3.3.2 Objectifs

Le volet incitatif de l'OPAH vise la réhabilitation de 50 logements répartis de la manière suivante :

- Développement d'une nouvelle offre locative à loyer maîtrisé : 30 logements vacants remis sur le marché, aidés par l'ANAH
- Création de logement pour l'arrivée de nouveaux accédants éligibles à l'ANAH : 10
- Remise aux normes de logements locatifs occupés (travaux sortie de décence, RSD...) : 4 logements et 6 logements très dégradés (cf volet habitat indigne)

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

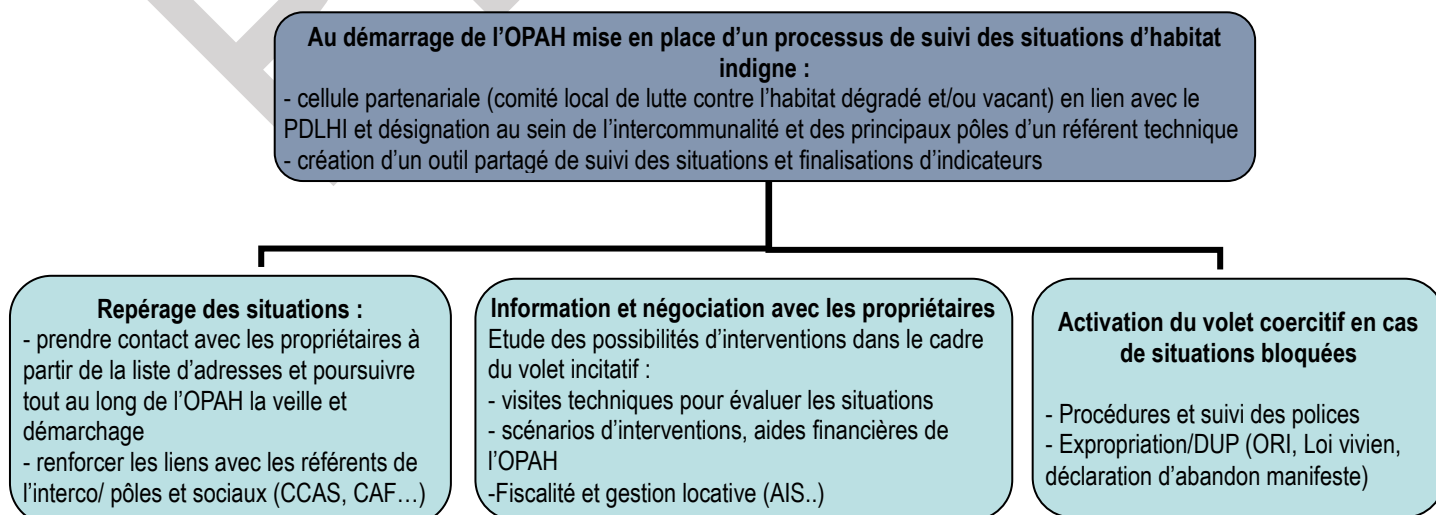
Suite à la réforme du régime des aides de l'ANAH applicable depuis le 1er janvier 2011, la lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé est affirmée comme une grande priorité.

La phase de suivi-animation concernant ce volet consistera à mobiliser toutes les compétences requises - financières, techniques, sociales, etc. - pour réduire les situations de mal-logement repérées sur le territoire et encourager la réhabilitation de logements vacants au sein du périmètre ORT et de ses secteurs à enjeux.

Repérage et organisation

L'OPAH doit permettre de poursuivre le repérage et suivre les situations d'habitat dégradées repérées pendant l'étude. Pour cela, l'opérateur s'appuiera sur le comité local de lutte contre l'habitat indigne qui constitue un guichet unique des situations de logement dégradé (situation de péril, logement dégradé, logement indigne, logement insalubre, logement non-décent) à l'échelle du périmètre d'intervention. Ce dernier sera en lien avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat Indigne dont il relayera les actions à l'échelle locale. L'opérateur de l'OPAH s'impliquera dans ce dispositif partenarial spécifique, social et technique de repérage et de traitement du logement indigne à l'échelle de l'OPAH.

L'OPAH devra permettre de repérer, identifier et qualifier l'existence de situations de dégradation et de situations potentielles d'insalubrités et de péril, et d'assurer l'accompagnement social des ménages concernés et les solutions d'hébergement ou de relogement. Elle sera aussi l'occasion de sensibiliser les propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et les acteurs locaux (partenaires, élus, techniciens, assistantes sociales, aide à domicile, ...) à la problématique de l'habitat indigne et de mobiliser les partenaires liés à la thématique du logement (SCHS, CCAS, CD 27, ARS, CAF, bailleurs sociaux...).



Volet Habitat très dégradé OCCUPÉ

Le réseau partenarial indispensable au traitement de ces situations sera activé dès le démarrage de l'OPAH. Celui-ci est essentiel pour mener à bien cette mission et obtenir des résultats significatifs. Les acteurs du champ social, les élus locaux et les services communaux et intercommunaux jouent un rôle très important dans le repérage des situations et l'aboutissement des projets ; ils seront tenus informés précisément de l'approche et de l'accompagnement proposés, des aspects réglementaires, et des outils mobilisables pour résoudre les situations d'habitat indigne et d'habitat très dégradé sur le territoire.

L'opérateur, dans le cadre sa mission de suivi-animation de l'OPAH, proposera une méthodologie et une approche reposant notamment sur :

- La vérification des signalements transmis par les élus et leurs services, les partenaires sociaux (services sociaux du Conseil Départemental de l'Eure, les CCAS, l'ARS, la CAF, la MSA, l'UDAF, les associations, la Polices Municipale (signalements, plaintes...)
- les diagnostics décence de la CAF
- les arrêtés d'insalubrité et/ou Constats de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) transmis par l'ARS,
- les données des fichiers fiscaux (MAJIC 2018) exploitées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle : 92 logements privés occupés en état médiocre ou mauvais sur le périmètre ORT de la ville
- un travail de terrain complémentaire qui s'appuiera en particulier l'outil statistique et sur les situations potentiellement connues que les élus et leurs services ont relevé dans le cadre des échanges et des questionnaires menées lors de l'étude pré-opérationnelle pour recueillir les informations connues et convenir du process opérationnel propre à chaque situation
- les signalements du Comité Local Habitat Dégradé (CLHD)

Volet Habitat très dégradé VACANT

Dans le cadre de la présente OPAH, un volet complémentaire est proposé au titre de la résorption de la vacance. A travers cette action, il s'agit de saisir le parc vacant depuis plus de deux ans comme une opportunité, et de favoriser la reconquête d'une partie de ces logements vacants en cours de dégradation, en encourageant et facilitant la remise en état de logements vacants très dégradés, y compris à l'issue d'acquisitions récentes, et au profit des propriétaires occupants qui apporteront une justification de la vacance du bien (vacance depuis plus d'un an).

L'OPAH privilégiera les interventions dans les secteurs « centres-bourgs » des principaux pôles, concentrant les phénomènes de vacance de plus d'un an (cf. annexe 1).

Il s'agit également de créer et/ou de maintenir une proximité avec les professionnels de l'immobilier (agents immobiliers et offices notariaux), et de mobiliser les services d'urbanisme qui pourront relayer le dispositif auprès des bailleurs et des acquéreurs de logements.

Au titre du volet « Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé », occupé ou vacant, et conformément à la délibération 2020-53 du CA de l'ANAH du 2 décembre 2020, la mission d'ingénierie comprendra notamment :

- Un diagnostic technique avec établissement de la grille d'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation du logement (conformément à la réglementation ANAH) permettant d'évaluer l'état du logement, le coefficient de dégradation et les solutions pour remédier à la situation identifiée,
- Un diagnostic spécifique pourra être conseillé en cas de présence de plomb ou de termites dans le logement.
- La définition d'un programme de travaux permettant de traiter la situation d'indignité et de mettre le

- logement aux normes de décence,
- Une estimation des coûts de réhabilitation suivant différents scénarii (sortie d'insalubrité ou de péril, performance énergétique, mise aux normes de décence),
- L'établissement d'un plan de financement tenant compte des différentes options de travaux possibles,
- L'élaboration du rapport d'analyse et l'établissement de la fiche de synthèse nécessaires au dépôt du dossier auprès de l'ANAH,
- L'évaluation de la performance énergétique du logement, avant et après travaux, pour mobiliser les financements dédiés au programme Habiter Mieux
- L'assistance du propriétaire pour la consultation d'entreprises compétentes, si nécessaire
- L'accompagnement du propriétaire dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne
- L'assistance du propriétaire dans la constitution des dossiers de financement et le suivi des aides notifiées.
- La proposition d'un accompagnement spécifique à destination des propriétaires bailleurs et notamment : une information sur les droits et devoirs des propriétaires et des locataires, les explications et conditions relatives au conventionnement des logements, les simulations de rentabilité à long terme incluant tous les dispositifs fiscaux mobilisables le cas échéant, les informations sur les devoirs de relogement temporaire en cas de travaux dans un logement occupé nécessitant de libérer le logement le temps des travaux...
- La mobilisation de secours ou d'aides exceptionnels en cas de reste à charge qui bloquerait les travaux pour les situations complexes en logement occupé (Fondation Abbé Pierre, CAF, etc.).

3.4.2 Objectifs

Dans le cadre du volet « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé », l'objectif est de traiter durant les 5 ans de l'OPAH :

- 10 logements « propriétaires occupants » OCCUPES
- 10 logements « propriétaires occupants » VACANTS (nouveaux accédants)
- 6 logements locatifs occupés et 30 logements vacants remis sur le marché locatif

Cette action est transversale avec les objectifs du volet immobilier développé au 3.3.

3.5. Volet copropriété en difficulté et fragiles

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude a mis en évidence une présence globalement faible sur le territoire du parc de logement en copropriété et essentiellement concentré sur les deux pôles Bernay et Brionne : environ 4% des logements privés d'IBTN, 138 copropriétés sur le territoire pour 950 logements dont 840 sur Bernay et Brionne. La taille de ces copropriétés est globalement petite : plus de la moitié ont 2 à 4 logements. 5 des 6 copropriétés qui ont plus de 25 logements sont à Bernay. D'autre part, seulement 41% des copropriétés se sont enregistrées au registre des copropriétés, démarche obligatoire pour toutes les copropriétés depuis le 1er janvier 2019. Cet indicateur peut témoigner de difficultés (voire d'absence d'organe) de gestion. Enfin, des signes statistiques de fragilité ont été identifiés pour 4 copropriétés qui présentent des niveaux d'impayés importants, dont 1 de plus de 50 logements (sur Bernay).

Plus globalement, il apparaît nécessaire de poursuivre un travail de repérage et de connaissance des difficultés des copropriétés dans le cadre de ce volet d'action de la convention, toutefois de manière ciblée et principalement sur les deux principaux pôles Bernay et Brionne.

Si toutefois une copropriété rencontre des difficultés pendant la période d'application de la convention, l'Anah sera susceptible d'intervenir selon ses modalités habituelles, notamment pour les immeubles sous arrêté/injonction de travaux pris au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

Par ailleurs, il s'agit également d'encourager les projets de rénovation énergétique sur ce parc, notamment en lien avec le nouveau dispositif Ma Prime Rénov' Copro.

Rénovation énergétique de Copropriétés dans le cadre du nouveau dispositif Ma Prime Rénov' Copro

L'objectif est de mobiliser les copropriétés qui souhaitent être accompagnées dans la réalisation des travaux de rénovation énergétique dans le cadre du nouveau dispositif Ma Prime Rénov Copropriété de l'ANAH.

Plusieurs copropriétés ont été repérées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et seront potentiellement à mobiliser dès le démarrage de l'opération, notamment en prenant contact avec les instances de gestion.

L'animation des copropriétés relevant du dispositif MaPrimeRénov copro n'ayant pas été intégrée dans la mission de suivi-animation, fera l'objet d'une AMO complémentaire à définir.

3.5.2. Objectifs

Dans le cadre du programme MaPrimeRénov' copropriété, l'objectif est d'intervenir sur 2 copropriétés.

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

Le volet « énergie et précarité énergétique » du OPAH permet d'engager les crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'Intercom Bernay Terres de Normandie, en complément d'autres aides publiques ou privées.

En 2018, la lutte contre le réchauffement climatique est inscrite dans le plan climat et se traduit par de nouvelles ambitions pour le programme Habiter mieux, avec un objectif fixé à **75 000 logements à rénover par an sur la période 2018-2022**, ce qui permettra de contribuer durablement à l'éradication des passoires énergétiques par des ménages modestes.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme « Habiter Mieux » sont celles définies par l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux, modifiée par l'instruction du 10 avril 2018 et l'instruction du 01/07/2020.

Cependant, plus récemment, le Conseil d'Administration de l'ANAH du 2 décembre 2020 a adopté une évolution du régime des aides appliquées au programme Habiter Mieux à compter du 1^{er} mars 2021. Ces évolutions concerneront de fait l'OPAH à venir et les nouvelles modalités d'intervention seront intégrées au programme, à savoir :

- un gain énergétique minimal à atteindre passant de 25% à 35%
- l'inéligibilité des systèmes de chauffage au fuel ou au charbon
- un plafond de travaux subventionnable passant de 20 000 € à 30 000 € (sur la dépense HT)
- le plafond de la prime Habiter Mieux de 10% du montant des travaux, passant à 3000 € pour les Propriétaires Occupants Très Modestes et à 2000 € pour les Propriétaires Occupants Modestes
- la possibilité d'obtenir des bonus complémentaires (alignés sur le dispositif Ma Prime Rénov') de 1 500 € lorsqu'il y a sortie des étiquettes initiales F ou G ; et 1 500 € si le logement atteint après travaux une étiquette A ou B

3.6.1 Descriptif du dispositif

Le parc du territoire IBTN présente des enjeux importants en matière de rénovation énergétique de par la présence majoritaire de logements anciens ou construits avant 1975. En vue d'accélérer l'amélioration thermique du parc et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques, l'OPAH devra permettre d'une part de réduire les situations de précarité énergétique rencontrées par les occupants (locataires du parc privé ou propriétaires occupants) en améliorant le confort thermique de ces logements et d'autre part de rendre plus attractif les logements remis sur le marché en favorisant un offre d'habitat énergétiquement plus performante (limiter les charges pour les futurs occupants).

En articulation avec les dispositifs existants, le volet énergie/précarité énergétique vise à amplifier la dynamique autour de l'amélioration thermique du parc de logements privés sur le territoire, grâce à :

- 1/ un repérage et un traitement partenarial des situations de précarité énergétique,
- 2/ un accompagnement de qualité des propriétaires occupants modestes en situation de précarité énergétique et des propriétaires bailleurs, par la mobilisation de l'équipe opérationnelle et un ciblage optimal des travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique, grâce à la réalisation d'évaluations énergétiques conduisant à des propositions de scénarii de travaux adaptés à chaque situation ou plus efficaces que le projet initial
- 3/ l'articulation de dispositifs financiers incitatifs, dont le cumul permet à la fois une diminution importante du reste à charge supporté par les ménages et l'engagement de travaux ambitieux impactant directement sur le confort et les dépenses énergétiques.

A noter que l'OPAH privilégiera les projets relevant du dispositif « Habiter Mieux Sérénité », soumis à une exigence de gain énergétique prévisionnel de 35% (selon la réglementation en vigueur à compter du 1^{er} mars 2021 pour les propriétaires occupants, et selon la réglementation en cours et inchangée pour les propriétaires bailleurs), conformément aux objectifs de l'OPAH.

Conformément à la délibération 2020-53 du CA de l'ANAH du 2 décembre 2020, la mission de l'opérateur inclura, en lien avec ce volet, et quel que soit le niveau d'intervention, les missions d'ingénierie suivantes :

- la réalisation d'un diagnostic complet du logement (comprenant une évaluation énergétique avant travaux) et un diagnostic social du ménage,
- 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 au montage du dossier de financement : appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subventions, informations sur les prêts et aides fiscales, informations sur les CEE et les mécanismes de valorisation et autres dispositifs complémentaires le cas échéant
- l'accompagnement du propriétaire dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne
- l'appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités.

L'opérateur participera au repérage des situations fragiles, en mobilisant ses différents partenaires :

- le Conseil Départemental (FSL, travailleurs sociaux)
- la CAF
- les caisses de retraite (CARSAT, MSA, CNRACL)
- les CCAS,
- le monde associatif, notamment les associations caritatives pour leur connaissance de certaines situations précaires en matière de logement (Restos du cœur, Secours catholique, etc.)

Une information spécifique visera :

- les travailleurs sociaux
- les professionnels du bâtiment,
- les acteurs locaux travaillant dans le domaine de l'habitat,
- les ménages

Par ailleurs, le territoire est couvert par une Espace Conseil Faire qui assure une mission d'information sur la maîtrise de l'énergie, énergies renouvelables et éco matériaux dans le cadre de projets de rénovation énergétique.

A ce titre, l'opérateur fera le lien si nécessaire auprès des ménages éligibles à l'OPAH avec l'Espace Conseil FAIRE (ex Espace Info Energie) pour compléter cet accompagnement plus spécifiquement sur :

- la remise d'une liste d'auditeurs conventionnés par la Région
- une information sur des matériaux labellisés bio-sourcés et énergie renouvelable
- la diffusion de brochures techniques par nature de travaux ainsi que sur l'usage du logement à travers des éco-gestes
- la possibilité d'un rendez-vous avec un conseiller spécialisé pour affiner les projets.

Concernant les ménages non éligibles à l'OPAH, l'opérateur les orientera vers l'Espace Conseil Faire afin de leur proposer un accompagnement prévu dans le cadre des actes métiers du programme SARE.

3.6.2 Objectifs

Dans le cadre du volet « lutte contre la précarité énergétique au titre du programme Habiter Mieux Sérénité, l'objectif est de traiter 250 logements de propriétaires occupants et 10 logements locatifs durant les 5 ans d'OPAH (hors dispositif habitat indigne / très dégradé, autonomie, RSD, copropriétés...).

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Sur le territoire d'IBTN, 30% de la population a plus de 60 ans, ce qui est plus important qu'à l'échelle du Département (24,8%). Cela met en évidence la nécessité d'anticiper sur les besoins à venir d'une population vieillissante. Dans le cadre de l'OPAH, des actions permettant d'adapter le logement pour favoriser l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap seront mises en place. Celles-ci s'adresseront aux propriétaires occupants et aux locataires. Il s'agit bien, à travers ces aides, de permettre aux ménages de pouvoir faire le choix d'un maintien à domicile et/ou de réduire les conséquences d'une perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

L'adaptation du logement au handicap et au vieillissement constitue aujourd'hui un des axes forts de la politique du logement et une des priorités d'IBTN. Dans ce cadre, il s'agit :

- D'assurer des actions de sensibilisation à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.
- De mobiliser l'ensemble des acteurs intervenant avec le public visé afin de faciliter le repérage des besoins :
 - Aides à domicile de tout organisme ou institution public ou privé,
 - Les services de l'Hôpital le plus proche
 - Les communes et leur CCAS,
 - Le CLIC,
 - La Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH),
 - L'Association des Paralysés de France,
 - Autres partenaires médicaux-sociaux (Conseil Départemental, caisses de retraite, etc...)
- De favoriser les travaux de prévention d'adaptation des logements au handicap, à travers la mise en place d'une politique d'aides incitative à l'aboutissement des projets et un accompagnement auprès des

ménages demandeurs du projet de travaux jusqu'au paiement des aides.

Conformément à la délibération 2020-53 du CA de l'ANAH du 2 décembre 2020, l'assistance de l'opérateur dans le cadre de la réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat portera en particulier sur :

- le repérage des situations en lien avec les partenaires médico-sociaux ;
- la visite systématique des logements repérés ;
- la réalisation de « diagnostics autonomie » nécessaires au dépôt des dossiers ANAH, caisses de retraite et autres financeurs éventuels : évaluation de la situation sociale des occupants et de leur capacité d'investissement, identification des difficultés rencontrées dans le logement, expertise technique du logement, synthèse des besoins, définition du programme de travaux prioritaires, estimation du montant des travaux et des aides financières, élaboration du GIR lorsque celui-ci n'est pas évalué ni par l'organisme de retraite dont dépend le propriétaire, ni par le Conseil Départemental (pour les GIR 5 et 6 uniquement);
- la mise en place d'une concertation avec l'environnement médico-social des personnes et leur famille si nécessaire ;
- la prise de contact avec l'artisan pour finaliser les devis, partager les préconisations et s'assurer du bon déroulement des travaux ;
- l'accompagnement du propriétaire dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne
- l'accompagnement du propriétaire dans le suivi administratif et financier du projet (aide au montage des dossiers de demandes de subvention auprès des différents organismes concernés, visites de fin de travaux, demandes de paiement).

3.7.2 Objectifs

Les objectifs sont fixés à 140 logements occupés par leur propriétaire sur 5 ans accompagnés par l'ANAH.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH et lié en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et à la précarité énergétique. Il a pour objectif l'accompagnement et le maintien des résidents actuels du périmètre de l'opération. Il doit comporter toutes les mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation. Les mesures seront engagées dans le souci du respect du résident et de ses choix.

Elles pourront prendre la forme de :

- mise aux normes d'habitabilité des logements inconfortables, voire insalubres,
- mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité, notamment du Département de l'Eure, du Centre Communal d'Action Sociale,
- mesures de relogement définitif ou d'hébergement temporaire,
- mobilisation des dispositifs existants dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),
- développement d'une offre de logements adaptés à des populations spécifiques,
- mobilisation des organismes sociaux pour la mise en place d'un suivi social et la prise en charge des dossiers APL, AL des locataires défavorisés concernés par une réhabilitation,
- mobilisation des partenaires (CAF,...), dans le cadre de leur champ de compétence et dans leurs conditions d'intervention (fixées au 4.2).

3.9. Volet économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

Par la mise à disposition d'aides financières incitatives, l'OPAH constitue un véritable outil de dynamisation de l'économie locale du territoire. L'opération génère de nombreux chantiers qui bénéficient directement aux artisans locaux.,

En complément, l'OPAH permettra également de développer des actions de sensibilisation et d'information auprès des artisans et entreprises du secteur, notamment :

- sur le volet adaptation des logements au handicap, en partenariat avec les fédérations d'artisans (CAPEB, FFB)
- sur la réhabilitation durable des constructions en partenariat avec l'Espace Conseil Faire et les fédérations d'artisans

Ainsi, des actions de communication pour faire connaître le dispositif seront mises en œuvre (réunion d'information, documents...).

Par ailleurs, IBTN souhaite engager une réflexion pour mener des actions d'information et de formation auprès des entreprises du bâtiment en partenariat avec les organisations CAPEB, FFB.. pour faciliter la qualification RGE et créer un réseau local d'entreprise, nécessaire pour répondre aux objectifs de rénovation énergétique.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs quantitatifs retenus pour l'OPAH correspondent à la réhabilitation de **460 logements sur 5 ans, accompagnés par l'ANAH** :

- 410 logements occupés par leur propriétaire, y compris les nouveaux propriétaires accédants
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.
- Par ailleurs, il est prévu d'intervenir de manière plus limitée sur :
 - le traitement d'immeubles en situation bloquée : potentiellement 1 à 2 adresses
 - la rénovation énergétique des logements au sein de deux copropriétés dans le cadre du nouveau dispositif Ma prime Rénov copro.

	Année 2021	Année 2022	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	TOTAL
Propriétaires occupants	39	73	79	85	80	54	410
Dont Habiter Mieux Sérénité	25	45	45	50	50	35	250
Dont Autonomie de la personne	12	25	30	30	26	17	140
Dont logements indignes ou très dégradés	2	3	4	5	4	2	20
Propriétaires bailleurs	4	8	11	11	11	5	50
Dont logements indignes ou très dégradés	3	5	8	8	8	4	36
Dont autres situations (précarité énergétique, RSD, autonomie...)	1	3	3	3	3	1	14
Total des logements Habiter Mieux	31	55	59	65	64	41	315
Dont PO	27	48	49	55	54	37	270
Dont PB	4	7	10	10	10	4	45
Copropriétés							2
Dont MaprimeRénov copro	2 copropriétés (environ 15 logements/copro)						

*NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception des lignes :

- « total des logements PO bénéficiant de l'aide du programme « Habiter Mieux »
- « total des logements PB bénéficiant de l'aide du programme « Habiter Mieux »

Certains projets mobiliseront d'autres dispositifs financiers que celui de l'ANAH, tels Ma Prime Rénov', les CEE, le Département, les caisses de retraites seules ou tout autre dispositif nouveau intervenant au cours de l'OPAH.

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

Les modalités d'intervention de l'ANAH pour le financement des travaux sont jointes en annexe de la présente convention.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions réglementaires possibles au sein de l'Anah en cours de programme.

Les financements de l'ANAH comprennent ceux dédiés au dispositif Habiter Mieux Sérénité qui a fait l'objet d'évolutions récentes.

Le Conseil d'Administration de l'ANAH du 2 décembre 2020 a adopté une évolution du régime des aides appliquées au programme Habiter Mieux à compter du 1^{er} mars 2021. Ces évolutions concerneront de fait l'OPAH à venir et les nouvelles modalités d'intervention seront intégrées au programme, à savoir :

- un gain énergétique minimal à atteindre passant de 25% à 35%
- l'inéligibilité des systèmes de chauffage au fuel ou au charbon
- un plafond de travaux subventionnable passant de 20 000 € à 30 000 € (sur la dépense HT)
- le plafond de la prime Habiter Mieux de 10% du montant des travaux, passant à 3000 € pour les Propriétaires Occupants Très Modestes et à 2000 € pour les Propriétaires Occupants Modestes
- la possibilité d'obtenir des bonus complémentaires (alignés sur le dispositif Ma Prime Rénov') de 1 500 € lorsqu'il y a sortie des étiquettes initiales F ou G ; et 1 500 € si le logement atteint après travaux une étiquette A ou B

5.1.2 Montants prévisionnels

Aides aux travaux

- Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération concernant les aides aux travaux sont **de 5 133 228 €**, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnels/année	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Aides aux travaux	489 862	888 151	984 306	1 073 541	1 037 901	659 467	5 133 228
PO (total)	419 295	752 690	791 665	880 900	845 260	569 840	4 259 650
Dont PO très lourd (moyenne subvention de 22 300€- intégrant les primes HMS*)	44 600	66 900	89 200	111 500	89 200	44 600	446 000
Dont PO Energie (intégrant travaux moyenne dégradation- moyenne subvention de 13 387€- comprenant les primes HMS*)	334675	602415	602415	669350	669350	468545	3346750
Dont PO Autonomie (moyenne subvention de 3 335€)	40 020	83 375	100 050	100 050	86 710	56 695	466 900
PB (total)- (moyenne subvention de 17 471€ intégrant les primes HMS*)	70 567	135 461	192 641	192 641	192 641	89 627	873 578

* rappel : primes et bonus Habiter Mieux

- **La prime Habiter Mieux** pour le financement des dossiers éligibles au programme :

- 10% du montant de travaux HT retenu par l'ANAH pour les propriétaires occupants modestes dans la limite de 2000 € ;
- 10% du montant de travaux HT retenu par l'ANAH pour les propriétaires occupants très modestes dans la limite de 3000 € ;
- prime forfaitaire de 1500 € pour les propriétaires bailleurs / 2 000 € pour le traitement des passoires énergétiques (sortie des étiquettes F ou G) ;

- **Les bonus** cumulables à la prime Habiter Mieux :

- 1 500 € lorsqu'il y a sortie des étiquettes initiales F ou G
- 1 500 € si le logement atteint après travaux une étiquette A ou B

Concernant les aides aux travaux liées à l'intervention sur des logements en copropriétés, elles font l'objet d'une estimation autour de 104 010 € pour des projets de rénovation énergétique financés dans le cadre de Ma prime Rénov copro (2 et une moyenne de logements par copropriété de 15).

Aides à l'ingénierie

L'ANAH participe à hauteur de 35% d'un montant HT sur la part fixe soit 55 072,50€. A cette part fixe, s'ajoute une part variable basée sur les résultats de l'opération (primes ingénierie). Le tableau ci-dessous fait apparaître le détail des parts variables estimées sur la base des objectifs de la présente convention et des montants de prime ingénierie en vigueur en 2021.

AE prévisionnels/année	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Ingénierie part fixe	5 507,25	11 014,50	11 014,50	11 014,50	11 014,50	5 507,25	55 072,50
Ingénierie part variable	22 360	40 840	45 700	49 340	47 300	20 160	235 840
Dont autonomie PO : 300€/logt	3 600	7 500	9 000	9 000	7 800	5 100	42 000
Dont LHI PO/PB : 840 €/logt	4 200	6 720	10 080	10 920	10 080	5 040	47 040
Dont petit LHI/autonomie PB : 300 €/logt		300	300	300	300		1 200
Dont Energie PO/PB : 560 €/logt	14560	26320	26320	29120	29120	20160	145600

5.3. Financements de l'Interco Bernay Terres de Normandie (IBTN)

5.3.1. Règles d'application

Les collectivités se réservent la possibilité tout au long de l'opération de décider, de revoir et/ou réajuster par voie d'avenant ses possibilités d'interventions par des aides complémentaires aux travaux dans les différents volets de cette convention, en fonction des arbitrages politiques et budgétaires.

Ces aides s'appliqueront selon les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions complémentaires, et selon les modalités de calcul applicables à l'opération qui découlent du règlement des aides adoptées au démarrage de l'opération.

	Principe d'intervention	Participation d'IBTN
Accompagner l'adaptation des logements des propriétaires occupants PO (ou locataires)	- 10% du coût des travaux HT pour PO très modeste - 5% du coût des travaux HT pour PO modeste Financement si taux de financement est < à 80% avant aide IBTN	Maxi 1000€ par logement Maxi 1000€ par logement
Lutte contre l'habitat indigne : traiter les situations de mal logement et d'habitat dégradé PO PB	- 10% du coût des travaux HT pour PO très modeste - 5% du coût des travaux HT pour PO modeste 10% du coût des travaux HT	Maxi 6000 € par logement Maxi 3 000 € par logement Maxi 4000/logt et uniquement pour du loyer social et très social
Lutte contre la vacance : créer une nouvelle offre de logement PO PB	- 10% du coût des travaux HT pour PO très modeste - 5% du coût des travaux HT pour PO modeste 10% du coût des travaux HT	Maxi 6000 € par logement Maxi 3 000 € par logement + Prime sortie de vacance pour logement vacant depuis plus d'un 1 an Maxi 4000/logt et uniquement pour du loyer social et très social + Prime sortie de vacance pour logement vacant depuis plus d'un 1 an
Option : Amélioration de la performance thermique des logements PO PB	- 10% du coût des travaux HT pour PO très modeste - 5% du coût des travaux HT pour PO modeste 10% du coût des travaux HT dans le cadre d'un loyer social et très social	- Maxi de 1 500 €/logement - Uniquement sur le bâti ancien ayant une qualité architecturale et patrimoniale

5.3.2 Montants prévisionnels

Aides à l'ingénierie

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement d'IBTN pour l'opération sont les suivants :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Ingénierie* Part fixe à charge	7 867,50	15 735	15 735	15 735	15 735	7 867,50	78 675

*En complément de la part fixe de l'Ingénierie, une part variable est calculée sur la base des forfaits pris en charge par l'ANAH à savoir : 560€/logt PO/PB pour la rénovation énergétique ; 300€/logt PO/PB pour les travaux d'adaptation et petit LHI PB ; 840 €/logt PO/PB pour la lutte contre l'habitat indigne. Ils peuvent être révisés chaque année selon l'indice syntec.

Aides aux travaux

Concernant les aides aux travaux, IBTN s'engage sur les actions suivantes :

AE prévisionnels	Montant en € pour 5 ans
Accompagner l'adaptation des logements des propriétaires occupants PO (ou locataires)	77 600
Lutte contre l'habitat indigne : traiter les situations de mal logement et d'habitat dégradé PO	45 000
	PB 20 000
Lutte contre la vacance : créer une nouvelle offre de logement PO	55 000
	PB 108 000
Option : Amélioration de la performance thermique des logements PO	112 500
	PB 4 500

5.4. Financements du Conseil Départemental de l'Eure

5.4.1. 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 du Conseil Départemental en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès du Conseil Départemental.

5.4.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil Départemental de l'Eure pour l'opération sont de **870 672,50 €** selon l'échéancier suivant :

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
AE prévisionnels	123 672,50	122 200	145 200	152 400	155 100	103 500	870 672,50
Dont aides à l'Ingénierie	55 072,50						55 072,50
dont aides aux travaux PO	61 800	109 800	127 200	134 400	137 100	93 900	664 200
dont aides aux travaux PB	6 800	12 400	18 000	18 000	18 000	9 600	82 800

Ainsi, le Conseil Départemental de l'Eure s'engage :

- À apporter à IBTN, Maître d'ouvrage, une subvention de 35 % du coût hors taxes de la mission d'animation de l'équipe opérationnelle, soit 55 072,50 €
- A financer les projets de travaux portés par les propriétaires occupants et bailleurs, dans les conditions de l'aide départementale pour l'amélioration de l'habitat définies par l'assemblée départementale en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention, et dans la limite des crédits votés chaque année.

Propriétaires occupants :

Au moyen d'une enveloppe de 664 200 € correspondant à l'amélioration de 258 logements de propriétaires occupants.

Par ailleurs, une enveloppe complémentaire de 83 000€ liée à la prime énergie de 500€ pourra être mobilisée pour l'amélioration énergétique des logements ayant un gain >35%, soit potentiellement 166 logements.

Propriétaires bailleurs :

Au moyen d'une enveloppe de 82 800 € correspondant à l'amélioration estimée de 33 logements de propriétaires bailleurs, à abonder de 5 % l'aide accordée aux propriétaires s'engageant dans du loyer social et très social.

Les projets relevant des priorités de l'OPAH et du Plan Départemental de l'Habitat (économie d'énergie), de même que les dossiers des propriétaires les plus modestes seront traités en priorité.

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Action Logement Services

Au terme de la convention quinquennale signée avec l'Etat le 1er janvier 2018 et couvrant la période 2018-2022, Action Logement s'est engagée à l'initiative des partenaires sociaux à financer la rénovation immobilière pour appuyer les collectivités locales qui portent un projet de redynamisation de leur centre et de rééquilibrage de leur tissu urbain et péri-urbain, dans le cadre d'un projet global économique et d'aménagement.

Par ailleurs, face aux problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et d'égalité des territoires, les partenaires sociaux ont demandé au Groupe Action Logement de mobiliser une enveloppe supplémentaire pour faciliter l'accès au logement des salariés, favoriser leur mobilité et ainsi agir au profit de l'accès à l'emploi.

Ce plan permet d'accompagner, en particulier, les salariés les plus modestes directement concernés par les problèmes d'accès au logement, d'entrée dans l'emploi et de pouvoir d'achat. Les mesures sont consacrées à l'aide apportée aux salariés pour se rapprocher de leur lieu de travail, à la rénovation des logements locatifs, à la production de logements sociaux et intermédiaires et à la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.

Le projet territorial d'IBTN s'inscrit dans cette dynamique et Action Logement souhaite être partenaire de l'OPAH.

Action Logement s'engage à communiquer sur ce programme, auprès des entreprises assujetties à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et auprès des entreprises adhérentes.

Ainsi, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions :

- aide à l'accession de la résidence principale des salariés,
- aide aux salariés qui déménagent pour se rapprocher de leur entreprise ou prendre un nouvel emploi,
- en cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, service CILPASS ASSISTANCE® : Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement,
- à destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire (Garantie Visale, avance Loca-Pass®, dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®).

Action Logement s'engage dans le présent dispositif sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et accompagnera IBTN dans le cadre de la présente convention, dans la limite de ses enveloppes et de la réglementation en vigueur.

En s'inscrivant dans les politiques locales de l'habitat, tant sur le parc privé que sur le parc social, en locatif comme en accession à la propriété, Action Logement agit ainsi concrètement sur le logement au bénéfice des salariés et de l'emploi.

6.2. Caisse d'allocations familiales

La Caf de l'Eure s'engage à contribuer à l'amélioration des conditions de logement des familles allocataires, locataires et propriétaires à bas revenus, vivant dans des logements non décents, inadaptés, inconfortables ou consommateurs d'énergie. A ce titre, la Caf peut attribuer, selon les conditions de son règlement d'action sociale, des aides financières individuelles aux familles allocataires.

- Aides à la réalisation de travaux dans la résidence principale :

Prêt pour l'amélioration de l'habitat (PAH) : prestation d'un montant de 1 067 € assorti d'un intérêt de de 1% remboursable sur 36 mois. La somme accordée est fonction du coût des travaux sans pouvoir excéder 80% du montant de ceux-ci.

Public concerné : familles percevant des prestations familiales.

Prêt sans intérêt et/ou subvention d'un montant maximal de 8 000 € accordés sur critères sociaux.

Public concerné : accédants à la propriété et propriétaires occupant leur logement, familles ayant un enfant de

moins de 18 ans à charge ou percevant des prestations sociales ou familiales au titre d'un enfant de moins de 21 ans. (Les ressortissants d'un régime particulier de prestations familiales ne relèvent pas de ces aides).

- Aides à la réalisation de travaux pour la création de logements à loyers social /très social :

Prêt sans intérêt et/ou subvention : montant maximum de 8 000 € accordés sur critères sociaux.

Public concerné : propriétaires bailleurs dans la mesure où ils favorisent le logement social pour des familles allocataires assurant la charge d'au moins un enfant de moins de 18 ans et les jeunes de moins de 26 ans accédant à un premier logement autonome et ouvrant droit à une aide au logement (logement social et très social).

Hormis le PAH, ces aides n'ont pas un caractère systématique et font l'objet d'un examen par les instances décisionnelles de la Caf de l'Eure, en fonction de l'intérêt social du projet. Le crédit budgétaire annuel réservé à ces opérations est limitatif. Les travaux devront être réalisés par une entreprise.

En complément des moyens financiers, la Caf s'engage à participer à la mise en œuvre de l'opération par l'intervention d'un travailleur social auprès des familles allocataires en lien avec l'opérateur en charge de l'animation de l'Opah.

Ce soutien technique au dispositif peut se concrétiser par :

- L'information du public et des partenaires, la mobilisation des acteurs locaux,
- La participation à la définition des priorités en matière d'accompagnement social,
- L'évaluation des situations sociales des familles rencontrées ; propriétaires occupants ou locataires dont le logement aura fait l'objet d'un diagnostic de non décence,
- L'instruction des dossiers de demande d'aides financières auprès de la Caf et la mobilisation d'autres partenaires financiers le cas échéant.

Concernant le volet lutte contre l'habitat indigne ou non décent, la Caf de l'Eure s'engage à signaler à l'opérateur/animateur les situations qui nécessitent un diagnostic décence du logement et à financer ce diagnostic dans le cadre d'une convention bipartite avec l'opérateur.

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

IBTN sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Le Comité de pilotage

Il a pour objectif de veiller au respect des objectifs et de leur cohérence avec les politiques habitat dans le cadre de la délégation à la pierre et de l'OPAH ainsi que la coordination et l'animation des partenariats.

Présidé par le Président d'IBTN ou ses représentants, il est composé de représentants du maître d'ouvrage, réunis

autour du conducteur d'étude, des représentants des institutions signataires de la convention. Il est chargé, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, d'assurer le suivi de l'opération et d'apporter une solution aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Le comité de pilotage se réunira autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération et au moins une fois par an à l'occasion de la présentation du bilan annuel de l'opération.

Un comité technique

C'est l'instance chargée du suivi et de la mise en œuvre du plan d'actions. Il est composé des techniciens d'IBTN, de l'Etat (ANAH, DDTM, ARS....), du département, de la CAF, ADIL,....Il se réunit au moins 2 fois par an. Il doit en particulier permettre de d'établir des bilans intermédiaires par rapport aux différentes actions à conduire, traiter d'éventuelles difficultés et/ou faire des propositions d'adaptations et d'actions complémentaires.

Une **commission de suivi spécifique** pourra être mise en place pour traiter des situations ou thématiques particulières (insalubrité, relogement, accompagnement social, ...) et de coordonner l'action des différents acteurs. Elle traitera notamment l'habitat indigne, le traitement d'immeuble dégradé en situation bloquée pouvant être concerné par une intervention publique. Elle permettra d'assurer un suivi sur les dossiers plus sensibles avec les partenaires concernées. Elle peut par ailleurs servir pour examiner les demandes d'aides complémentaires aux travaux de la collectivité. Sa fréquence sera à définir en fonction des besoins.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Au titre des moyens exposés à l'article 7, IBTN a désigné SOLIHA Normandie Seine comme équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation, le suivi de l'opération.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Elle lui confie les missions suivantes :

- **Missions d'information, de communication et de mobilisation :**

- Organiser l'information et la mobilisation de l'ensemble des acteurs tels les particuliers, les professionnels de l'immobilier et du bâtiment et les institutionnels (définition, organisation et suivi d'un plan de communication, information générale du public, définition et mise en œuvre de l'accueil du public, plaquette d'information, etc.) ;
- Conduire une démarche de prospection qui permettra de rechercher plus précisément les propriétaires désireux d'investir et d'entreprendre des travaux de réhabilitation (mailing, visites, etc.) ;
- Poursuivre le travail de repérage de l'habitat indigne en lien avec les partenaires (services techniques de l'Intercommunalité et de certaines communes, les CCAS, ARS et autres services de l'État impliqués, services sociaux du Département, ...) et des logements vacants susceptibles d'être remis sur le marché ;
- Faire connaître largement l'opération et les partenaires associés, en particulier les dispositifs mis en place pour faciliter les projets d'amélioration de l'habitat ;
- Informer sur l'intérêt à produire des logements à loyer maîtrisé, à remettre sur le marché des logements vacants, et sur les aides dont ils disposent pour remédier aux situations d'habitat indigne ;
- Proposer des projets d'articles au maître d'ouvrage, conçus pour être publiés sur différents supports

de diffusion, tant « papiers » (flyers, presse locale) que « numériques (sites Internet d'IBTN et des communes quand elles en disposent, réseaux sociaux...), afin d'assurer une diffusion plus large de l'information sur le traitement de l'habitat indigne et très dégradé, la résorption de la vacance, l'adaptation des logements, la rénovation énergétique, etc...

Les partenaires et financeurs y seront clairement identifiés.

- **Missions d'assistance auprès des particuliers et de la collectivité :**

- Le conseil et l'assistance individualisés et gratuits auprès des propriétaires, syndicats de copropriétaires et locataires, à travers :

Aide à la décision

Information :

- Information sur le dispositif OPAH, les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi des aides financières (Anah, Département, aide des collectivités, prêts, dispositifs fiscaux, ...), les obligations des propriétaires, le déroulement de la procédure administrative d'instruction du dossier des aides (délais, autorisation de commencer les travaux, etc...) ;
- Information des propriétaires bailleurs et occupants sur le rôle et les missions de l'opérateur, allant des missions de repérage et de diagnostic à l'accompagnement pour élaboration d'un projet de rénovation.

Diagnostic de la situation :

- Vérifier l'éligibilité du propriétaire ;
- Evaluer les caractéristiques du ménage et de ses capacités d'investissement ;
- Réaliser la visite et l'état des lieux des logements afin de réaliser les diagnostics. Le diagnostic doit intégrer l'usage du logement fait par le ménage. En outre, les diagnostics nécessaires seront produits allant du diagnostic technique des logements, jusqu'à l'évaluation de la consommation énergétique réelle du ménage, l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle), diagnostic autonomie, ainsi que le rapport d'analyse permettant de constater une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante, etc.

Proposition :

- Identification des besoins des travaux et établissement d'une proposition de programme (le cas échéant, avec hiérarchisation et selon plusieurs scénarii) ;
- Estimation de la consommation énergétique projetée avant travaux (consommation et gains) ;
- Estimation des coûts des travaux pour chaque scénario ;
- Estimation de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario ;
- Simulation financière pour les propriétaires bailleurs intégrant le niveau des loyers pratiqués après travaux et tenant compte de la fiscalité en vigueur.

L'opérateur est tenu d'établir et de remettre au propriétaire la fiche synthèse de l'évaluation globale, avec les différents scénarii le cas échéant.

Assistance à l'élaboration du projet et montage des dossiers de financement

Assistance technique :

- Elaborer le programme définitif de travaux sur la base du scénario retenu par le propriétaire ;
- Elaborer le plan de financement prévisionnel de l'opération définitive sur la base du scénario retenu par le propriétaire (dépenses/recettes) en intégrant l'ensemble des différentes sources de financements pouvant être octroyées (y compris aides fiscales). Réaliser des simulations financières et conseiller sur la fiscalité (défiscalisation, Denormandie pour les communes en ORT et Petites Villes de demain...), tableaux de rentabilité et d'amortissement ;

- Pour les propriétaires bailleurs, définir le programme locatif (informations sur les conventionnements) et intégrer, dans les simulations financières, le niveau des loyers après travaux ;
- Aide à la consultation des entreprises et à l'obtention de devis détaillés et complets : les devis seront recherchés par les propriétaires, l'opérateur aura pour mission de les analyser et de confirmer qu'ils soient conformes aux attentes de l'ANAH.

Assistance administrative pour le montage des dossiers de financement (elle sera assurée pour les dossiers ANAH et pour les dossiers des autres financeurs) :

- Accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne ;
- Monter les dossiers de demande de subventions (aider le propriétaire à remplir les formulaires en ligne de demande d'aides mis à la disposition du public, s'assurer que le dossier dématérialisé est complet et qu'il contient toutes les pièces techniques nécessaires à la compréhension du projet de travaux et collecter les pièces constitutives du dossier tels que croquis, devis d'entreprises, justificatif de propriété...) ;
- Mobiliser les différentes sources de financement en fonction des caractéristiques sociales du ménage et de ses capacités d'investissement ;
- Vérifier le contenu du dossier et la recevabilité de la demande au regard des règles de l'ANAH ou des autres financeurs ;
- Transmettre le dossier de demande de subvention à la délégation locale de l'ANAH et autres autorités compétentes

Assistance pendant la phase opérationnelle

L'assistance pendant la phase opérationnelle sera assurée pour les dossiers ANAH et hors ANAH (uniquement dans le cadre de projets soutenus par Action logement) :

- Aide à la réception des travaux : assurer une visite en fin de chantier, vérifier que les travaux réalisés soient conformes avec les devis et le programme de travaux validé ;
 - Vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés.
- L'accompagnement de la collectivité dans la gestion et le suivi des dispositifs financiers complémentaires :
- La mise en place et le suivi de ses dispositifs de financements complémentaires (Adaptation, habitat indigne et logements vacants..), à travers :
 - La rédaction de règlement intérieur des aides complémentaires dès le démarrage de l'opération ;
 - La promotion des dispositifs portés par la collectivité ;
 - L'assistance aux propriétaires pour le montage des dossiers ;
 - L'instruction des dossiers pour le compte de la collectivité.
- **Missions sociales :**
- La recherche de logements vacants qui pourraient faire l'objet d'amélioration ;
 - La mise en place d'un suivi local assuré par les organismes sociaux qui prendront en charge les dossiers APL, AL et FSL des locataires défavorisés concernés par une réhabilitation ;
 - La mise en place ou renforcement d'un dispositif de concertation entre l'ARS, la DDTM, l'ANAH, la CAF, les CCAS et/ou services logement des communes, l'unité territoriale d'action sociale du Conseil Départemental, la MSA..., la collectivité et l'opérateur (sortie d'insalubrité rémissible, ...) ;

- **Missions spécifiques :**

- L'action « Traitement de situations bloquées d'habitat très dégradé du volet foncier et immobilier », à travers un appui technique du maître d'ouvrage et aux communes concernées se traduisant par la réalisation de diagnostics techniques liés aux signalements, l'accompagnement dans la mise en place, le suivi et la coordination des procédures qui pourraient être engagées par la collectivité.
- L'accompagnement des copropriétés potentiellement repérées et la mobilisation du nouveau dispositif Ma prime Rénov copro dans le cadre de travaux de rénovation thermique pour répondre aux objectifs de l'OPAH
- Un appui aux autres actions menées dans le cadre des centres-bourgs et le projet « Petites Villes de Demain » participant à l'attractivité économique des principaux pôles du territoire en faisant le lien avec les différents acteurs de terrain et d'avoir si nécessaire un rôle de conseil auprès du maître d'ouvrage et des communes concernées.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

La mise en place d'un partenariat actif avec tous les intervenants concernés par l'OPAH est une des clés de sa réussite, notamment avec :

- **Le référent OPAH de la collectivité**
- **Les institutionnels** : Etat – Conseil Départemental de l'Eure : pour la mobilisation des financements mis en place dans le cadre de l'opération et pour leur information régulière de l'avancement de l'opération.
- **Les services instructeurs des différents financeurs** : ANAH, Conseil Départemental de l'Eure, IBTN, communes, CAF, ...
- **Le Comité Local Habitat Dégradé** : pour son aide au repérage des situations et au suivi des dossiers habitat dégradé.
- **L'ADEME et l'Espace Conseil Faire** : pour promouvoir la prise en compte des économies d'énergie, des éco-matériaux, des énergies renouvelables et conseiller les propriétaires.
- **Les CCAS et services logement des principaux pôles et les travailleurs sociaux du secteur** : pour faciliter le repérage de situations, aider à leur étude, accompagner socialement les ménages lors du montage et du déroulement des opérations.
- **Les services à la population** (service d'aides à domicile, SPANC, service de livraison des repas à domicile) : pour leur aide dans le pré-repérage de situations difficiles.
- **Les intervenants sociaux dans le cadre du CLIC** : pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, notamment en mobilisant les aides financières pour l'adaptation du logement dans le cadre de l'APA.
- **Les acteurs « jeunesse »** : Mission Locale notamment pour une meilleure prise en compte des besoins en logements des différents publics jeunes.
- **La Caisse d'Allocations Familiales et la Mutualité Sociale Agricole** : pour le repérage des allocataires susceptibles de bénéficier des mesures prévues dans le cadre de l'opération, pour l'accompagnement des familles allocataires, pour le montage des dossiers AL et APL et les prêts à l'amélioration de l'habitat.
- **Les financeurs** : Banques, Collecteur du 1% : pour le montage des dossiers de prêts et l'accession aidée à la propriété.
- **Les syndicats, les agences immobilières et les notaires** : pour favoriser une très large diffusion de

l'information auprès des propriétaires et des futurs acquéreurs.

- **Les artisans et leurs organismes professionnels**, notamment la CAPEB : pour sensibiliser les entreprises artisanales du secteur à l'adaptation des logements à l'autonomie, à amélioration thermique durable des habitations et à la préservation de la qualité architecturale.
- **Les professionnels de l'architecture et du patrimoine (Architecte des Bâtiments de France, CAUE, maître d'œuvre...)** : pour favoriser une réhabilitation respectueuse du bâti et de la qualité architecturale du patrimoine.
- **L'équipe de suivi-animation** aura pour mission la mobilisation et la coordination de l'ensemble des acteurs intervenant dans la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » sur le périmètre de l'opération en animant, si besoin, des commissions spécifiques chargées du repérage et de l'étude des situations :
 - o De précarité énergétique
 - o D'habitat indigne et très dégradé
 - o D'adaptation des logements à l'autonomie.

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 :

Des indicateurs globaux :

- Nombre de contacts par commune et leur origine

1. Volet Foncier et immobilier

- Liste et cartographie des immeubles et/ou ilots stratégiques repérés,
- Rendu des études de faisabilité et dispositifs envisagés
- Taux de réalisation des objectifs déclinés par catégories d'indicateurs résultats/objectifs (habitat indigne, autonomie, amélioration énergétique / précarité énergétique),
- Nombre d'immeubles et de logements mis aux normes partielles ou totales,
- Nombre d'immeubles ou de logements à l'étude,
- Impact sur le marché immobilier (diversification de l'offre, évolution des loyers)
- Nombre de logements vacants remis sur le marché et leur occupation
- Nombre de logements à loyer social et très social dont le nombre de conventions bailleurs-Etat signées et leur occupation

2. Volet Habitat indigne et très dégradé

- Nombre d'arrêtés d'insalubrité et de péril levés suite aux travaux dans le cadre de l'OPAH.
- Nombre de signalements (plaintes, signalements CAF remontés à l'équipe de suivi-animation, constats d'insalubrité ...).
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et nombre de logements insalubres, indignes ou indécents.
- Nombre de logement traités en sortie d'habitat indigne ou très dégradé (subvention ANAH ou pas)
- Nombre de logements subventionnés par l' ANAH au titre des autres travaux (logements locatifs) consécutifs à une procédure « règlement sanitaire départemental » ou à un contrôle de décence.

3. Volet rénovation énergétique
 - Nombre de bilans énergétiques,...
 - Gain moyen réalisé, évolution gaz à effet de serre
4. Volet financier
 - Nombre total de demandes de financement par priorités Anah,
 - Nombre total des dossiers étudiés mais non recevables avec les motifs de rejet
 - Nombre de dossiers ANAH et CD financés avec le montant des aides accordées par priorités Anah,
 - Montant total des opérations réalisées et nature des travaux et montant des aides par priorités Anah,
 - Part financière à la charge des propriétaires
 - Incidences économiques locales (chiffre d'affaires généré par le l'OPAH)
 - Solvabilité des propriétaires occupants
5. Volet sociologique
 - Impact social de l'opération (profil des bénéficiaires),
 - Maintien dans les lieux des habitants,
 - Efficacité des services d'assistance (technique, financière, juridique, fiscale)
 - Bilan qualitatif et quantitatif des actions d'accompagnement
6. Volet copropriété
 - Nombre de copropriétés et conseils syndicaux accompagnés et informés
 - Nombre de visites techniques d'immeubles,
 - Nombre de projet « ma prime rénov copro » et montant des travaux générés, des subventions mobilisées (par immeuble, par lot)
7. Volet urbain, économique, développement territorial et volet patrimonial
 - Volume de travaux engendrés par l'OPAH
 - Mutations engagées dans le périmètre d'OPAH
 - Le nombre de sortie de vacance
 - Avancements et localisation des projets structurants et des études urbaines au sein des communes « petites villes de demain »
 - Nombre de façades rénovés

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Des bilans annuels et un rapport final faisant le bilan de l'opération seront établis par l'équipe opérationnelle et adressés par le Maître d'Ouvrage au Président du Conseil Départemental de l'Eure, au délégué local de l'ANAH ainsi qu'aux différents signataires de la convention, qui les portera à la connaissance de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat :

- Bilan annuel, dans le premier trimestre de l'année qui suit ;
- Rapport final, dans le trimestre qui suit l'achèvement de l'OPAH.

Ils seront présentés et validés par le comité de pilotage, puis diffusés aux différents partenaires de l'opération.

Les bilans annuels et le bilan final feront notamment apparaître :

- Le nombre de contacts et la fréquentation des permanences,

- Le montant des travaux réalisés dans le cadre de l'opération,
- La ventilation des financements accordés par chaque partenaire,
- Le bilan spatial et qualitatif (type de travaux, d'occupation) des dossiers de réhabilitation déposés, financés, réalisés,
- L'impact de l'opération sur la vacance, sur le marché du logement,
- L'impact de l'opération sur l'économie du bâtiment,
- Le calcul des loyers avant et après travaux,
- L'analyse des locataires entrants ou sortants,
- Le bilan des actions d'accompagnement engagées,
- Les modalités de repérage ainsi que les actions engagées afin de lutter contre l'habitat indigne,
- L'évaluation et l'analyse du public visé par les aides sociales,
- Le taux de réalisation des objectifs déclinés par catégories (habitat indigne, handicap, loyers maîtrisés...).
- Des analyses prospectives, à travers l'étude des freins et atouts, des opportunités et perspectives

Ces documents pourront comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour la bonne continuité de l'opération et pour prolonger la dynamique de celle-ci, ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Rapport final

A l'achèvement de l'opération, un bilan final sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques locales.

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent également à porter le nom et/ou le logo de chaque partenaire signataire de la convention sur l'ensemble des supports d'information.

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah, à sa date de signature, et ce pendant les 5 ans de l'opération, de date à date.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

PROJET

Fait à _____, le _____, en _____ exemplaires

Le Président de l'Intercom
Bernay Terres de Normandie

Le Président du Conseil
Départemental de l'Eure
*Pour le Département et pour l'ANAH,
par délégation du Préfet de l'Eure*

Nicollas GRAVELLE

Le Directeur de la CAF de
l'Eure

Pascal LEHONGRE

La Directrice Régionale d'Action
Logement Services

Charles MONTEIRO

Patricia PETIT

Annexes 1 Secteurs d'interventions « centres-bourgs » dans les principaux pôles

Périmètre *Bernay*



Périmètre *Brionne*



- Secteur d'intervention renforcé (proposition)
- Bâti pouvant faire l'objet d'une réhabilitation
- Principales artères commerciales
- ⋯→ Liaison gare ↔ Centre ville à travailler
- Projet de requalification des espaces urbains
- ★ Bâtiment sous maîtrise publique
- ★ Bâtiment pouvant nécessiter une intervention publique forte

Périmètre *Beaumont le Roger*



Périmètre *Serquigny*



Périmètre *Broglie*



Périmètre *La Barre en Ouche*



PROJET

Annexe 2. Tableau récapitulatif des aides financières (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

* Conditions de financement applicables à la date de signature de la convention, sous réserve de modification par l'Anah et/ou le Conseil Départemental de l'Eure et/ou la CAF de l'Eure et/ou Action Logement Services en cours de programme, selon l'évolution de leurs réglementations respectives.

Type d'intervention	ANAH * (hors majorations locales)	Conseil Départemental *	CAF*	Action Logement Services
Propriétaires bailleurs				
Travaux lourds pour logement indigne ou très dégradé	- Loyer Intermédiaire : 35 % (maxi 1 000 € HT de travaux/m² dans la limite de 80m² par logement) -Loyer social ou très social :45% (maxi 1 250 € HT de travaux/m² dans la limite de 80m² par logement)	5 % de la dépense retenue par l'ANAH pour les logements sociaux et très sociaux.	Prêt ou subvention de 8000 € max, sans intérêt, en cas de location à une famille allocataire, (avec au moins un enfant de – de 18 ans à charge) d'un logement social. A confirmer en fonction du règlement intérieur action sociale.	- dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et sécurisation du propriétaire : garantie Visale, aides Loca-Pass®, dispositifs Mobili-Pass® et Mobili-Jeunes®
Travaux d'amélioration, pour : - la sécurité et salubrité (petite LHI)	- Loyer Intermédiaire : 35 % (maxi 750 € HT de travaux /m² dans la limite de 80m² par logement) -Loyer social ou très social :45% (maxi 937,50 € HT de travaux/m² dans la limite de 80m² par logement)			
- l'autonomie de la personne (handicap) :	- 35 % (maxi 750 € HT de travaux /m² dans la limite de 80m² par logement)			
Travaux d'amélioration, pour : - la réhabilitation d'un logement dégradé - la rénovation thermique - résorption de l'habitat indécemment - les transformations d'usage	25 % (maxi 750 € HT de travaux /m² dans la limite de 80m² par logement)			
Prime Habiter Mieux	1 500 € Gain énergétique > 35% - Etiquette D Ou 2000 € si sortie d'étiquette F ou G			
Prime de réservation de logement	2 000 €			
Propriétaires occupants				
PO travaux lourds pour logement indigne ou très dégradé (péril, insalubrité, forte dégradation)	50 % Dépense plafonnée à 50 000 € de travaux HT	20 % (PLAI+20) 30 % (PLAI) Dépense plafonnée à 30 000 €	Prêt 1067 € max, à 1 %, remboursable sur 36 mois (pour familles percevant prestations familiales). Prêt ou subvention de 8 000 € max, sans intérêt, accordé sur critères sociaux (accédants et PO avec enfant à charge de – de 21 ans). A confirmer en fonction du règlement intérieur action sociale.	- Prêt à l'amélioration des logements occupés à titre de résidence principale
PO sécurité et salubrité (petite LHI : insalubrité, péril, saturnisme, sécurité équipements communs)	50 % Dépense plafonnée à 20 000 € de travaux HT	20 % (PLAI+20) 30 % (PLAI) Dépense plafonnée à 8 000 €		
PO autonomie de la personne (adaptation, accessibilité)	50 % ménages très modestes 35 % ménages modestes Dépense plafonnée à 20 000 € de travaux HT	20 % (PLAI+20) ou 30 % (PLAI), avec majoration de 10 points du taux de subvention en cas de travaux supérieurs à 8 000 €		
PO lutte contre la précarité énergétique (Habiter Mieux)	50 % ménages très modestes 35% ménages modestes Dépense plafonnée à 30 000 € de travaux HT	/		
Autres travaux (PO très modeste)	/	20% pour les modestes 30 % très modestes plafonnée à 8 000 €		
Autres travaux (PO modeste)				
Prime Habiter Mieux Conditions : - contrat d'engagement contre la précarité énergétique - gain énergétique 35 % ou plus ménages modestes et très modestes Convention OPAH IBTN	10% du montant total HT dans la limite de : -3000 € pour les très modestes + Prime 1500 € si sortie d'étiquette F ou G et/ou atteinte de l'étiquette A ou B -2000 € pour les modestes+ Prime 1500 € si sortie d'étiquette F ou G et/ou atteinte de l'étiquette A ou B	500 € (PLAI+20) 500 € (PLAI) en accompagnement de la prime Habiter Mieux et de la SD		

Annexe 3. Tableau récapitulatif des engagements financiers

	OPAH IBTN 5 ans		
		Montant	Total crédits
ANAH (CD sur crédits ANAH)	Ingénierie - Part fixe	55 072,50	5 424 140,50€
	Ingénierie - Part variable	235 840€	
	Aide aux travaux* (y compris prime Habiter mieux)	5 133 228 €	
CD27 (CD sur crédits propres)	Ingenierie Part fixe	55 072,50	802 072,50 €
	Aide aux travaux	747 000 €	

	OPAH IBTN	
		Montant
Intercom Bernay Terres de Normandie (reste à charge TTC)	Ingénierie	78 675
	Aide aux travaux pour 5 ans	422 600€