

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - SEANCE DU 15 DECEMBRE 2022

Nombre de délégués en exercice : 33

Nombre de délégués présents : 50

Pouvoirs : 13

L'an deux mille vingt-deux, le quinze décembre, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à FALAISE, sous la présidence de Monsieur Jean-Philippe MESNIL pour examiner les points inscrits à l'ordre du jour.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail le 7 décembre 2022.

Monsieur Jean-Jacques LEMERCIER est désigné secrétaire de séance.

Elu de la Commune de	TITULAIRE - Nom	Prénom	Présent	Absent	A donné pouvoir à	SUPPLEANT - Nom	Prénom	Présent
AUBIGNY	LECAPITAINE	Michel	Présent			LECROSNIER	Edith	
BAROU EN AUGÉ	GALLET	Jean-Louis		Absent		DECOBERT	Isabelle	
BEAUMAIS	LORION	Françoise	Présente			D'HAUTEFEUILLE	Arnaud	
BERNIERES D'AILLY	HINARD	Marie-Anne			Pouvoir à Jean Yves LÉBOUCQ	BOULAND	Patrick	
BONNOËIL	RIVIERE	Edwige		Absente		DELECOLLE	Jacques	
BONS TASSILLY	GOUPIL	Olivier		Absent		CATEAU	Olivier	
CORDEY	BISSON	Roger				BOUILLET	Philippe	Présent
COURCY	VERDONCK	Marc		Absent		DUBOURGUAIS	Arnaud	
CROCY	REUSSNER	Edouard	Présent			DELAUNAY	Nadine	
DAMBLAINVILLE	CAILLOUET	Michel			Pouvoir à Sylvie GRENIER	MOISAN	Angélique	
EPANEY	DUGUEY	Bruno	Présent			ANDRE	Jacques	
ERAINES	MESNIL	Jean-Philippe	Présent			DUCCLOS	Jacques	
ERNES	LAMANDE	Xavier		Absent		CARDINE	Pierre	
FALAISE	MAUNOURY	Hervé	Présent					
FALAISE	LE BRET	Jacques		Absent				
FALAISE	LE VAGUERESE-MARIE	Cécile			Pouvoir à Fabrice GRACIA			
FALAISE	GRACIA	Fabrice	Présent					
FALAISE	PERCHERON	Gwenhèle		Absente				
FALAISE	DAGORN	Grégoire		Absent				
FALAISE	ALLENÔ	Delphine		Absente				
FALAISE	LEBAILLY	Bénédictine			Pouvoir à Thérèse LEBLOND			
FALAISE	LEBAS	Jean-Marc			Pouvoir à Philippe DROUET			
FALAISE	PETIT	Sandrine			Pouvoir à Pascal THOMAS			
FALAISE	DROUET	Philippe	Présent					
FALAISE	DUVAL	Sonia			Pouvoir à Béatrice MARTIN			
FALAISE	LEBLOND	Thérèse	Présente					
FALAISE	THOMAS	Pascal	Présent					
FALAISE	RICHARD	Bastien			Pouvoir à Hervé MAUNOURY			
FALAISE	DEWAELE	Clara			Pouvoir à Jean Jacques LEMERCIER			
FALAISE	ANDRE	Jean-Luc	Présent					
FALAISE	MARTIN	Béatrice	Présente					
FALAISE	SOBECKI	Loïc		Absent				
FALAISE	MARY ROUQUETTE	Valérie	Présente					
FONTAINE LE PIN	CANDON	Bruno	Présent			MACÉ	Gilles	
FOURCHÉS	LEROY	Eric				OUIV	Michel	Présent
FOURNEAUX LE VAL	DOUTRESSOULLES	Denis	Présent			LEVEQUE CATHERINE	Sabrina	
FRESNE LA MERE	LASNE	Maryse	Présente			PAGNY	Brigitte	
JORT	GUILLEMOT	Jean-François		Absent		LEMAITRE	Jean-Claude	
LA HOGUETTE	GRENIER	Sylvie	Présente			SAINT-MARTIN	Maggali	
LE DETROIT	DUFAY	Gilbert	Présent			CATHERINE	Emmanuel	
LE MARAIS LA CHAPELLE	NOËL	Michel			Pouvoir à Kevin DEWAELE	NOËL	Colette	
LE MÉSNIL VILLEMENT	LECOQ	André	Présent			CHAUFFRAY	Joël	
LEFFARD	MEURGEY	Jean-Claude	Présent			ROCHELET	Christine	
LES ISLES BARDEL	GARIGUE	Jacques	Présent			LEMUNIER	Jean	
LES LOGES SAULCES	DUFAY	Fabien				KIPRE	Théodore	Présent
LES MOUTIERS EN AUGÉ	POURRIT	Alain		Absent		SUZANNE	Alain	
LOUVAGNY	PORCHON	Christian	Présent			GABRIEL	Odile	
MAIZIERES	ALIMECK	Tony	Présent			SALLEY	Sébastien	
MARTIGNY SUR L'ANTE	LEFEVRE	Alain		Absent		CAHOURS	Michel	
MORTEAUX COULIBOEUF	BACHELEY	Christian			Pouvoir à Jean Philippe MESNIL	MARTINE	Jean-François	
NORON L'ABBAYE	GIESZCZYK	Jean-René		Absent		DECLERK	Véronique	
NORREY EN AUGÉ	OROT	Michaël		Absent		MOISSON	Pierre	
OLENDON	BLAIS	Norbert	Présent			DELAROCHE	Ingrid	
OUILLY LE TESSON	HEURTEIN	Jean-Yves	Présent			SCÉLLES	Fabrice	
PERRIERES	CHANDON	Gérard			Pouvoir à Norbert BLAIS	SCHWARTZ	Stéphanie	
PERTHEVILLE NERS	LEPETIT	Séverine	Présente			ANQUETIL	Maryline	
PIERREFITTE EN CINGLAIS	COURVALLET	Samuel		Absent		GUERIN	Christian	
PIERREPONT	LEMERCIER	Jean-Jacques	Présent			GIDEL	Sandrine	
PONT D'OUILLY	GUIBOUY	Maryvonne	Présente					
PONT D'OUILLY	LEBRETON	Jacky	Présent					
POTIGNY	KEPA	Gérard	Présent					
POTIGNY	MAUNOURY	Maryvonne	Présente					
POTIGNY	BENOIT	Dominique	Présent					
POTIGNY	GASNIER	Jean-Marie		Absent				
POTIGNY	FICHET DE CLAIRFONTAINE	Marie-Neige			Pouvoir à Dominique BENOIT			
RAPILLY	JURKIEWICZ	Françoise	Présente			HEUZE	Xavier	
ROUVRES	AMBLARD	Jean-Louis		Absent		PIERRE	Pascal	
SAINT GERMAIN LANGOT	COUDIERE	Jacqueline	Présente			BURON-LEDARD	Nadège	
SAINT MARTIN DE MIEUX	HUET	Serge	Présent			LEVAILLANT	Marie-Françoise	
SAINT PIERRE CANIVET	GOUPIL	Jean-Pierre	Présent			BOURY	Stéphane	
SAINT PIERRE DU BU	LEROUX	Jean-Claude				DELAUNAY	Julien	Présent
SASSY	VARIN	Dominique	Présent			BREBION	Sébastien	
SOULANGY	ABEGG	Dominique	Présent			BLIN	Jean-Claude	
SOUMONT SAINT QUENTIN	ROCHE	Philippe		Absent		LECOMTE	Cyril	
TREPREL	MARGUERITE	Mauricette		Absente		CRESPIN	Estelle	
USSY	DELILE	Eric	Présent					
USSY	JAMES	Marie-Anne	Présente					
VENDEUVRE	HAGHEBAERT	Daniel	Présent			SOREL	Sylvie	
VERSAINVILLE	BINET	Sébastien	Présent			PAGEOT	Lourence	
VICQUES	LEBOUCQ	Jean-Yves	Présent			ANCEL	Hélène	
VIGNATS	DEWAELE	Kevin	Présent			VANDON	Philippe	
VILLERS CANIVET	BONNE	Jean-Louis				BENOIST	Rémi	Présent
VILLY LEZ FALAISE	NACHTERGAELE	Franck	Présent			LEFEVRE	Poscal	

**HABITAT - CADRE DE VIE - OPERATION PROGRAMMEE DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT –
CONVENTION AVEC L'ETAT**

La Communauté de Communes du Pays de Falaise est engagée depuis plusieurs années dans une politique habitat volontariste.

Après avoir menée une première OPAH en 1994, le pays de Falaise a réalisé un PLH et a pu mettre en œuvre ses actions sur la période 2014-2020, avec notamment une OPAH Revitalisation Rurale de 2016 à 2020, la construction d'un Foyer Jeunes Travailleurs ou encore la mise en place du service de la rénovation énergétique.

Dans ce cadre, le Pays de Falaise s'est également engagé dans les dispositifs nationaux tels que l'Opération de Revitalisation du Territoire et Petites Villes de Demain en signant les conventions afférentes le 6 mai 2021.

Afin de poursuivre le travail d'amélioration de l'habitat sur le territoire, la collectivité a lancé une étude pré-opérationnelle afin de définir les enjeux et les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la future OPAH.

Ainsi, au regard de cette étude, il est proposé la réalisation d'une OPAH classique pour une durée de 3 ans dont les volets sont les suivants :

- Urbain ;
- Immobilier ;
- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- Copropriétés en difficulté ;
- Rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique ;
- Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat ;
- Social ;
- Patrimonial et environnemental ;
- Economique et développement territorial.

Dans le cadre de cette OPAH, la collectivité abondera les aides de l'ANAH sur des thématiques suivantes :

- Rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique ;
- Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat ;
- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.

et s'engagera auprès des propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, afin de minimiser les restes à charge travaux et d'inciter à la production de locatifs conventionnés en cœur de bourg.

Dans le cadre de la réalisation de cette OPAH, les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre sont les suivants :

		ANAH	dont CDC
		243	53
Propriétaires Occupants	ENERGIE	155	0
	AUTONOMIE	70	35
	LHI - TRAVAUX LOURDS	18	18
Propriétaires Bailleurs	ENERGIE	6	6
	AUTONOMIE	0	0
	LHI - TRAVAUX LOURDS	5	5
	HABITAT DEGRADE	4	4
LOGEMENTS EN COPROPRIETES		15	

Les aides seront les suivantes :

Pour les propriétaires occupants

- Une prime de 500 € pour 35 projets autonomie (sur 70 calibrés au total) accordé au fur et à mesure de l'arrivée des dossiers Anah
- 10% des travaux subventionnables pour la rénovation lourde de logements dégradés ou très dégradés, dans la limite de 3 000€ par logement

Pour les propriétaires bailleurs

- 10% des travaux subventionnables pour les travaux d'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 3000 € par logement
- 10% des travaux subventionnables pour la rénovation lourde de logements très dégradés, dans la limite de 8000 € par logement
- 5% des travaux subventionnables pour la rénovation lourde de logements dégradés, dans la limite de 5000 € par logement

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 269 420 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
<i>Dont aides aux travaux</i>	40 227 €	51 342 €	52 930 €	144 500 €
<i>Dont résiduel TTC ingénierie</i>	41 640 €	41 640 €	41 640 €	124 920 €
		<i>Total OPAH communautaire</i>		269 420,00 €

Le Conseil communautaire

- Vu les articles L303-1 et R 327 du code de la construction et de l'habitat,
- Vu le projet de convention avec l'ANAH et les différents partenaires à l'opération d'OPAH
- Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de novembre 2022
- Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 1^{er} décembre 2022 ;
- Considérant les thématiques sus-précisées sur lesquelles la CdC abondera

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

Abstentions : 0	Suffrages exprimés : 63
	Pour : 63
	Contre : 0

➤ **APPROUVE**

- la réalisation d'une OPAH classique sur le territoire ;
- les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre ci-dessus précisés;
- la signature d'une convention avec l'ANAH au regard de ces objectifs ;

➤ **AUTORISE** Monsieur le Président ou son délégué à :

- signer la convention à intervenir avec l'ANAH conformément à ces objectifs ;
- lancer la consultation pour le suivi-animation de cette OPAH classique et signer le marché correspondant ;
- solliciter une subvention au meilleur taux possible auprès des partenaires susceptibles d'intervenir dans ce type 'opération ;
- signer tout document utile à ce dossier.

Envoyé en préfecture le 16/12/2022

Reçu en préfecture le 16/12/2022

Affiché le

ID : 014-241400514-20221215-142_2022-DE

*Certifiée exécutoire compte tenu de la
transmission en Préfecture le : 16/12/2022*

Affichée le : 16/12/2022

Le Président

Jean-Philippe MESNIL





Pont d'Ouilly

Bonnoeil

Le Marais la Chapelle

Saint Pierre du Bu



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
De la Communauté de communes du Pays de Falaise

2023-2026 et n° de l'opération

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de Communes du Pays de Falaise, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Jean-Philippe MESNIL, Président,

Et

l'État et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur le Préfet du Département du Calvados, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

Et

La ville de Falaise, représentée par Monsieur Hervé MAUNOURY, Maire,

Et

La ville de Potigny, représentée par Monsieur Gerard KEPKA, Maire,

Et

La commune de Pont d'Ouille, représentée par Madame Maryvonne GUIBOUT, Maire,

Et

La commune de Bonnoeil, représentée par Madame Edwige RIVIERE, Maire,

Et

La commune de Le Marais La Chapelle, représentée par Monsieur Michel NOEL, Maire,

Et

La commune de Saint Pierre du Bû, représentée par Monsieur Jean-Claude LEROUX, Maire,

Et

La Caisse d'Allocations Familiales, représentée par Monsieur Philippe GUILBERT, Président du Conseil d'Administration,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022, adopté le 12 décembre 2016,

Vu le Programme d'Intérêt Général du Département du Calvados, signé le 7 novembre 2022,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation adoptée par la Communauté de Communes du Pays de Falaise, le 6 mai 2021,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 15 décembre 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu le Programme d'Actions Territoriales de la délégation départementale de l'Anah du Calvados du 02 avril 2020,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Calvados, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 13 décembre 2022,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 16 décembre 2022 au 16 janvier 2023 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 PERIMETRE D'APPLICATION.....	15
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	15
1.1. Dénomination de l'opération.....	15
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	15
CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION.....	17
Article 2 – Enjeux.....	17
CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION.....	18
Article 3 – Volets d'action.....	18
3.1. Volet urbain.....	18
3.2. Volet immobilier.....	20
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	21
3.4. Volet copropriété en difficulté.....	22
3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	25
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	26
3.7. Volet social.....	27
3.8. Volet patrimonial et environnemental.....	29
3.9. Volet économique et développement territorial.....	29
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	30
CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.....	31
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	31
5.1. Financements de l'Anah.....	31
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	31
5.3. Financements des communes.....	32
Article 6 – Engagements complémentaires.....	33
CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION.....	34
Article 7 – Conduite de l'opération.....	34
7.1. Pilotage de l'opération.....	34
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	34
7.1.2. Instances de pilotage.....	34
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	34
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	34
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	35
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	36
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	36
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	36
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	37
CHAPITRE VI – COMMUNICATION.....	39
Article 8 - Communication.....	39
Article 9 – Données personnelles.....	40
CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION.....	40
Article 10 - Durée de la convention.....	40
Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	40
Article 12 – Transmission de la convention.....	41

Préambule

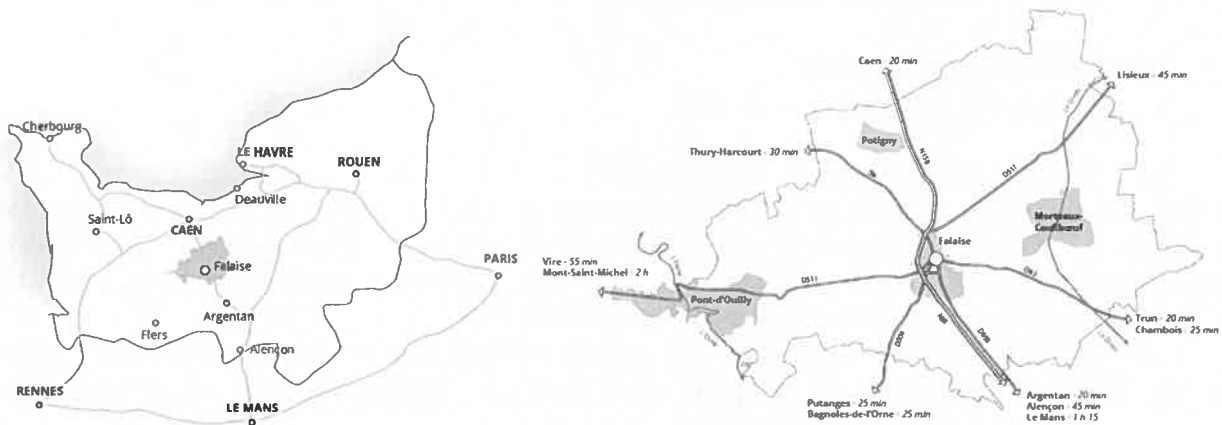
a. Présentation succincte du territoire

Située dans le Calvados, la Communauté de Communes du Pays de Falaise se compose de 58 communes et recense 28 160 habitants sur 462 km² soit 61 habitants par km². Sa densité de population relativement faible le positionne comme un territoire rural à part entière.

L'INSEE spécifie le territoire de la façon suivante :

- Un pôle moyen, Falaise, disposant d'une couronne « périurbaine » (8 communes) ;
- Une partie Nord du territoire appartenant à l'aire urbaine de Caen (16 communes) ;
- Une trentaine de communes « multipolarisées », des ménages attirés par plusieurs pôles d'emplois périphériques (Flers, Falaise, Caen, Argentan...).

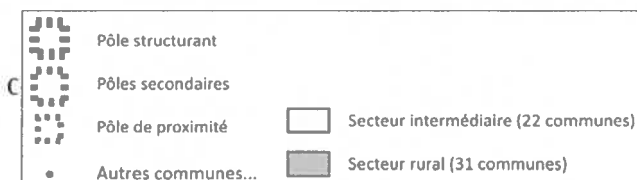
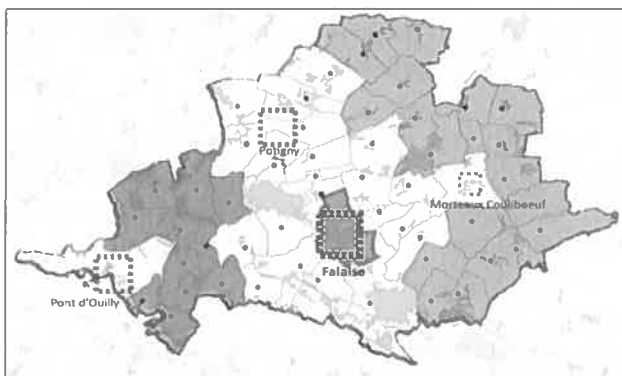
Le Pays de Falaise s'organise également autour de 3 autres pôles relais à savoir Potigny, Pont d'Ouilley et Morteaux-Couliboëuf, communes réparties sur le territoire, qui offrent des services de proximité mais qui connaissent également les problématiques connues des centres-bourgs.



Ce territoire est fortement influencé par des pôles urbains extérieurs tels que Caen au nord et, dans une moindre mesure, Argentan au sud. Le Pays de Falaise se développe donc inégalement le long de l'axe routier Caen-Argentan.

L'armature urbaine selon le SCoT du Pays de Falaise (illustration ci-dessous)

L'armature urbaine



Afin de garantir un développement équilibré sur le territoire et d'apporter au plus près des habitants les différentes fonctions auxquelles ils peuvent aspirer, la Communauté de Communes a affirmé son choix d'une organisation structurée selon 4 niveaux de l'armature urbaine :

- Le développement du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise se fera en privilégiant le renforcement du pôle structurant de Falaise, des pôles secondaires de Potigny et Pont-d'Ouilley, du pôle de proximité de Morteaux-Couliboëuf.

- Les 54 autres communes complètent l'armature urbaine territoriale, selon une répartition entre secteur intermédiaire et secteur rural.

> Une politique habitat ancienne et volontariste : Bilan des dispositifs précédents

La Communauté de Communes a décidé de s'engager dans un Programme Local de l'Habitat en 2007. Approuvé le 19 décembre 2013 pour une durée de 6 ans (2013-2019), l'objectif principal était de conforter l'attractivité du territoire grâce à 5 orientations :

1. Requalifier le parc privé
2. Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier
3. Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans les nouveaux programmes de logements
4. Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche de développement durable
5. Répondre aux besoins des populations spécifiques

Axe 1 : Requalifier le parc privé

La Communauté de Communes a très rapidement mis en place les permanences habitat (octobre 2014) afin d'apporter un conseil et un accompagnement aux habitants en attendant le démarrage de l'OPAH. L'objectif était d'améliorer 475 logements sur les 6 ans.

➤ Bilan de la Permanence Habitat :

- 272 contacts, 110 logements rénovés

➤ Bilan de l'OPAH-Revitalisation Rurale 2016-2020 :

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a démarré le 7 septembre 2016 pour une durée de 3 ans. Toutefois, celle-ci a été prolongée une première fois d'une année supplémentaire, soit jusqu'au 6 septembre 2020 puis une seconde fois jusqu'au 31 décembre 2020 suite à la pandémie liée à la COVID-19. C'est la deuxième OPAH sur le territoire, la première datant de 1994.

- Objectif dans le PLH : améliorer 350 logements sur 3 ans avec 100 000€ d'aides de la collectivité
- Objectif suite à l'étude pré-opérationnelle : améliorer 219 logements sur 3 ans dont 137 par la collectivité avec 136 000 € d'aides
- Bilan de l'OPAH : 739 contacts, 254 logements rénovés dont 218 avec des aides
 - Propriétaires occupants : 683 contacts, 357 dossiers éligibles, 241 logements rénovés dont 205 avec aides
 - Propriétaires bailleurs : 56 contacts, 20 dossiers éligibles, 13 logements rénovés

➤ Soit 364 logements rénovés sur la période du PLH.

La requalification du parc privé s'entend également dans le PLH de 2013 comme l'identification de la CCPF comme pivot dans le repérage et le traitement des situations de mal-logement, entre le terrain et le Pôle LHI. Entre 2014 et 2019, 41 signalements et visites ont été remontés à la CCPF.

L'intervention sur le parc existant constitue un axe fort de la politique habitat communautaire répondant parfaitement aux enjeux identifiés sur le territoire (précarité énergétique, adaptation au vieillissement, habitat ancien dégradé). On remarque que **les véritables enjeux en matière d'habitat sont sur le réinvestissement du parc existant et le recyclage foncier**, principalement pour la commune de Falaise.

Axe 2 : Définir une stratégie foncière à destination de l'habitat

Une convention tripartite a été signée le 30 décembre 2014 entre la Communauté de Communes du Pays de Falaise, l'EPFN et la Région. L'objectif était de réaliser une étude globale sur les enjeux fonciers locaux pour

définir et élaborer une stratégie foncière locale. Lors de l'étude pré-opérationnelle, ces sites ont été à nouveau étudiés afin d'identifier les évolutions des situations, et réorienter en fonction les actions à mener. Le Pays de Falaise a également engagé un travail avec l'AUCAME pour mettre en place un observatoire foncier, ainsi qu'une étude de requalification du centre-bourg de Falaise.

Axe 3 : Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans les nouveaux programmes de logements

Cet axe se positionne au travers de deux sous-objectifs. Le premier consiste à inscrire la production de logements dans le cadre d'une gestion économe des sols et au maintien d'une population au plus près des services et équipements existants. L'élaboration de PLU et PLUi au cours de la période participe pleinement de cet objectif.

Cet axe appelle aussi la mise en œuvre d'une politique de développement de l'offre de **logements locatifs aidés** et de réunir les conditions favorables à **l'accession à la propriété** (notamment sociale).

Axe 4 : Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche de développement durable

Ce quatrième axe de travail vise à apporter une réponse aux enjeux de la transition énergétique et écologique. Le Pays de Falaise a souhaité développer sur son territoire un Espace Info Energie (EIE) en complément des permanences de l'OPAH. L'EIE apporte une aide et un appui aux particuliers sur les dispositifs d'économie d'énergie tout en préservant l'environnement. Celui-ci a été mis en place de septembre 2015 à septembre 2017 puis de nouveau en janvier 2019. Sur l'année 2019, il y a eu 52 rendez-vous pour 21 permanences.

Axe 5 : répondre aux besoins des populations spécifiques

Le développement d'un parcours résidentiel complet fait partie intégrante d'une politique d'accueil résidentiel qui permet à chacun de trouver sur le territoire une réponse adaptée à ses besoins de logements.

La proposition d'une offre dédiée aux **jeunes travailleurs** s'est concrétisée avec la construction d'un **foyer** à Falaise ouvert en 2019 et permettant l'accueil de 30 jeunes dans 22 logements. Ce programme répond parfaitement aux besoins des jeunes en recherche d'une solution d'hébergement pour se former. Les entreprises sur territoire ont pu développer l'apprentissage et l'alternance grâce à l'ouverture de ce Foyer Jeunes Travailleurs. Ce projet est une vraie réussite. A ce jour, il est totalement occupé et affiche un taux de remplissage de 93 % sur l'année 2020 et de 100% sur l'année 2021.

L'Appel à Projet de la Région sur les immeubles en copropriété

En parallèle au programme d'action du PLH, la Communauté de communes du Pays de Falaise a candidaté à l'appel à projet de la Région permettant aux propriétaires d'un immeuble en copropriété d'obtenir 50% de subventions pour la rénovation des parties communes des immeubles de la Reconstruction dans le centre-ville de Falaise. La collectivité élue lauréate a signé la convention en décembre 2018 pour une durée de 3 ans. Ce programme a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2022.

PLUi valant PLH

La Communauté de communes du Pays de Falaise s'est lancée dans l'élaboration d'un **PLUiH** avec un volet Habitat qui prendra la suite du précédent PLH approuvé en 2013, applicable jusqu'en 2019. Après son approbation, prévue fin 2024, il s'appliquera à l'ensemble des communes du Pays de Falaise et se substituera par conséquent aux documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur (plan local d'urbanisme ou carte communale selon les communes). Il permet la mise en place d'une politique de l'habitat par le biais d'un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) portant sur la vacance, l'insalubrité, la typologie des logements...

Programmes nationaux

En parallèle de l'OPAH, la CCPF a souhaité engager une réflexion sur l'attractivité globale du territoire à travers la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation de Territoire, dont la présente OPAH constitue une partie du volet « habitat ». Les pôles de Falaise, Pont d'Ouille et Potigny sont signataires de la convention ORT et mènent des actions concrètes œuvrant à la redynamisation du territoire. Par ailleurs, Falaise, Pont d'Ouille et Potigny sont lauréates du programme Petites Villes de Demain, dont les objectifs sont en parfaite articulation avec ceux de l'ORT.

Programme départemental

Le Programme d'Intérêt Général (PIG), signé le 7 novembre 2022, pour 3 ans, comporte deux volets :

- Un pour améliorer l'efficacité énergétique de 2 000 logements en 3 ans et lutter contre la précarité énergétique ;
- Un pour adapter 1 500 logements en 3 ans pour permettre le maintien à domicile de personnes ayant des pertes d'autonomie.

Le Département investit 10 millions d'euros pour ce PIG.

Sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, le Département co-financera les travaux éligibles au PIG (rénovation énergétique ou adaptation) des propriétaires occupants ayant des revenus modestes et très modestes au sens de l'ANAH (<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>), de la manière suivante :

- Volet « énergie » : 13% du montant des travaux éligibles, plafonnés à 30 000 € ;
- Volet « autonomie » : 16% du montant des travaux éligibles, plafonnés à 20 000 €.

Pour les propriétaires occupants aux revenus intermédiaires (niveau violet défini par l'ANAH pour MaPrimeRénov <https://www.maprimerenov.gouv.fr/>), le Département les accompagnera dans leurs projets de rénovation énergétique ou d'adaptation de leur logement et il financera les travaux éligibles au PIG, de la manière suivante :

- Volet « énergie » : 10% du montant des travaux éligibles, plafonnés à 30 000 € ;
- Volet « autonomie » : 10% du montant des travaux éligibles, plafonnés à 20 000 €.

Pour les propriétaires bailleurs le taux d'intervention dépend de la convention ANAH signée pour la location du logement. Pour les bailleurs s'engageant sur du niveau locatif social ou très social (Loc 2, Loc 3) le taux d'intervention du Département est le même que celui défini pour les propriétaires occupant aux revenus modestes ou très modestes.

Pour les bailleurs s'engageant sur du niveau locatif intermédiaire (Loc 1), le niveau d'intervention du Département est celui indiqué pour les ménages aux revenus intermédiaires.

Programme régional

A travers le dispositif Chèque éco-énergie Normandie, la Région souhaite encourager les particuliers, propriétaires de maisons individuelles, à réaliser des travaux d'efficacité énergétique compatibles avec l'atteinte du niveau « Bâtiment Basse Consommation » (BBC) en une ou plusieurs étapes. Il s'agit également d'adapter les logements aux conséquences du changement climatique en prenant en compte le confort thermique dans la réhabilitation des bâtiments de manière à assurer une température convenable été comme hiver. Ce dispositif d'aide vise à aider les propriétaires normands (sous conditions de ressources ou de conventionnement ANAH) à réaliser des travaux de rénovation globale ou par étapes de leur maison de plus de 15 ans située en Normandie qui soient compatibles avec l'atteinte du niveau BBC Rénovation.

Les particuliers propriétaires privés, porteurs d'un projet de rénovation pour une maison individuelle de plus de 15 ans située en Normandie dont le revenu fiscal de référence est inférieur à certains plafonds de ressources.

Par extension, peuvent être bénéficiaires :

- Les particuliers futurs propriétaires,
- Les SCI familiales et assimilés (prise en compte du revenu fiscal de référence de chacun des membres),
- Les particuliers propriétaires privés, porteurs d'un projet de rénovation d'un bâtiment ou d'un local de plus de 15 ans en changement d'affectation en vue d'en faire une maison individuelle si la réglementation thermique s'appliquant est la RT existant par éléments et si la rénovation est de niveau bbc,
- Les particuliers propriétaires privés qui ont un revenu fiscal de référence compris entre 2 et 4 fois le niveau « ressources modestes » de l'Anah, dès lors que le montant des travaux est supérieur à 70 000 € ttc et que la rénovation est de niveau bbc,
- Les particuliers propriétaires privés bailleurs au-dessus des plafonds de ressources, conventionnés avec l'Anah.

Pour bénéficier de l'aide, les particuliers propriétaires privés devront au préalable :

- Soit avoir fait réaliser une évaluation thermique par un conseiller habitat & Energie, répondant aux critères techniques de la « fiche compatibilité BBC Normandie » disponible sur le [site internet chèque éco-énergie normandie](#),
- Soit avoir fait réaliser un audit énergétique par un auditeur conventionné avec la région, répondant aux critères du chèque « audit énergétique et scénarios » obligatoire pour certains niveaux de chèque travaux.

Ils devront s'engager à effectuer les travaux de rénovation justifiant l'aide en faisant appel à des entreprises RGE de préférence formées à la rénovation globale. Dans tous les cas, la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire après travaux, devra être inférieure à 330 kWh/m²SHON.an sur les usages chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, auxiliaires et éclairage.

Plusieurs niveaux d'aide sont possibles, suivant le gain énergétique atteint après travaux :

- Chèque niveau 1 : **2 500 €** pour un gain de **40 %** de la consommation en énergie primaire avec des travaux BBC compatibles et une intervention sur au moins un lot enveloppe (toiture, mur, menuiseries, plancher bas)
- Chèque niveau 2 : **4 000 €** pour un gain de **55 %** de la consommation en énergie primaire avec des travaux BBC compatibles et une intervention sur au moins deux lots enveloppe dont l'isolation des murs
- Chèque niveau 2 rénovateur BBC : **5 000 €** correspondant à un gain de **55 %** de la consommation en énergie primaire et a des travaux BBC compatibles ([fiche compatibilité BBC](#)) avec intervention d'un [Rénovateur BBC](#) qui assure les contrôles fin de chantier (ventilation et étanchéité à l'air)
- Chèque niveau BBC : **8 000 €** pour l'atteinte du **niveau BBC** avec intervention d'un [Rénovateur BBC](#) qui assure les contrôles de fin de chantier (ventilation et étanchéité à l'air)
- Chèque niveau BBC biosourcé : **9 500 €** pour l'atteinte du **niveau BBC** avec la mise en œuvre d'isolants biosourcés ou de bois énergie et l'intervention d'un [Rénovateur BBC](#) qui assure les contrôles de fin de chantier (ventilation et étanchéité à l'air)

Suite à la mise en place du Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique (SARE), tous les territoires ne sont plus éligibles au Chèque éco-énergie Normandie. Pour les ménages aux revenus « intermédiaires » et aux revenus les plus élevés, l'accès au chèque éco-énergie Normandie est conditionné au cofinancement du service d'accompagnement à la rénovation énergétique par l'intercommunalité où se situe la maison à rénover.

> Contexte socio-démographique

Globalement le Pays de Falaise connaît une forte croissance démographique à partir de 1999 mais celle-ci est plus modérée depuis 2013. On note même une baisse du nombre d'habitants à partir de 2015. En parallèle, Falaise perd des habitants au détriment du reste du territoire et notamment de sa couronne périurbaine qui elle, connaît une croissance démographique plus forte. A contrario, la commune de Potigny ne cesse de se développer et de gagner des habitants depuis 2010, profitant de sa position stratégique le long de l'axe Caen-Falaise.

Le territoire est marqué par une relative pauvreté de sa population avec 13% des ménages sous le seuil de pauvreté. Le revenu fiscal de référence est de 20 558 € sur le Pays de Falaise mais le revenu moyen par habitant est de 11 484 €, soit inférieur aux moyennes nationales. Les ménages les plus modestes sont concentrés dans les cœurs de ville, à Falaise et Potigny.

Le parc de logement est composé à plus de la moitié de propriétaires occupants, soit plus de 8 000 logements occupés par leurs propriétaires¹ et de principalement de maisons individuelles (72% des logements). Les logements locatifs sont eux principalement concentrés dans les cœurs de ville.

Falaise est la ville-centre, elle accueille 7 900 habitants en 2019 et concentre 30% de la population du territoire, mais également une part importante des emplois, des services et des équipements du territoire. Son parc de logement est constitué à plus de 50% d'appartements et à part égale entre locataires du parc privé et propriétaires occupants contrairement au reste du territoire, plutôt occupé par des propriétaires de maisons individuelles. 18% des ménages sont sous le seuil de pauvreté, davantage que sur le reste du territoire. Ces ménages habitent principalement le cœur de ville (secteurs ORT) et sont souvent locataires.

Potigny compte 2 080 habitants en 2019 et voit sa population augmenter. Le parc de logement est marqué par les nombreuses maisons minières avec des besoins certains de travaux, dont certaines situations d'insalubrité préoccupantes dans ce parc. La commune, propriétaire d'une partie de ces logements, en rénove plusieurs chaque année.

Pont d'Ouilly compte en 2020 1015 habitants sur une superficie de 1950 hectares. Sa proximité des communes environnantes (20km de Falaise, 13 km de Condé en Normandie, 22 km de Flers, 11km d'Athis de l'Orne et 40km de Caen) et sa bonne desserte par des routes départementales sont des atouts non négligeables. Pont d'Ouilly est une commune rurale mais attractive d'un point de vue touristique et propose une offre commerciale variée qui en fait un pôle local de services pour les habitants des communes environnantes. Cependant, il existe un enjeu d'attirer de nouveaux habitants et notamment des familles afin de maintenir l'école, les services et les commerces. Le maintien de la population actuelle passe également par l'amélioration du confort des habitants et l'adaptation du parc aux besoins des populations, tout particulièrement les ménages à faibles ressources et les personnes âgées.

¹ Base MAJIC III 2020

b. Apports de l'étude pré-opérationnelle :

- a. **Une vacance de cœur de ville liée à une inadéquation de certains cadres de vie aux aspirations du 21^{ème} siècle qui appelle réhabilitation + reconfiguration.** Le bâti vacant de la CCPF, avec près de 1400 logements inoccupés (soit 10% du parc), dont 240 vacants à Falaise (dont 140 depuis plus de 5 ans) 60 à Potigny et 50 à Pont d'Ouilley selon les bases MAJIC 2020, représente un potentiel de développement de l'offre immobilière mais marque le défaut d'attractivité des cœurs de ville et une difficulté à réoccuper les logements dans les configurations présentes. Le bâti ancien de cœur de ville est particulièrement touché par cette problématique, notamment certaines typologies identifiées dans le cadre de l'étude des « cadres de vie habités » : immeuble de ville et de la reconstruction, maison de bourg avec boutique (logement au-dessus d'un commerce) ou bourg dense. Les études approfondies dans le cadre des entretiens de modélisation avec des porteurs de projets ont confirmé la nécessité d'associer réhabilitation et reconfiguration pour remettre en usage les vacants de cœur de ville.

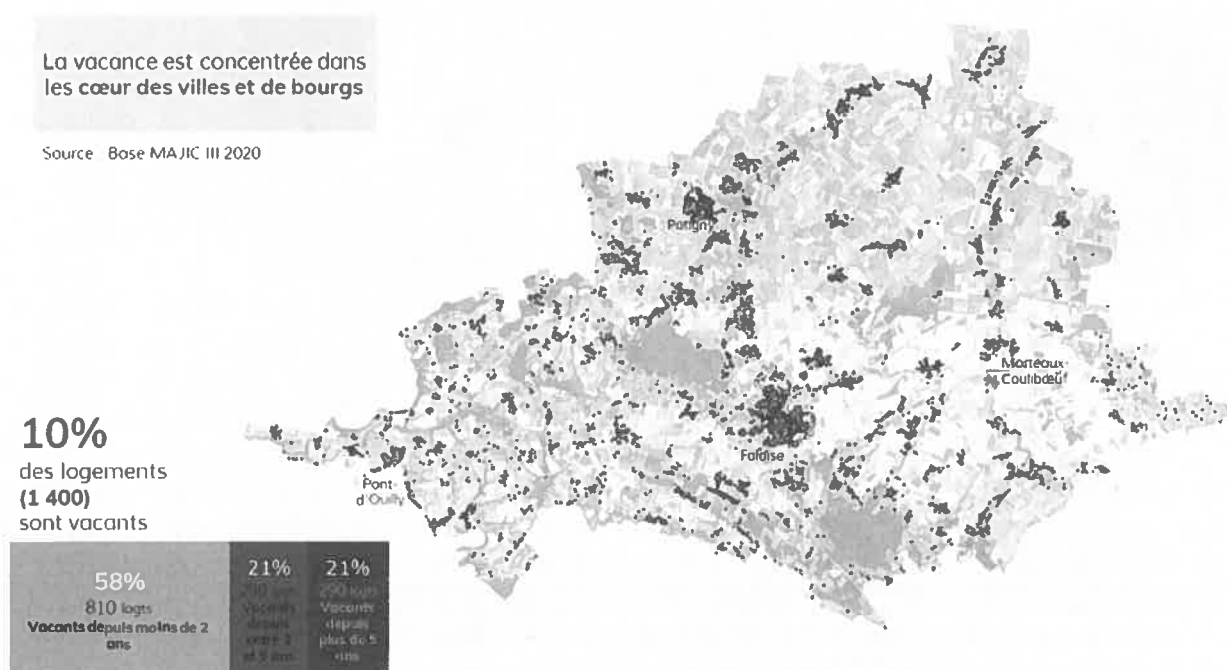


Figure 1 - Représentation géographique des logements vacants - Source : bases MAJIC 2020

- b. Une **baisse démographique** depuis 2013, liée à un recentrage de la croissance sur la métropole de Caen, malgré des **prix de l'immobilier abordables**. Il existe cependant un besoin important de logements pour accueillir de nouveaux habitants, qui s'installent principalement dans l'ancien : un potentiel de 650 acquéreurs de logements chaque année avec lesquels interagir.
- c. Des **prix de l'immobilier abordables** mais un reste à charge de travaux qui reste encore conséquent pour les ménages. Les valeurs immobilières sont systématiquement inférieures dans les périmètres ORT des cœurs de ville (1300€/m² en moyenne à Falaise, entre 1200 et 1300€/m² à Potigny, moins 1000€/m² en moyenne à Pont d'Ouilley), ce qui permet des acquisitions d'opportunité sans pour autant garantir la qualité des opérations.

- d. Des **besoins résidentiels pour les séniors** habitant déjà les cœurs de ville et ceux qui voudraient s'en rapprocher. Avec 18% des habitants du territoire ayant plus de 65ans et une tendance allant vers une augmentation des seniors, l'adaptation du parc de logements au vieillissement relève d'un vrai enjeu sur le territoire. Les professionnels de l'immobilier rencontrés lors de l'étude pré opérationnelle soulignent le déficit d'une offre adaptée proche des services et la pression sur les terrains à bâtir bien placés qui pourraient accueillir des maisons de plain-pied.

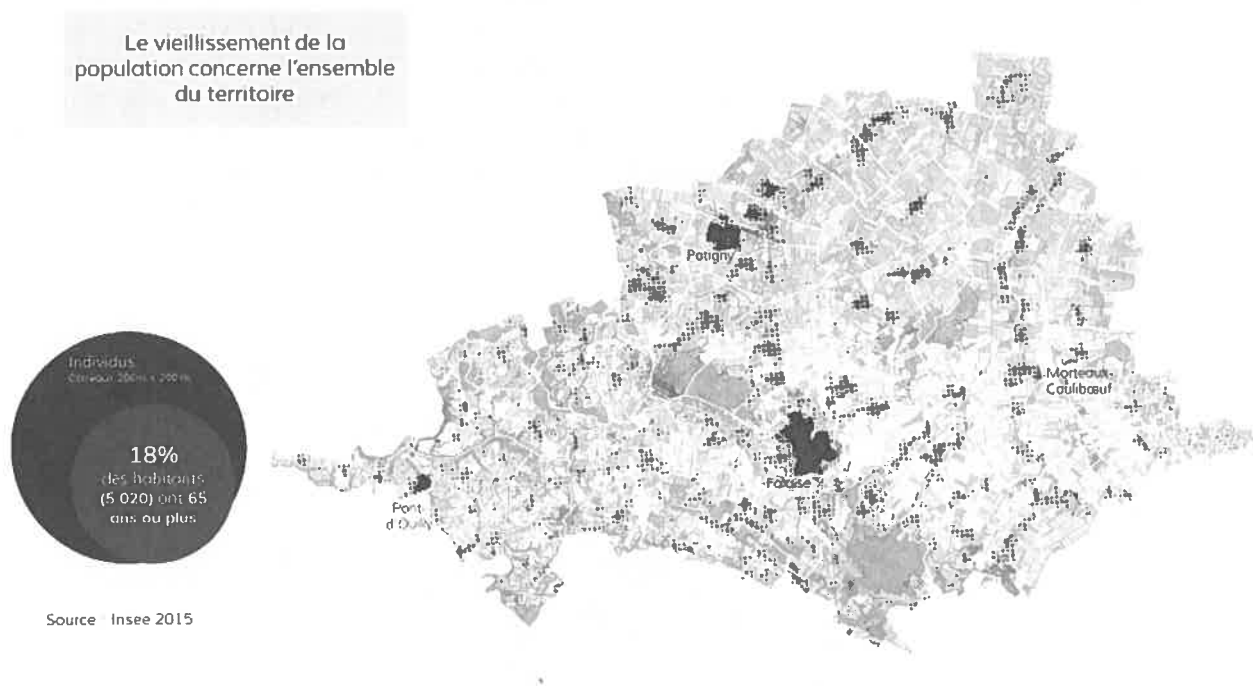
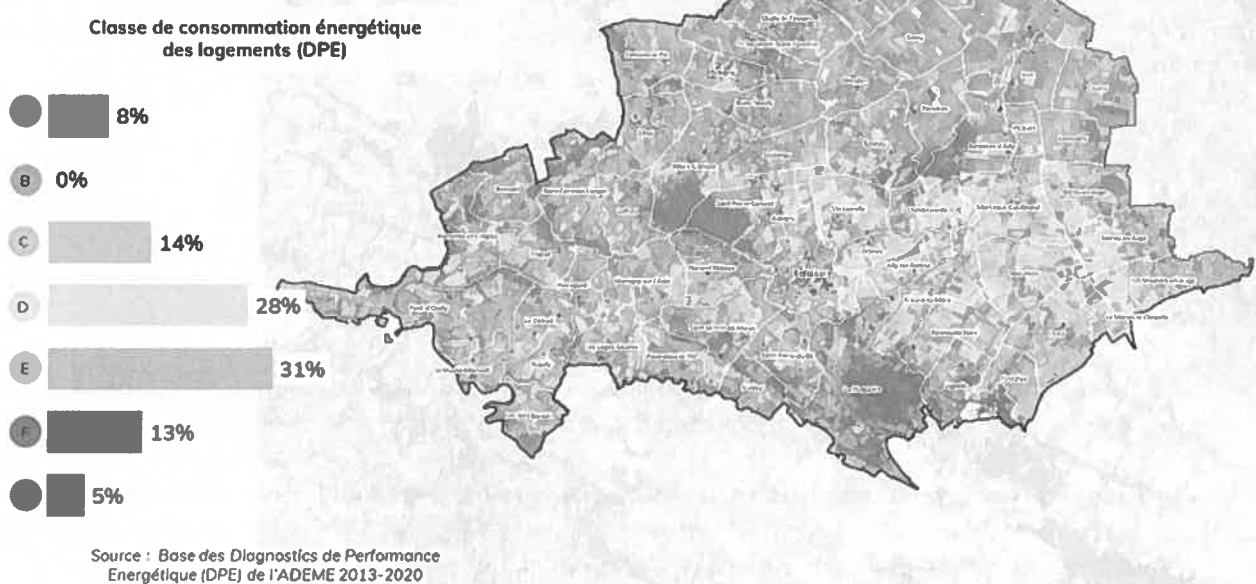


Figure 2 - répartition géographique des habitants de plus de 65 ans selon les données INSEE

- e. Un **parc locatif privé insuffisant** quantitativement et qualitativement, attendu par les habitants dont les avis ont été recueillis via une enquête web, comme par les professionnels rencontrés lors d'un petit-déjeuner de l'immobilier. 19% du parc est occupé par des locataires du privé (environ 2700 logements) et 8% sont locataires du social (environ 1100 logements) selon les bases MAJIC 2020. Dans le secteur ORT de Falaise, 30% du parc (1400 logements) est constitué de locatif privé. A Potigny, on dénombre 290 locatifs, dont une grande partie sont d'anciens logements ouvriers avec des besoins de rénovation importants. A Pont d'Ouille, seul 16% du parc communal est composé de logements locatifs (108 logements). Le décalage important entre les loyers conventionnés et les loyers libres, pour les petites surfaces, incitent peu les bailleurs à investir pour ce type de biens. L'interdiction de louer des logements étiquetés F ou G à partir de 2023 (loi Climat et Résilience) pourrait entraîner des ventes d'immeubles et raréfier encore l'offre en locatif, d'où l'enjeu de mobiliser les bailleurs dans le cadre de l'OPAH.
- f. Les conclusions du diagnostic du PLUi soulignaient le fait que le marché du **logement social est relativement détendu** sur le territoire (dû à une demande relativement faible pour le social) mais que cela ne devait pas masquer une demande pour du locatif, où les **bailleurs privés** ont un rôle certain à jouer dans la proposition de logements confortables et abordables. Le parc social (notamment sur Falaise) est dominé par des **opérations relativement anciennes**, dont la **rénovation** engage des sommes considérables minorant par le même fait les fonds consacrés aux nouvelles opérations.

- g. Une concentration **des ménages pauvres** et une « **spécialisation locative** » en cœur de ville. Le risque de mal logement est prédominant dans le locatif, avec plus d'un quart des locataires (social + privé) sous le seuil de pauvreté, contre seulement 7% des propriétaires occupants². Les 2700 logements locatifs privés sont concentrés dans les cœurs de bourgs constitués de bâtis anciens et potentiellement dégradés.
- h. Un enjeu de **rénovation énergétique** qui concerne **l'ensemble du territoire**, avec des situations de **précarité énergétique** recensées, notamment à travers l'enquête habitant (30 répondants à l'enquête en précarité énergétique aiguë). L'isolation est la thématique d'amélioration du logement qui revient en premier chez les habitants interrogés. L'analyse des étiquettes énergétiques des logements vendus ces dernières années et son extrapolation au parc de logement révèlent 2 500 passoires énergétiques potentielles³. Les entretiens de modélisation ont révélé que pour les porteurs de projets, la dimension énergétique est systématiquement associée à d'autres axes (phonique, distribution, extension, éclairage...). Une étude de thermo photographie aérienne a été réalisée en 2022 et servira de support à la mise en place d'actions dédiés et au repérage de logements à forte déperditions.

2 554 potentielles « passoires thermiques » à l'échelle de la CC
(18 % d'étiquettes DPE « F » et « G »)



- i. **Pour les copropriétés, l'enjeu de la structuration s'ajoute à celui de la réhabilitation.** Il existe 200 immeubles en copropriétés dans la CCPF, ce qui représente 8% du parc global (1060 logements)⁴. Parmi elles, la majorité se trouve à Falaise, notamment dans le parc de la Reconstruction. Elles sont principalement de petite taille (moins de 4 logements), localisées en cœur de ville et très peu sont immatriculées (seulement 64 copropriétés enregistrés sur 220⁵). Cela implique d'une part un

² INSEE 2018

³ Diagnostic de Performance Énergétique - ADEME 2013-2020

⁴ Bases MAJIC 2020

⁵ Registre d'Immatriculation des Copropriétés

manque de structuration qui va poser des difficultés pour la prise de décisions de travaux, d'autre part une difficulté à entrer dans un cadre d'éligibilité aux aides de l'Anah, du moins dans les deux premières années d'opération, tant que la situation n'est pas régularisée. **Il existe un enjeu fort de rénovation à Falaise** : des besoins sont identifiés dans le parc de la Reconstruction, qui concentre un fort taux de petites copropriétés de quelques logements, et dans les immeubles de ville. **Un soutien aux travaux en parties communes** est à envisager pour l'ensemble des copropriétés, mais également des monopropriétés, particulièrement touchées par la vacance et la dégradation, non limitée à la performance énergétique (sécurité, humidité, électricité, acoustique...) et dans l'optique d'enrayer les logiques de dégradation d'immeuble.

- j.* La **dégradation des logements est plus présente en cœur de ville**. L'étude recense 400 logements potentiellement dégradés à Falaise et 108 à Potigny avec des conséquences sur les conditions de logement mais également sur l'attractivité résidentielle au sens large.
- k.* Une dynamique de projets qui ne faiblit pas : parmi les **264 répondants à l'enquête**, 174 propriétaires occupants et 13 propriétaires bailleurs indiquent qu'ils seraient disposés à engager des travaux dans les prochains mois. **26 entretiens de modélisation architecturale** ont été réalisés avec les habitants.

> Stratégie d'intervention retenue

Au regard des difficultés rencontrées par le territoire de la Communauté de communes du Pays de Falaise celle-ci décide de lancer une OPAH de droit commun, dont les objectifs sont en accord avec les priorités actuelles de l'Anah et du Département, à savoir :

- La lutte contre la précarité énergétique,
- Le traitement de l'habitat indigne et dégradé,
- Le développement d'un parc locatif privé à vocation sociale
- L'adaptation du logement pour les personnes en situation de perte d'autonomie

La mise en œuvre de cette stratégie repose sur le déploiement d'une ingénierie de suivi animation déclinée en 2 volets parfaitement articulés :

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

B/ L'appui technique et administratif au montage de projets de réhabilitation et de requalification aidés. Ce volet oriente le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement, et apporte une contribution majeure au changement d'image du territoire.

L'OPAH de la Communauté de Communes du Pays de Falaise se fera en parfaite articulation avec les informations et conseils délivrés par l'Espace Conseil France Renov' dont le portage est assuré par l'Association Biomasse Normandie. Des permanences sont organisées deux vendredis par mois : le 1^{er} vendredi du mois au siège de la CCPF et le 3^{ème} vendredi du mois alternativement à Pont d'Ouille, Potigny et Morteaux-Coulibœuf.

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

CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes du Pays de Falaise, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat du Pays de Falaise, dans la continuité de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Revitalisation Rurale terminée en 2020.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention comprend l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Pays de Falaise. Les 58 communes comprises dans ce territoire sont indiquées sur la carte ci-dessous :



Liste des communes concernées par l'OPAH :

Aubigny	Les Isles-Bardel	Potigny
Barou-en-Auge	Jort	Rapilly
Beumais	Leffard	Rouvres
Bernières-d'Ailly	Les Loges-Saulces	Saint-Germain-Langot
Bonnœuil	Louvagny	Saint-Martin-de-Mieux
Bons-Tassilly	Maizières	Saint-Pierre-Canivet
Cordey	Le Marais-la-Chapelle	Saint-Pierre-du-Bû
Courcy	Martigny-sur-l'Ante	Sassy
Crocq	Le Mesnil-Villement	Soulangy
Damblainville	Morteaux-Couliboëuf	Soumont-Saint-Quentin
Le Déroit	Les Moutiers-en-Auge	Tréprel
Épaney	Noron-l'Abbaye	Ussy
Eraines	Norrey-en-Auge	Vendeuvre
Ernes	Olendon	Versainville
Falaise	Ouilly-le-Tesson	Vicques
Fontaine-le-Pin	Perrières	Vignats
Fourches	Pertheville-Ners	Villers-Canivet
Fourneaux-le-Val	Pierrefitte-en-Cinglais	Villy-lez-Falaise
Fresné-la-Mère	Pierrepoint	
La Hoguette	Pont-d'Ouilly	

CHAPITRE II – ENJEUX DE L'OPERATION

Article 2 – Enjeux

Les élus de la Communauté de Communes du Pays de Falaise souhaitent s'engager dans une OPAH de droit commun, à la suite de la précédente opération terminés depuis 2020, afin de traiter les difficultés mises en évidence par le diagnostic dans le cadre de l'étude pré opérationnelle.

Les enjeux de l'opération sont les suivants :

1. **Conforter l'accueil abordable des familles** en cœur de ville en soutenant la création d'une offre familiale en locatif et en accession (logements spacieux, avec extérieurs, intimité...);
2. Un suivi animation apte à interagir avec les 650 acquéreurs annuels de logements anciens pour contribuer à la qualité des projets d'accession amélioration ;
3. Un soutien à la **reconfiguration des immeubles** pour une lutte efficace contre la vacance associant rénovation, adaptation et reconfiguration des logements grâce à des leviers complémentaires aux aides de l'Anah et des modalités d'ingénierie adaptées ;
4. **Produire une offre locative abordable** et bien située à Falaise et Potigny pour répondre aux besoins importants pointés par les professionnels et les habitants ;
5. **Monter l'ambition des objectifs bailleurs** avec un abondement local aux aides Anah susceptibles d'inciter les propriétaires bailleurs et de compenser les décalages de loyers conventionnés par rapport au libre, en anticipant les conséquences de la loi Climat et Résilience ;
6. Poursuivre le **repérage** et les **actions d'intermédiation** sur des **situations d'habitat indigne et très dégradé** ;
7. Poursuivre la **réhabilitation thermique** du parc de logements et accompagner spécifiquement les **ménages en situation de précarité énergétique** avec une communication et une animation parfaitement lisible et fluide aux côtés des dispositifs nationaux et régionaux ;
8. **Des techniques de suivi-animation adaptées aux séniors** pour permettre, au-delà de l'adaptation, le déclenchement de projets par des détenteurs âgés de logements vacants ou de produits résidentiels (du plain-pied aux adaptations complètes) à destination de séniors (accompagnement patrimonial et familial) ;
9. Proposer une **ingénierie sur mesure**, capable d'aborder les spécificités du parc Reconstruction : pathologies techniques spécifiques, sortie des baux « tout immeuble » pour faciliter les projets de rénovation de logements au-dessus des cellules commerciales...
10. Accompagner les **copropriétés vers la structuration administrative** étape indispensable avant les projets de travaux, un accompagnement sera proposé aux 68% de copropriétés non immatriculés et soutenir financièrement les travaux en parties communes, à la suite du dispositif régional qui a pris fin récemment. Sur cette mission, le chargé de mission PVD de la ville de Falaise viendra en appui du cabinet désigné pour l'animation.

CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Les principaux objectifs de l'opération sont :

- Sortie de la vacance (résidentielle ou commerciale) et accueil de nouveaux ménages en cœur de ville ;
- Adaptation des logements et des bâtiments aux familles, à l'âge, au handicap... ;
- Adaptation des logements au changement climatique, lutte contre la précarité énergétique, en articulation et en amplification des dispositifs existants ;
- Consolidation du parc de logements conventionnés ;
- Aide aux travaux pour les plus modestes
- Amélioration du fonctionnement et des espaces communs des copropriétés ;
- Amélioration de la qualité des logements : luminosité, espaces extérieurs, isolation phonique... ;
- Lutte contre l'habitat dégradé ;
- Lutte contre la pauvreté ;
- Lutte contre la vacance commerciale.

Pour capter et faire monter le niveau d'ambition du flux de projets déjà à l'œuvre dans le cœur de ville, et faire émerger de nouveaux projets, l'opération axera ses approches, sa communication et son attention portée aux bénéficiaires sur *le projet d'abord*, la subvention étant un moyen et non une fin en soi.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat permet de mettre en œuvre des dispositifs incitatifs d'aide pour favoriser l'amélioration du parc de logement privés et le développement des territoires. Cette opération doit s'accompagner d'actions en matière d'aménagement des espaces publics.

Dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire, les polarités de Falaise, Potigny et Pont d'Ouilly ont identifié des sites stratégiques pour lesquels des travaux d'aménagement permettront de revitaliser le centre-bourg à travers 5 axes stratégiques :

- Axe 1 – de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat sur le territoire
- Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines l'espace public et le patrimoine
- Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics

L'OPAH s'articulera tout particulièrement avec les actions suivantes :

En matière d'habitat :

A Falaise :

- Réalisation d'un lotissement Rue de l'Industrie
- Réalisation de logements sociaux individuels sur une friche commerciale route d'Ecouché

A Potigny :

- Réalisation d'un lotissement Chemin des Anciennes Cantines
- Rénovation des logements miniers communaux

A Pont d'Ouilly :

- Acquisition de foncier en centre-bourg pour développer un projet de construction neuve
- Viabilisation de terrains pour favoriser la construction neuve

En matière de d'équipement commercial :

A Falaise :

- Rénovation des halles place belle croix
- Création d'un marché place Reine Mathilde, quartier Guibray, dans l'optique de redynamiser ce secteur de « cœur de village » face à l'Eglise.
- Installation d'une épicerie de première nécessité

A Potigny :

- Acquérir et agencer des locaux à usage commercial ou tertiaire
- Réhabiliter un ancien commerce rue du Général Leclerc
- Acquérir l'immeuble « Marie » (ex hôtel restaurant) afin d'obtenir le label « Village-Etape »

A Pont d'Ouilly

- Limiter la transformation des locaux commerciaux existants pour maintenir le tissu économique et commercial

En matière de mobilités :

- Mise en œuvre du schéma cyclable

A Falaise

- Création d'une navette inter-quartier permettant de relier le centre-ville de Falaise aux zones commercial, l'hôpital...
- Mise en œuvre d'un plan de sécurisation routière

A Potigny

- Travaux sur les entrées de ville
- Etude pour le contournement par la RN 158
- Sécuriser la rue du Marché
- Repenser et refaire la signalisation et stationnements
- Relier entre elles les sentes piétonnes

A Pont d'Ouilly

- Sécuriser les circulations et aménager des voies partagées
- Rénovation de la signalisation routière
- Création d'une aire de covoiturage

En matière d'espace public et patrimoine :

A Falaise

- Travaux de sauvegarde de l'église Sainte Trinité Place Belle Croix
- Valoriser l'espace public en centre-ville : ilot des Halles et rue Saint Gervais
- Rendre accessibles et sécurisées les voiries et espaces publics, en priorité quartiers Guibray et Fontaine Couverte
- Etude pour le réaménagement de la place du Docteur German
- Création d'un circuit pédestre patrimonial (chemin de ronde, lavoir entre autres...)
- Rénovation du bâtiment d'accueil du château + mise en lumière des monuments
- Réhabilitation du plan d'eau et aménagement des abords

A Potigny

- Acquisition de l'ancienne auberge et du Plateau
- Rénovation de l'Eglise Notre Dame du Rosaire + entretien de la chapelle Polonaise
- Gestion de friches minières

A Pont d'Ouilly

- Rénovation des églises

En matière d'équipements et service publics :

A Falaise

- Rénovation du cinéma place Belle Croix
- Reconversion d'un site industriel à l'étude pour des équipements sportifs modernes

A Potigny

- Construction d'une Maison de Santé et locaux médicaux
- Construction d'un Pôle Culturel
- Réhabiliter une maison minière soit en lieu de mémoire soit en logement d'urgence et Foyer Jeunes Travailleurs
- Construction d'un gymnase ou court de tennis couvert
- Construction et réhabilitation de vestiaire au stade des Gueules Rouges

A Pont d'Ouilly

- Favoriser l'accueil des cyclistes de plus en plus nombreux
- Réflexion sur le devenir d'une friche industrielle
- Développer les activités sportives et encourager les animations favorisant l'attrait des touristes et indispensable à la population locale

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat permet de mettre en œuvre des dispositifs incitatifs d'aide pour favoriser l'amélioration du parc de logement privés et le développement des territoires. Cette opération doit s'accompagner d'actions en matière d'aménagement des espaces publics.

Les communes de Falaise et Potigny ont identifié des sites stratégiques pour lesquels des travaux d'aménagement permettront de revitaliser le centre-bourg, mieux gérer le stationnement, créer des lieux de rencontres ou améliorer les mobilités douces en cœur de bourg. Les deux communes ont également réalisé des études urbaines, Falaise en 2015 et Potigny en 2019, afin de définir un projet global et cohérent pour la redynamisation des centre-bourgs, le traitement des espaces publics, la mise en valeur de l'identité des bourgs et donc le développement de l'attractivité autant touristique que résidentielle.

3.1.2 Objectifs

Les actions du volet urbain ont pour objectif de contribuer à l'attractivité globale des centres-bourgs, à la qualité du cadre de vie, au maintien du commerce de proximité et des habitants du territoire. Des actions complémentaires sont détaillées dans la convention ORT signée le 6 mai 2021.

Indicateurs de résultats

- Nombre de projets de requalification d'espaces publics réalisés
- Suivi des actions de l'ORT

3.2. Volet immobilier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La requalification de l'habitat ancien, peu adapté aux modes de vie moderne est une condition de base au maintien de la population et à l'accueil d'une population nouvelle, notamment familiale. Un axe majeur des interventions programmées porte **sur l'activation du gisement de 1 400 logements vacants** repérés en 2021 dans l'EPCI. La nature des actions proposées permettra une orientation sur mesure des projets de réoccupation de ces vacants, grâce à la mise en place d'une prime pour la sortie de vacance longue durée de logements remis sur le marché.

Par ailleurs, la Communauté de Communes du Pays de Falaise a engagé en 2017 avec l'AUCAME une étude

spécifique sur la reconquête des logements vacants en centre-ville de Falaise, dont les conclusions opérationnelles et outils peuvent être extrapolés aux autres polarités du territoire :

- Reconquérir les logements vacants passe aussi et surtout par une politique d'attractivité du centre-ville
- Des actions à mener sur plusieurs volets et à coordonner : donner envie de vivre en ville (attractivité commerciale, activités, emplois... et cadre de vie, espaces publics, équipements, espaces verts...) et avoir la possibilité d'habiter en ville (offre adaptée, prix cohérent, offre de qualité...)

Le volet immobilier de l'OPAH se situe en adéquation parfaite avec les 5 axes du programme gouvernemental « Le Logement d'Abord ». Le parc privé sera mobilisé d'une part à travers des objectifs de production de logement locatif conventionné Anah grâce au dispositif fiscal Loc'Avantages et d'autre part, par une action de l'équipe d'animation auprès des propriétaires bailleurs et investisseurs qui ne souhaiteraient pas ou ne pourraient pas conventionner, mais qui seront accompagnés vers la mise en service de logements locatifs abordables après travaux et vers le recours aux opérateurs d'intermédiation locative agissant dans le Calvados.

3.2.2 Objectifs

Les actions du volet immobilier ont pour objectifs de permettre la réhabilitation du parc ancien et d'offrir une offre qualitative et attractive de logement abordables, en accession et en location à travers la remise du le marché de logements vacants.

A Falaise, il est prévu 25 primes « sortie de vacance » à hauteur de 2000€, sur les 3 ans de l'opération.

Indicateurs de résultats

- Nombre de logements vacants remis sur le marché

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé est une des priorités identifiées par l'Anah et le conseil Départemental du Calvados et la Caisse d'Allocations Familiales du Calvados et de ce fait, constitue un axe primordial de l'Opération. Il existe un vrai enjeu de réhabilitation du parc existant qui contient une part assez importante de logements potentiellement indignes (Parc Privé Potentiellement Indigne : 6,3% des résidences principales en 2017, soit 1450 individus).

Cette action constituera une des dimensions du suivi-animation de l'OPAH :

- Sur un partenariat avec le pôle départemental de lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) ;
- En partenariat avec la CAF, conformément aux dispositions offertes par la loi ELAN, une action particulière sera envisagée concernant le traitement des situations de non décence des logements. Un partenariat étroit sera mis en place avec la CAF pour le repérage et le suivi des situations, en articulation avec les aides au logement dont bénéficient les locataires, et que perçoivent leurs propriétaires bailleurs. Dans le cas de logements non décents, les dispositions relatives à la loi ELAN pourront être mises en place par la CAF allant jusqu'à la conservation voire la suppression des aides au logement pour le propriétaire bailleur.
- Un suivi des situations repérées et des mesures engagées sera réalisé en lien étroit avec le PDLHI. Tous les logements faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité et/ou d'insalubrité devront être pris en compte.
- Le traitement des dossiers de mises aux normes des logements indignes nécessitera, dès le démarrage de l'OPAH, une mise à plat des attributions respectives des partenaires, et la formalisation des modalités d'intervention dans le temps de chaque partenaire. L'échange d'informations entre partenaires, et ce à tous les stades d'avancement du dossier, devra à ce titre être la règle, pour une bonne synergie entre partenaires réunis au sein du PDLHI.
 - Sur les données du FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'Energie ou

- des difficultés pour le paiement des loyers, en partenariat avec le Conseil Départemental,
- Sur des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux (en particulier le Conseil Départemental, l'UDAF (service des tutelles), les CLIC (Point d'information local dédié aux personnes âgées), les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS),
- Les caisses de retraite dont les données sur les propriétaires modestes et âgés peuvent être riches d'enseignements et de repérage,
- Les données MAJIC 3 à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés).

Les situations déjà repérées et les situations nouvelles feront systématiquement l'objet d'une prise de contact avec les occupants et les bailleurs. A l'issue de cette étape ou face au constat d'une impossibilité de contact, des fiches d'orientation seront proposées par l'équipe de suivi animation. En lien avec les démarches de repérage qui précèdent, la mission de suivi animation intégrera la réalisation de diagnostics pour juger de l'opportunité ou non d'une intervention.

Le cas échéant, les « *travaux d'office prescrits pour résoudre un problème d'insalubrité et/ou de mise en sécurité seront réalisés par la collectivité ou l'État selon la nature des désordres* » en application de la réforme de la police des immeubles, ouvrages et installations au 1er janvier 2021.

En cas d'insalubrité présumée, un estimatif des coûts de travaux sera mis en comparaison du coût de démolition/reconstruction afin de qualifier ladite insalubrité de remédiable ou d'irremédiable.

3.3.2 Objectifs

Sur la période de 3 ans, l'OPAH a pour objectif la réhabilitation de 27 logements indignes, très dégradés, dégradés ou non décents :

- 18 logements très dégradés occupés par des propriétaires modestes ou très modestes
- 5 logements locatifs très dégradés nécessitant des travaux lourds
- 4 logements locatifs moyennement dégradés

Indicateurs de résultats

- Comparatif du nombre d'arrêtés d'insalubrité pris avant et durant l'OPAH
- Comparatif du nombre d'arrêté de mise en sécurité pris avant et durant l'OPAH
- Comparatif du nombre de mises en demeure pour faire appliquer le RSD engagées avant et durant l'OPAH
- Nombre de ménages repérés et sources de repérage
- Nombre de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH et % par rapport aux objectifs : logements indignes ou très dégradés, coût moyen des travaux par logement, types de travaux réalisés
- Nombre de relogements provisoires
- Enquête satisfaction auprès des ménages bénéficiaires

3.4. Volet copropriété en difficulté

3.4.1. Descriptif du dispositif

Il existe 200 immeubles en copropriétés dans la CCPF, ce qui représente 8% du parc global (1060 logements)⁶. Parmi elles, la majorité se trouve à Falaise, notamment dans le parc de la Reconstruction. Elles sont principalement de petite taille (moins de 4 logements), localisées en cœur de ville et très peu sont immatriculées (seulement 64 copropriétés enregistrés sur 220⁷).

Un soutien aux travaux en parties communes est à envisager pour l'ensemble des copropriétés, mais

⁶ Bases MAJIC 2020

⁷ Registre d'Immatriculation des Copropriétés

également des monopropriétés, particulièrement touchées par la vacance et la dégradation, non limitée à la performance énergétique (sécurité, humidité, électricité, acoustique...) et dans l'optique d'enrayer les logiques de dégradation d'immeuble.

Fort de ce constat, la commune de Falaise souhaite se saisir tout particulièrement du sujet des copropriétés dans son cœur de ville. En effet, le parc de la Reconstruction comprend un nombre important d'immeubles en copropriété avec des besoins de rénovation thermique, acoustique et dans certains cas des problématiques de gestion des cours communes. Ces logements sont majoritairement occupés par des locataires (60%), ce qui peut compliquer la réalisation de travaux avec des niveaux d'investissement des copropriétaires différents.

La Ville et l'EPCI souhaitent ainsi mettre en place un accompagnement renforcé des copropriétés. Celui comprendra des actions, dès l'année 1, telles que :

- La mise en place d'un **dispositif de veille** sur l'ensemble des copropriétés à partir du fichier d'immatriculation des copropriétés :
 - o **Immatriculation des copropriétés** : un travail de communication (envoi de courriers, appels téléphoniques) auprès des syndics bénévoles et des copropriétaires des copropriétés sans syndic sera donc effectué à partir des informations obtenues par les données MAJIC pour permettre une immatriculation de la majorité des copropriétés de la commune. Cette communication se fera en prolongement des entretiens de modélisation architecturale réalisée en phase pré opérationnelle qui ont permis de prendre contact avec un certain nombre de copropriétaires (occupants et bailleurs), disposés à réaliser des travaux dans les parties communes.
 - o **Suivi et veille sur les copropriétés** : un suivi des indicateurs des copropriétés sera mis en place pour suivre les caractéristiques bâties, la gestion, l'occupation, la dynamique du marché immobilier... Sur ce point, le chargé de mission PVD de la ville de Falaise viendra en appui du cabinet désigné pour l'animation.
- Diagnostic approfondi du parc de copropriétés et de leurs besoins de travaux sur la base du travail réalisé en phase pré opérationnelle,
- Prise de contact avec les copropriétés en potentielle difficulté économique et identification de leurs besoins,
- Animation d'un réseau d'acteurs du monde de la copropriété : collectivités, Anah, propriétaires occupants et bailleurs, syndicats de copropriétaires, syndicats, fédérations professionnelles du bâtiment et de l'immobilier, les plateformes de la rénovation énergétique dans le but de recenser les besoins et d'informer sur les aides existantes,
- Accompagnement technique et suivi du montage des dossiers d'aides financières.

Un premier repérage des copropriétés en potentielle difficulté économique a été mené dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sur la base des données financières du registre d'immatriculation. Ci-dessous la liste des 12 copropriétés à Falaise (sur 151) ayant un taux d'impayés supérieur à 8% :

NOM USAGE	ADRESSE	NB LOTS HAB	SYNDIC	TAUX D'IMPAYES
IMMEUBLE 20 RUE TRINITE	20 r trinite 14700 Falaise	3	professionnel	546%
24 RUE LEBAILLIF	24 r lebaillif 14700 Falaise	11	professionnel	76%
17 rue saint gervais	17 r saint-gervais 14700 Falaise	6	professionnel	49%
Résidence de la FRESNAYE	5 r de la fresnaye 14700 Falaise	4	professionnel	47%
IMMEUBLE RUE BLACHER	16 r blacher 14700 Falaise	4	non connu	42%
IMMEUBLE 4 RUE DE LA PELLETERIE	4 r de la pelleterie 14700 Falaise	8	non connu	35%

FONTAINE D'ARLETTE	13 av general de gaulle 14700 Falaise	42	professionnel	25%
IMMEUBLE 1 RUE CLEMENCEAU	1 r georges clemenceau 14700 Falaise	3	non connu	24%
RESIDENCE GUILLAUME LE CONQUERANT	rue du 205 RI 14700 falaise	38	professionnel	19%
17-19-21 RUE TRINITE	17 r trinite 14700 Falaise	7	non connu	15%
LE MESNIL RIANT	2 av d'hastings 14700 Falaise	70	non connu	10%
RESIDENCE VICTOR HUGO	27 r victor hugo 14700 Falaise	17	professionnel	10%

A Falaise comme ailleurs, dans les petites copropriétés non inscrites au registre, et sans syndic professionnel, les enjeux d'accompagnement à la prise de décision se conjuguent aux enjeux techniques, avec une surreprésentation de la vacance et de la dégradation dans ce parc. Le maintien en état, en occupation et la valorisation de ce patrimoine passent par un soutien apporté aux copropriétés. Identifiées dans le cadre de l'étude pré opérationnelle par croisement du registre d'immatriculation et des bases fiscales, ces copropriétés feront l'objet d'une prise de contact par voie postale en direction de l'ensemble des détenteurs de lots d'habitation, en complément d'animations spécifiques et ce dans l'ensemble de territoire.

Programme partenaire : ETEHC de l'Anah

En parallèle des actions prévues dans ce volet, le programme « Engager la transition énergétique dans l'habitat collectif privé » (ETEHC) de l'Anah pourra être mis en œuvre. Il vise à aider les petites copropriétés à s'engager dans une démarche de rénovation énergétique, en particulier les petites copropriétés en quartiers anciens ou de la reconstruction à faible performance énergétique mais ne pouvant être qualifiées de "fragiles" ou "en difficulté" au regard des critères du règlement général de l'Anah.

ETEHC est applicable dans les villes des deux périodes de reconstruction d'après-guerre. Le programme s'adresse à tous les professionnels et les bénévoles intervenant dans la gestion des copropriétés, et plus particulièrement les syndics de copropriété. De nouvelles approches pédagogiques sont expérimentées :

- Sessions d'information et de sensibilisation
- Actions de formation à la conduite de projets de rénovation énergétique
- Accompagnement des copropriétés ciblées, si elles ne sont pas déjà éligibles aux aides existantes de l'Anah

Les volets techniques et sociaux de la rénovation énergétiques sont traités, ainsi que les enjeux de gouvernance, de financement ou encore de réglementation des copropriétés.

A la suite de l'OPAH, si celle-ci n'est pas prolongée, un dispositif de type POPAC pourra être envisagé afin de pérenniser l'action publique en matière de redressement sur des copropriétés.

3.4.2. Objectifs

Sur les 3 ans de l'opération, il est prévu :

- L'accompagnement renforcé de 10 copropriétés ayant des besoins de travaux et de gestion des parties communes ;
- L'amélioration énergétique de 15 lots de copropriétés (parties communes) dans 4 copropriétés.

Indicateurs de résultats :

- Nombre de copropriétés accompagnées ;
- Localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel) ;
- Type de travaux réalisés - Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m² ;
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Type d'accompagnement au fonctionnement ;
- Nombre de participation en AG ou en réunion de copropriété ;
- Nombre de logements subventionnés en parties privatives le cas échéant (et caractéristiques) ;

- Nombre de diagnostics multicritères et typologie de copropriétés ;
- Nombre d'ateliers animés et thématiques ;
- Nombre de copropriétés et syndics reçus en permanence.

3.5. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.5.1 Descriptif du dispositif

L'enjeu de rénovation énergétique concerne l'ensemble du territoire, avec des situations de précarité énergétique recensées, notamment à travers l'enquête habitant (30 répondants à l'enquête en précarité énergétique aigüe). L'analyse des étiquettes énergétiques des logements vendus ces dernières années et son extrapolation au parc de logement révèlent 2 500 passoires énergétiques potentielles. Une étude de thermo photographie aérienne a été menée en 2022 et permettra le repérage précis des bâtiments à forte déperdition énergétique.

Ce volet est indissociable du contexte national de financement et de conseil public sur la rénovation énergétique (MaPrimerenov', Espace conseil France Renov'...) ainsi que du réseau d'acteurs locaux déjà engagés dans l'animation de l'écosystème de la rénovation énergétique.

L'association Biomasse Normandie, avec laquelle la Communauté de Communes a signé une convention et financée en partie par l'ADEME et la Région Normandie, apporte des conseils aux particuliers en matière de travaux de performance énergétique dans le cadre du programme France Renov'. L'association a des permanences à la CCPF deux fois par mois. L'OPAH fera le lien avec ce service, à la fois pour orienter les particuliers non éligibles vers l'association afin d'évaluer le meilleur dispositif auquel ils peuvent avoir droit, et pour accompagner tous les ménages éligibles qui prennent contact avec Biomasse Normandie dans le cadre de leurs permanences.

Ce volet s'articule très étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention, puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment. Des conventions nationales avec les principales organisations professionnelles du bâtiment (FFB, CAPEB) seront déclinées au plan local et devront permettre de multiplier les actions de repérage.

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

La problématique énergétique sera systématiquement abordée, y compris dans le cadre des actions de la convention ne portant pas sur cette thématique et ou ne requérant pas de niveau de performance ou de gain énergétique pour l'obtention d'une aide financière.

L'ensemble des copropriétés peut désormais bénéficier d'une aide pour des projets de rénovation énergétique par l'aide MaPrimerenov' Copropriété. La mission d'AMO des copropriétés au titre de l'aide MaPrimeRenov' Copropriété sera intégrée au marché de suivi animation au titre de la part fixe.

Modalités de mobilisation des aides MPR occupant et bailleur hors OPAH

L'opérateur en charge du suivi-animation devra faire le lien avec France Renov' pour toute personne n'entrant pas dans les critères Anah.

Mobiliser les propriétaires bailleurs de logements énergivores (étiquette E à G)

L'opérateur de suivi animation mettra en place des modalités spécifiques d'accueil dans le dispositif pour les propriétaires bailleurs de logements énergivores :

- Procédure de saisine
- Engagement sur le délai de prise de contact avec les propriétaires

L'opérateur de suivi-animation se rapprochera des principales entreprises de diagnostic énergétique pour diffuser auprès d'eux des supports de communication transmissibles aux propriétaires lors de la remise du diagnostic.

Des actions seront également engagées auprès des gestionnaires de biens locatifs du territoire afin que l'information diffusée par eux en direction de leurs mandants intègre une présentation des aides de l'OPAH.

Valorisation des CEE

Pour l'ensemble des projets de rénovation énergétique accompagnés par l'OPAH, les actions de suivi-animation intégreront :

- Une information sur le dispositif des Certificats d'Economie d'Énergie (CEE)
- Une information sur les précisions à demander aux artisans dans le cadre du recueil des devis afin d'identifier si les CEE associés aux travaux devisés seront valorisés directement par l'artisan avec application d'une décote de facturation au bénéfice du ménage, ou si les CEE doivent être directement valorisés par le porteur de projet
- Dans ce second cas, une information sur la marche à suivre pour obtenir une valorisation des CEE auprès des obligés, avec un accompagnement pour les étapes 3 et 5 de la procédure suivante :
 1. Sélectionner un fournisseur d'énergie. Il est recommandé de comparer les offres disponibles sur le site internet de plusieurs fournisseurs.
 2. Accepter l'offre du fournisseur (ou de son partenaire) correspondant aux travaux avant de signer le devis des travaux ;
 3. Sélectionner un professionnel RGE pour la réalisation des travaux.
 4. Signer le devis proposé par le professionnel RGE.
 5. Faire réaliser ses travaux par ce professionnel.
 6. Envoyer les pièces justificatives des travaux au fournisseur d'énergie (factures, attestation sur l'honneur signée et remise par le fournisseur d'énergie qui récapitule les travaux).

Actions incitatives pouvant être mises en place dès l'année 1 :

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

- Les services du Département chargés de la gestion du fonds de solidarité logement, en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie ;
- Les travailleurs médico-sociaux du Département ;
- Les CCAS et les mairies pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique.

3.5.2 Objectifs

Le soutien à des opérations visant principalement l'amélioration de la performance énergétique concernera 131 logements :

- 155 logements occupés par des propriétaires occupants
- 6 logements locatifs

Indicateurs de résultats

- Gain de performance énergétique moyen PO et PB
- Types et montants moyens des travaux réalisés
- Nombre de dossiers abandonnés et causes d'abandon
- Evolution du nombre de dossiers FSL énergie avant et après OPAH
- Enquête satisfaction auprès des propriétaires et des occupants bénéficiaires

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

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

Les actions engagées dans le cadre de l'OPAH s'articuleront avec les politiques du Conseil Départemental en faveur de l'adaptation des logements à l'âge, ainsi qu'avec celles des caisses de retraite.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, ce volet intègrera la mobilisation des aides de l'ANAH et du Conseil Départemental (dans le cadre du futur PIG) à destination des projets de travaux facilitant l'autonomie de la personne dans son logement.

Pour les projets concernant des personnes retraitées, les opérateurs de suivi-animation se rapprocheront systématiquement des Caisses de retraite et de leurs instructeurs agréés pour compléter le tour de table financier des projets. Pour les personnes porteuses de handicap, une articulation avec la MDPH sera systématiquement recherchée.

Accompagnement en ingénierie

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

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

Actions incitatives pouvant être mises en place dès l'année 1 :

- Contact avec les Caisses de retraite et MDPH
- Contact avec les opérateurs AMO
- Lien avec les équipes APA (allocation personnalisée autonomie) et MAIA⁸, SSIAD⁹, SAAD¹⁰
- Information diffusée auprès des clubs seniors
- Accompagnement en ingénierie intégrant un diagnostic à effectuer dans le logement pour évaluer les besoins et obstacles

3.6.2 Objectifs

Sur la période de 3 ans, l'OPAH a pour objectif d'accompagner l'adaptation de 70 logements occupés par leurs propriétaires, répartis comme suit :

- 48 propriétaires occupants très modestes
- 22 propriétaires occupants modestes

Indicateurs de suivi

- Nombre de personnes maintenues à domicile
- Age moyen des bénéficiaires de l'OPAH et âge moyen des propriétaires réalisant des travaux d'adaptation
- Nombre de diagnostics autonomie effectués
- Nombre de logements adaptés dans le cadre de retours d'hospitalisation
- Enquête satisfaction auprès des propriétaires et des occupants bénéficiaires

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

Au-delà des dimensions de repérage des situations d'indignité et ou de précarité énergétique, le volet social de l'OPAH répond notamment à trois impératifs : le **maintien des populations fragiles** qui se trouvent en cœur de ville par l'apport de solutions sur mesure, la **crédibilité des montages de projet** en matière de

⁸ Méthode d'action pour l'intégration des services d'aide et de soins dans le champ de l'autonomie

⁹ Services de soins infirmiers à domicile

¹⁰ Services d'aide et d'accompagnement à domicile

financement du reste à charge, mais aussi, la **recherche de mixité et d'équilibre de peuplement**, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

Un regard rétrospectif sur les dispositifs PIG et OPAH en France montre le caractère significatif du « taux de chute » entre dossiers agréés et projets réalisés. C'est notamment le résultat d'une attention insuffisante portée aux capacités économiques et pratiques (gestion et calendrier du chantier, adéquation du projet aux besoins réels) des ménages. Le premier critère d'un accompagnement social réussi est de permettre aux ménages bénéficiaires (locataires pour un projet bailleur ou propriétaires occupants) de jouir d'une situation concrètement améliorée au terme d'un projet mené à complétion.

Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH vers les personnes les plus fragiles (*un partenariat étroit est à envisager avec la CAF, qui mène des actions de repérages de situations de non-décence et d'indignité dans le parc privé*) mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'agrément.

>> Les actions de relogements temporaires et définitifs :

Les opérations de relogement, notamment dans le cadre de procédures de lutte contre l'habitat indigne prévoyant une interdiction d'habiter (IDH) ou ITH, auront pour objectif :

- L'identification du besoin de relogement et de sa durée, sur la base d'un diagnostic social préétabli par l'opérateur,
- La recherche d'un nouveau logement : constitution du dossier de relogement et sollicitation des bailleurs privés et publics ;
- La préparation du relogement avec le ménage ;
- Le suivi post-relogement, afin de s'assurer de la bonne appropriation du logement et d'activer, le cas échéant, les dispositifs favorisant le maintien.

>> L'accompagnement social des propriétaires de logement d'habitat dégradé :

Une intervention sociale auprès des propriétaires occupants bénéficiant d'une aide financière de l'Anah pour la réalisation de travaux lourds dans le cadre de l'OPAH, sera actionnée autant que de besoin, en lien avec les CCAS et le service Habitat de la CCPF. Il s'agira de proposer au ménage un soutien organisationnel et au montage financier tout au long de la réalisation du projet :

- Aide à la sollicitation d'entreprises,
- Aide à la constitution du dossier auprès des services compétents,
- Aide à l'organisation du ménage préalablement au démarrage des travaux,
- Recherche de solutions ou aides pour financer le reste-à-charge (micro crédit, aides de la fondation abbé pierre, aides de la CAF pour les allocataires avec enfant...)
- Aide et secours du fonds de solidarité logement du calvados, subventions et prêts caf. Des solutions de financements pour les ouvertures de compteurs le cas échéant et pour les frais de déménagement seront envisagés avec un recours au FSL Accès.

Des contacts seront pris avec les bailleurs sociaux détenteurs de logements sur l'EPCI pour identifier les possibilités de relogement temporaires ou permanents des occupants de logements concernés par des travaux lourds et/ou sous procédures de lutte contre l'habitat indigne prévoyant une IDH ou ITH. Les bailleurs seront sollicités pour identifier leurs procédures en matière de bail précaire.

Cette logique se manifestera au travers d'un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département du Calvados (FSL¹¹ et équipes APA¹²), les CCAS¹³, les mairies, les CLIC¹⁴, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles (au travers notamment de relais comme le CCAS, les associations d'aide à domicile, les travailleurs sociaux...).

¹¹ Fonds de solidarité pour le logement

¹² Allocation à la perte d'autonomie

¹³ Centres communaux d'action sociale

¹⁴ Centre local d'information et coordination

Cette communication permettra notamment d'activer un potentiel identifié de ménages à faibles ressources mais en capacité de mener à bien une opération d'acquisition amélioration de résidence principale.

3.7.2 Objectifs

Sur la période de 3 ans, l'OPAH a pour objectif la production de **15 logements conventionnés** et d'accompagner **243 ménages aux ressources limitées** à réaliser des travaux.

3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1 Descriptif du dispositif

Au plan patrimonial, ce volet transversal de l'OPAH permet à l'ensemble du travail engagé sur l'accueil de population, la qualification de l'offre immobilière et la résorption de la vacance de faire du patrimoine de la CCPF un patrimoine vivant. L'ORT comprend de nombreuses actions en faveur de la valorisation du patrimoine, qui seront en parfaite adéquation avec la rénovation des logements pour engager la revitalisation globale du territoire.

Au plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention de l'ensemble des financements à composante ANAH permettra un gain de performance énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements. Ces actions constitueront un prolongement naturel des actions sur l'espace public engagées dans le cadre de l'ORT pour réaménager les espaces publics et diminuer la production de gaz à effet de serre.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- Une ingénierie de projet en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont dans chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité ;
- Un partenariat étroit avec l'UDAP (Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine), qui sera facilité par une logique de suivi animation marquée par une ingénierie de conception « le projet d'abord », permettant d'instaurer un dialogue à des phases de projets ou les orientations restent ouvertes et les amendements possibles, et donc à même d'engager un dialogue amont avec l'UDAP, avant d'approfondir les options de projet ;
- La mobilisation le cas échéant des dispositifs fiscaux Denormandie, Malraux et Monuments Historiques ou des aides de la Fondation du Patrimoine ou tout autres dispositifs.

3.8.2 Objectifs

Indicateurs de résultats

- Nombre d'immeubles réhabilités en secteur protégé
- Nombre de dossiers refusés pour cause de contrainte patrimoniale
- Surcote moyen des travaux lié au respect des préconisations patrimoniales

3.9. Volet économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

La mise en œuvre d'une OPAH concourt directement au développement de l'économie du territoire et à son attractivité. Au travers des actions de résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, l'OPAH concourt à maintenir et accroître une population constituant la chalandise naturelle des commerces de cœur de ville.

Dès la première année de l'opération, l'équipe de suivi animation organisera des temps événementiels à destination des professionnels du bâtiment et artisans locaux en lien avec la CCI, CMA, CAPEB et FFB afin de les informer sur les effets de l'Opération et favoriser la fluidité du dispositif pour les particuliers autant que

pour les professionnels. Ces actions seront à mettre en lien avec celles déjà réalisées par les espaces conseil France Renov' et la CdC sur la mobilisation des professionnels.

3.9.2 Objectifs

Sur une durée de 3 ans, l'OPAH a pour objectifs de :

- Combiner des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 8,5 Millions d'Euros de travaux en 3 ans, au bénéfice de l'activité du tissu économique local
- Permettre l'accueil de nouveaux ménages (occupants de logements vacants + occupants de nouveaux logements créés dans des immeubles existants).

Indicateurs de résultats

- Nombre de professionnels et artisans du bâtiment participant aux temps événementiels de l'OPAH
- Nombre d'immeubles mixtes (commerces / activités/ logements) réhabilités
- Montant total des travaux déclenchés
- Montant total des travaux déclenchés au bénéfice d'artisans locaux implantés dans la CCPF
- Enquête chiffre d'affaire auprès des artisans locaux
- Nombre de professionnels RGE avant/après OPAH

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 273 logements minimum, répartis comme suit :

- 243 logements occupés par leur propriétaire
- 15 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 15 logements inclus dans 4 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	69	86	88	243
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	45	55	55	155
Dont aide pour l'autonomie de la personne	20	25	25	70
Dont logements indignes ou très dégradés	4	6	8	18
Logements de propriétaires bailleurs	4	6	5	15
Dont amélioration de la performance énergétique	2	2	2	6
Dont travaux lourds	1	2	2	5
Dont réhabilitation d'un logement dégradé / procédure RSD	1	2	1	4
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	3	5	7	15

En plus de ces logements, il est prévu, par la ville de Falaise, un accompagnement à la structuration et à la décision pour :

- 10 immeubles en copropriétés à Falaise

En plus des aides de l'Anah, certaines communes accompagneront les porteurs de projets sous forme de primes locales :

- 25 primes sorties de vacance à Falaise
- 10 primes travaux énergétiques tout public à Potigny
- 5 primes pour la création d'un locatif senior conventionné à Falaise et 5 primes à Potigny
- 5 ravalement de façade à Potigny
- 5 primes forfaitaires pour tout projet Anah sur la commune de Le Marais La Chapelle, 5 à Saint Pierre du Bu, 5 à Bonnoeil

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 3 325 730€, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Total	931 844 €	1 179 270 €	1 214 616 €	3 325 730 €
<i>Dont aides aux travaux</i>	856 392 €	1 093 027 €	1 126 832 €	3 076 250 €
<i>Dont aides à l'ingénierie</i>	75 452 €	86 243 €	87 785 €	249 480 €
<i>Dont part fixe</i>	36 400 €	36 400 €	36 400 €	109 200 €
<i>Dont part variable</i>	39 052 €	49 843 €	51 385 €	140 280 €

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La Communauté de communes du Pays de Falaise s'engage auprès des propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, afin de minimiser les restes à charge travaux et d'inciter à la production de locatifs

conventionnés en cœur de bourg.

La collectivité abonde les aides de l'ANAH sur les sujets suivants :

Pour les propriétaires occupants

- Une prime de 500€ pour 35 projets autonomie (sur 70 calibrés au total) accordé au fur et à mesure de l'arrivée des dossiers Anah
- 10% des travaux subventionnables pour la rénovation lourde de logements dégradés ou très dégradés, dans la limite de 3000€ par logement

Pour les propriétaires bailleurs

- 10% des travaux subventionnables pour les travaux d'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 3000€ par logement
- 10% des travaux subventionnables pour la rénovation lourde de logements très dégradés, dans la limite de 8000€ par logement
- 5% des travaux subventionnables pour la rénovation lourde de logements dégradés, dans la limite de 5000€ par logement

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 269 420 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
<i>Dont aides aux travaux</i>	40 227 €	51 342 €	52 930 €	144 500 €
<i>Dont résiduel TTC ingénierie</i>	41 640 €	41 640 €	41 640 €	124 920 €
				269 420,00 €

5.3. Financements des communes

5.3.1 Règles d'application

Les communes de Falaise et Potigny accordent des primes forfaitaires pour accompagner certains types de projets. Les conditions d'attribution de ces aides sont détaillées dans un règlement spécifique.

La commune de Falaise abonde les aides de l'ANAH sur les sujets suivants :

Pour les propriétaires occupants

- Une subvention de 500€ pour 10 projets autonomie ;
- Une subvention de 1 000€ pour 5 projets de rénovation lourde de logements dégradés ou très dégradés.

Pour les propriétaires bailleurs

- Une subvention de 2 000€ pour 2 projets de rénovation de logements dégradés ;
- Une subvention de 3 000€ pour 2 projets de rénovation lourde de logements très dégradés ;

En outre, la commune de Falaise accorde les primes suivantes :

- Une prime « sortie de vacance » de 2 000€ à tout porteur de projet (hors plafonds Anah) qui rénove un logement vacant depuis plus de 2 ans pour l'occuper ou le mettre en location, dans la limite de 25 dossiers ;

- Une prime de 500€ pour tout porteur de projet créant un locatif (conventionné ou non) à destination d'un public sénior dans le secteur ORT, dans la limite de 5 dossiers. »

La ville de Falaise souhaite apporter une aide à la structuration et à la décision pour 10 immeubles en copropriétés.

La commune de Potigny accorde :

- Une prime de 800€ pour tout porteur de projet créant un locatif (conventionné ou non) à destination d'un public sénior dans le secteur ORT
 - 5 dossiers prévus
- Une prime de 200€ pour tout porteur de projet hors plafonds Anah réalisant des travaux d'amélioration des performances énergétiques d'au moins 35%
 - 10 dossiers prévus
- Une prime de 400€ pour tout porteur de projet réalisant des travaux de rénovation d'une façade visible depuis l'espace public, en secteur ORT
 - 5 dossiers prévus

La commune de **Pont D'Ouilly, Saint-Pierre-du-Bû et Le-Marais-La-Chapelle** prévoient d'octroyer une prime forfaitaire à tout porteur de projet éligible aux aides de l'ANAH en complément d'un dossier monté dans le cadre de la présente OPAH afin de diminuer le reste à charge du particulier.

La commune de **Bonnoeil** conditionne l'octroi de la prime aux projets d'amélioration de l'accessibilité des logements selon les critères de l'ANAH.

	Montant de subvention	Nombre de dossiers sur les 3 ans de l'OPAH	Critères	Total sur l'OPAH (3 ans)
PONT D'OUILLY	500,00 €	15	Tous projets Propriétaires occupants	7500,00 €
SAINT PIERRE DU BU	350,00 €	10	Tous projets	3 500,00 €
LE MARAIS LA CHAPELLE	300,00 €	5	Tous projets	1 500,00 €
BONNOEIL	150,00 €	5	Projets Autonomie	750,00 €

5.3.2. Montants prévisionnels des communes

Les montants des enveloppes prévisionnelles prévues par les communes sur les 3 ans de l'opération sont les suivants :

	Falaise	Potigny	Pont d'Ouilly	Le-Marais-La-Chapelle	Saint-Pierre-du-Bû	Bonnoeil
Aides aux travaux	20 000 €	23 000 €				
Aides locales	52 500 €	8 000 €	7 500 €	1 500 €	3 500 €	750 €
Ingénierie TTC pour l'accompagnement de 10 copropriétés	30 000 €					
Total	102 500 €	31 000 €	7 500 €	1 500 €	3 500 €	750 €

Article 6 – Engagements complémentaires

Pour les logements identifiés comme non décents, la CAF s'engage à mettre en œuvre une procédure de non décence pour les allocataires percevant une aide au logement (ALS ou ALF).

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de communes du Pays de Falaise, maître d'ouvrage de l'opération, 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 de sa mission par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

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

Le pilotage est assuré par la Communauté de communes du Pays de Falaise, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an pour faire un bilan de l'opération. Il sera composé de :

- La Communauté de communes du Pays de Falaise et les communes signataires
- L'Etat
- L'Anah
- Le Conseil Départemental
- La CAF
- France Renov' ?

Il pourra être élargi autant que de besoin à tout partenaire ou organisme concerné par le montage d'opération ou le suivi de dossier, à titre d'exemple :

- L'UDAP
- L'EPF
- Action Logement
- Les partenaires et prestataires de suivi-animation
- Et tout autres partenaires, ...

Des **comités techniques ou commissions de suivi spécifiques** pourront être mis en place si cela est jugé utile au cours de l'opération (insalubrité, relogement, accompagnement social, campagne de ravalement de façades...).

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La Communauté de communes du Pays de Falaise décide de faire appel à un prestataire extérieur pour le suivi-animation de l'OPAH, qui sera retenu conformément au Code des marchés publics.

Globalement, le suivi animation mis en place s'attachera à faire prévaloir, dans la communication d'opération comme dans les modalités d'accompagnement des ménages porteurs de projets, une logique «

le projet d'abord ». L'attention portée à la nature des projets, à leur adéquation avec les besoins des ménages (pour les propriétaires occupants) et du territoire (pour les propriétaires bailleurs), mais aussi à leur crédibilité technique et économique précèdera le travail administratif sur l'éligibilité et sur l'accès aux aides :

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

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

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

Dans le périmètre d'opération, le suivi animation de l'OPAH aura vocation à informer, orienter les porteurs de projets, dans une logique d'intégration de l'ensemble des possibilités de soutien technique et financier y compris hors OPAH. Dans cette logique, l'équipe de suivi animation associera des capacités de natures différentes.

Les différents volets d'action de l'OPAH se structurent en 2 logiques d'intervention, qui appellent des compétences d'ingénierie différentes, mais étroitement articulées.

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

Volet B/ Le cœur du dispositif OPAH focalise le financement sur les ménages qui en ont le plus besoin, rend possible des projets qui ne se réaliseraient pas sans financement. Ce cœur de dispositif se décompose lui-même en « blocs » de suivi animation :

- **L'accompagnement des scénarios de projets aidés par l'ANAH**
- **L'accompagnement des scénarios de projets** concernés par un système d'aide complémentaire (primes)
- **L'accompagnement et l'orientation des projets mobilisant l'avantage fiscal Denormandie** dans les communes signataires de l'ORT (Falaise, Potigny, Pont d'Ouilly) ou tout autres mesures intervenant durant l'opération.

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

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

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

L'équipe de suivi animation assurera les missions suivantes :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ;
- Accueil du public lors de permanences au siège de la Communauté de Communes et dans les communes de Pont d'Ouilly, Potigny et Morteaux-Coulibœuf, pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs.

Ces actions à large spectre intégreront l'accueil, l'information et le conseil apportés aux porteurs de projets « Denormandie » développés dans le périmètre de l'OPAH. Elles incluront également l'orientation vers les

interlocuteurs appropriés des porteurs de projet hors périmètre des porteurs de projets non éligibles aux financements de l'OPAH.

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

Volet B / Missions de suivi animation « classiques » :

L'équipe de suivi animation assurera les missions suivantes :

- Actions de repérage, notamment des logements dégradés ou nécessitant une rénovation énergétique.
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement le cas échéant.
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique.
- Propriétaires bailleurs : Accompagnement jusqu'aux conventions et la mise en service des logements, appui à la rédaction des conventions, calcul des loyers, visite de fin de travaux, constitution des dossiers de demande de financement, aide à la valorisation des CEE le cas échéant, des dossiers de demande d'acompte et de demande de paiement du solde des subventions.
- Propriétaires occupants : Accompagnement dans la relation avec les professionnels de l'artisanat, accompagnement jusqu'à la visite de fin de travaux, constitution des dossiers de demandes de financements, des dossiers de demande d'acompte et de demande de paiement du solde des subventions.
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage technique et stratégique sur l'état d'avancement de l'opération.

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

- Les services compétents des communes, de la communauté de communes du pays de falaise du département du calvados, et de la région.
- Les services instructeurs des demandes de subventionnés,
- Les acteurs du secteur social,
- Les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (Ademe, Acf, Anru, Epf, action logement...),
- L'espace conseil France Rénov',
- Les instructeurs ADS / UDAP – ABF.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

Au début de chaque année civile, et en articulation avec les contenus de l'étude pré-opérationnelle, les

impacts de l'OPAH seront appréciés au regard de :

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

Evaluation de la mission d'animation

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

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

Le suivi en continu

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

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

Ce tableau de bord sera transmis trimestriellement à la Communauté de communes et aux membres du Comité de Pilotage, préalablement à chacune des réunions.

La collectivité se dotera également d'un suivi financier lui permettant d'alerter chaque financeur dès lors que l'enveloppe annuelle allouée au programme est atteint à 80 %.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel

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

préalable de la collectivité.

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

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

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

Bilan final

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

Ce rapport devra à minima :

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

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

CHAPITRE VI – COMMUNICATION

Article 8 - Communication

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation

spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

Article 9 – Données personnelles

Les parties à cette convention, ainsi que l'opérateur chargé du suivi animation de l'OPAH, devront veiller à leur mise en conformité aux lois et à la réglementation européenne et française relatives aux données personnelles, en référence au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (règlement général sur la protection des données – « RGPD »), ainsi qu'au corpus juridique national relatif aux données personnelles, à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. Chaque partie à la présente convention est considérée comme responsable conjoint des traitements de données à caractère personnel mis en œuvre dans le cadre de celle-ci, selon les termes de l'article 26 du règlement européen précité.

Concernant l'exercice des droits des personnes sur leurs données personnelles, chaque partie est responsable de la réponse à donner à l'utilisateur qu'il aura directement saisi. Le cas échéant, si la saisine implique une autre partie, le réceptionnaire informe dans les délais les plus brefs les autres parties. Les relations avec la ou les autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données sont assurées par chacune des parties pour ce qui la concerne.

Pour faciliter la mise en œuvre de ladite convention, les délégués à la protection des données de chaque partie peuvent dialoguer directement entre eux en lien avec les services concernés. La conformité à la gestion des données à caractère personnel s'appréciera sur les documents de conformité nécessaires prescrits par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION

Article 10 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires. Elle pourra être prolongée d'1 an à deux reprises.

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

Article 11 – 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 12 – Transmission de la convention

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

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

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

L' Etat et l'Anah	La Communauté de Communes du Pays de Falaise
Pour le Préfet du Calvados, le Secrétaire Général, Monsieur	Représentée par le Président, Monsieur Jean-Philippe MESNIL

La ville de Falaise	La ville de Potigny
Représentée par le Maire, Monsieur Hervé MAUNOURY	Représentée par le Maire, Monsieur Gérard KEPA

La commune de Pont d'Ouilly	La commune de Bonnoeil

Représentée par le Maire, Madame Maryvonne GUIBOUT	Représentée par le Maire, Madame Edwige RIVIERE

La commune de Le Marais La Chapelle	La commune de Saint Pierre du Bû
Représentée par le Maire, Monsieur Michel NOEL	Représentée par le Maire, Monsieur Jean-Claude LEROUX

La Caisse d'Allocations Familiales du Calvados	
Représentée par le Président du Conseil d'Administration, Monsieur Philippe GUILBERT	