Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

OPAH-RU ACV du centre historique de Vitré

Dec 2020 - dec 2025

Ville de Vitré

La présente convention est établie :

Entre la Ville de Vitré, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Pierre LEONARDI, Adjoint au logement, à l'urbanisme, au foncier et à la communication institutionnelle ;

Vitré Communauté, délégataire des aides à la Pierre, représenté par Madame Isabelle LE CALLENNEC, Présidente

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Christian Olivier, Vice-Président de Vitré Communauté en charge du logement et de l'habitat, et dénommée ci-après « Anah»

La Banque des Territoire – caisse des dépôts, représentée par

Et Action logement, représenté par

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) , 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'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par le Préfet et le Président du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine, le 16/03/2017,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2016-2022, adopté par Vitré Communauté, le 04/11/2016,

Vu la convention de délégation de compétence du 12/05/2017 conclue entre le délégataire Vitré Communauté et l'État, en application de l'article L. 301-5-1

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 12/05/2017 conclue entre le délégataire et l'Anah

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 19/10/2020, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité délégataire des aides à la pierre, en date du 05/11/2020, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du XX/XX/2020,

Vu l'avis favorable de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Bretagne, en date du 14/10/2020,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du XX/11/2020 au XX/12/2020 à la Mairie de Vitré en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Vitré signée le 27/09/2018,

Vu l'arrêté préfectoral du 30/09/2019 homologuant cette convention en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT),

Vu la convention opérationnelle volet immobilier avec réservation prévisionnelle de concours financier entre Action Logement et la Ville de Vitré en date du 16/12/2019,

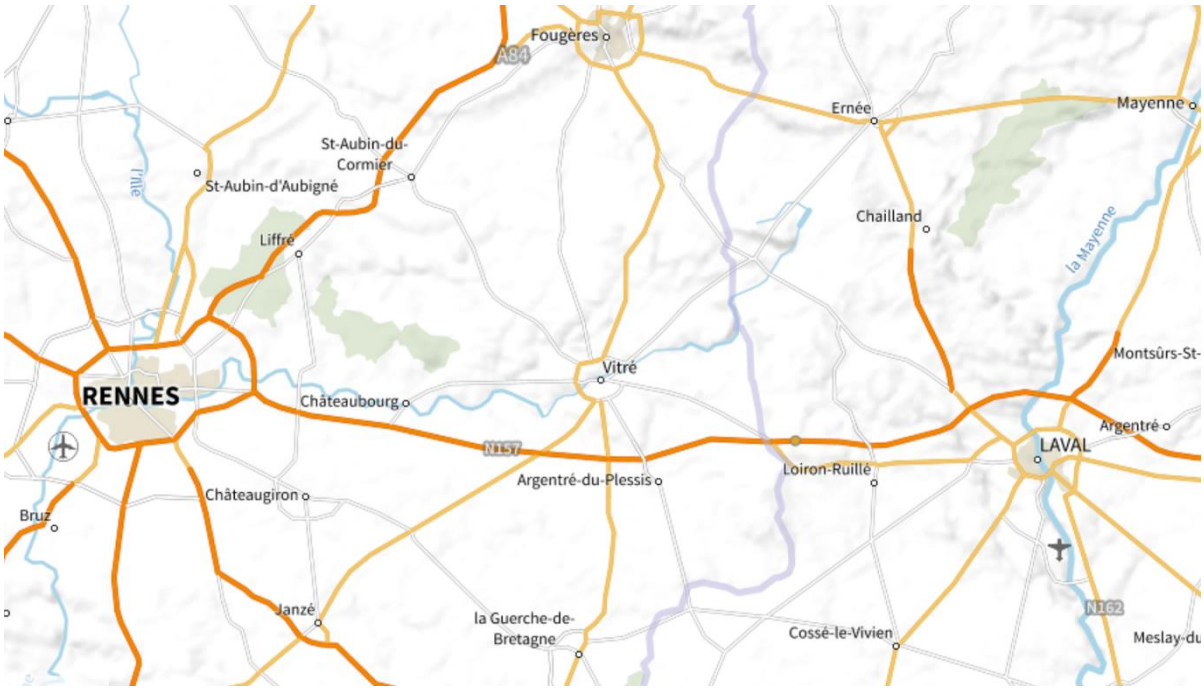
Il a été exposé ce qui suit :

Préambule 5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. 9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 9
1.1. Dénomination de l'opération 9
1.2. Périmètre et champs d'intervention 9
Chapitre II – Enjeux de l'opération. 10
Article 2 – Enjeux 10
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. 10
Article 3 – Volets d'action 11
3.1. Volet urbain 11
3.2. Volet foncier 12
3.3. Volet immobilier 14
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 16
3.5. Volet copropriété en difficulté 20
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux 21
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 22
3.8 Volet social 23
3.9. Volet patrimonial et environnemental 23
3.10. Volet économique et développement territorial 25
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 25
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. 27
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 27
5.1. Financements de l'Anah 27
5.2. Financements au titre du programme « Habiter Mieux » 27
5.3. Financements de la Ville de Vitré, collectivité maître d'ouvrage 28
5.4. Financements de Vitré Communauté 28
5.5. Financements de la Banque des Territoires 29
5.6. Financements d'Action Logement 30
Article 6 – Engagements complémentaires 30
Chapitre VI – Pilotage, animation et évaluation. 31
Article 7 – Conduite de l'opération 31
7.1. Pilotage de l'opération 31
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 31
7.1.2. Instances de pilotage 31
7.2. Suivi-animation de l'opération 32
7.2.1. Équipe de suivi-animation 32
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 33

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle....35
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées....35
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs....35
7.3.2. Bilans et évaluation finale....36
Chapitre VI – Communication....37
Article 8 - Communication....37
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation....38
Article 9 - Durée de la convention....38
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention....38
Article 11 – Transmission de la convention....38
Annexes....40
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés....40

Préambule

La ville de Vitré est aujourd'hui reconnue pour son dynamisme économique et son histoire, qui se révèle à travers le patrimoine de son centre historique. Sa situation géographique aux portes de Bretagne, entre Rennes et Laval, sa bonne desserte en transports et son cadre de vie, en font un lieu attractif pour l'installation de nouveaux ménages.



Au cœur d'une agglomération de 46 communes, la Ville de Vitré dénombrait en 2016 17 884 habitants pour 9039 logements dont 8203 de résidences principales (INSEE 2016).

Cependant, le centre historique de Vitré, de grande qualité reconnue à l'échelle nationale, montre des signes d'essoufflement et de fragilité : vacances des cellules commerciales et des logements en augmentation, patrimoine dense nécessitant des réhabilitations complexes pour répondre aux usages actuels.

Face à ce constat, la Ville de Vitré a engagé depuis plusieurs années différentes actions qu'elle souhaite poursuivre et conforter dans le cadre d'Action Cœur de Ville au travers d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Cette réflexion s'inscrit dans la stratégie territoriale déclinée à différentes échelles :

- le SCOT du Pays de Vitré, approuvé le 15 février 2018 et couvrant les territoires de Vitré Communauté et de la communauté de commune de la Roche aux Fées, souligne les enjeux stratégiques de limitation de l'étalement urbain et le confortement du pôle principal de Vitré qui structure un large bassin de vie ;
- le PLH de Vitré Communauté (2016-2022) recentré sur les centres-villes et centres-bourgs avec une majoration des aides sur ces secteurs ;
- la délégation des aides à la pierre dont est dotée Vitré Communauté et qui conforte les priorités de l'Anah sur le Territoire : Lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
- le programme Action Cœur de Ville (ACV) qui a pour objectif d'agir transversalement sur la redynamisation du centre-ville au travers de 5 axes :

Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
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

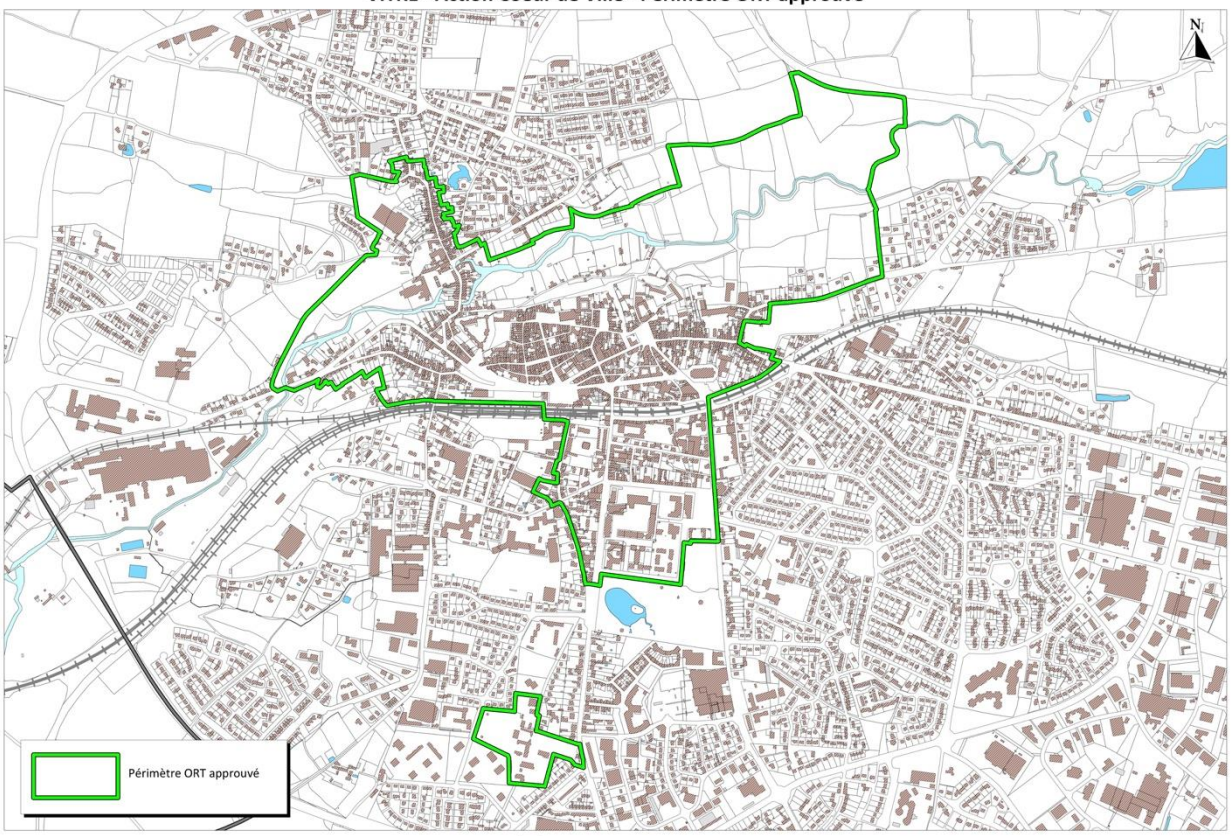
La mise en place d'une OPAH-RU est la déclinaison opérationnelle sur l'habitat privé des axes 1 et 4 de la convention cadre ACV signé le 27 septembre 2018. Cette convention est homologuée en convention d'opération de revitalisation de Territoire (ORT) par arrêté préfectoral du 30 septembre 2019 et stipule notamment les actions envisagées suivantes en lien avec la problématique de traitement du bâti privé :

Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
- Renforcement de l'accompagnement technique d'immeubles en cœur de ville
- Actions de résorptions de la vacance et lutte contre 'habitat indigne
- Renforcement des dispositifs Fonds de la Rénovation du patrimoine (FRP – rénovation globale) et Fonds d'Intervention de l'Habitat (FIH – traitement des façades)

Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Identification des dents creuses et des potentiels de renouvellement urbain
- Rénovation du patrimoine historique

L'arrêté préfectoral du 30 septembre 2019 définit les périmètres d'intervention de la convention ACV.

VITRÉ - Action Coeur de Ville - Périmètre ORT approuvé



Sources : BD CARTO©IGN, Cadastre DGI - Réalisation : ©M. LE JEUNE - Vitré Communauté - 09/12/2019 - Droits réservés

Sur le périmètre au Nord de la gare constitué du centre historique au nord de la gare, il a ainsi été décidé de mener une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU dans la lignée des actions définies dans l'axe 1 et 4.

Périmètre d'étude de l'OPAH-RU

Ce secteur historique est couvert par un secteur patrimonial remarquable (SPR) avec un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé et une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Le centre-ville de Vitré a fait l'objet de plusieurs programmes successifs (OPAH) dans les années 2000 et début 2010 se limitant à utiliser des outils incitatifs à la réhabilitation. En parallèle, la Ville engage depuis de nombreuses années des aides importantes au ravalement des façades.
Depuis 2015, et face au constat de la persistance d'immeubles bloqués et dégradés, la Ville de Vitré a mis en place une AMO ciblée sur une vingtaine d'immeubles amorçant un accompagnement renforcé en ingénierie et l'utilisation d'outils coercitifs. Pour ces immeubles, la Ville a mis en place un Fond dédié de subvention majorée (FRP) :

- 5 immeubles ont fait l'objet d'un accord de subvention : 2 immeubles dont les travaux sont achevés, 3 immeubles dont les travaux sont en cours.
- 9 immeubles font l'objet d'un projet en cours de montage avec une programmation définie mais pour lesquels les financements devront être prorogés.

Au-delà de ces 9 immeubles pour lesquels une poursuite de l'action publique est nécessaire, 6 immeubles repérés restent à traiter. En parallèle, le programme d'Action Cœur de Ville est l'opportunité d'interroger l'évolution du parc bâti à l'échelle du centre-ville et la réplicabilité de cet accompagnement renforcé sur un périmètre plus large avec la systémisation d'outils pro-actifs.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH a été menée à partir de mai 2019 et vise à définir l'opportunité de mettre en place une OPAH RU.

Cette étude s'est appuyée sur :

- un diagnostic d'ensemble, permettant de mettre en évidence les caractéristiques du périmètre d'étude, ses atouts et contraintes à travers l'ensemble de ses composantes (sociales, urbaines, économiques, bâties, etc.) ;
- un approfondissement sur des îlots ou linéaires
- des ateliers de partage avec les partenaires pour définir la stratégie d'intervention.

L'étude a permis de mettre en évidence l'existence d'un processus d'hyperspécialisation du centre-ville entrainant un processus de déqualification immobilière et patrimoniale ayant un impact fort sur l'attractivité résidentielle du centre-ville.

- Une population en diminution sur le centre-ville : le périmètre d'étude regroupe environ 14% de la population communale et a subi une baisse démographique de -4% entre 2010 et 2015, alors que le reste de la ville de Vitré a connu une hausse démographique de 7%.

- Une surreprésentation des ménages de petite taille et modestes : en croisant âge des individus et composition des ménages, le profil majoritaire des ménages dans le périmètre d'étude est celui de jeunes actifs seuls. Les ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté représentaient en 2015 15% des ménages du périmètre d'études alors qu'ils représentent 9% des ménages hors périmètre.

- un taux de vacance plus élevé que sur le reste du territoire avec près de 300 logements vacants, soit 15% des logements du périmètre avec une vacance structurelle importante.

- une spécialisation du centre dans sa fonction d'accueil : avec une majorité de logements locatifs (52% des résidences principales alors que le territoire communal en comprend 43%) et de petits logements (30% de T2 soit le double du taux communal) ;

- un marché immobilier centré sur l'individuel en lotissement ou à la frange du centre historique ;

- un bâti en voie de déqualification voire dégradé : près de 196 parcelles d'habitation (soit 412 logements environ) dont le bâti présente des signes de fragilité dont 53 (soit 70 logements) dégradés ou très dégradés.

Etat du bâti apparent Arpentage de terrain	nb par-celles	nb logt	nb logt locatif	nb PO	nb logt vacant	nb logt collectif
Très dégradé - travaux urgents	15	14	1	4	8	6
Très dégradé	38	56	15	22	15	37
Dégradé	143	342	190	91	57	293
En voie de dégradation	240	514	305	116	86	403
total	436	926	511	233	166	739

- des commerces qui peinent à se pérenniser

- des atouts en terme d'offre de service et de tourisme. Pour autant, le centre-ville – souffrant d'un manque de visibilité et de liaison - sert de lieu de passage et non d'accueil.

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

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

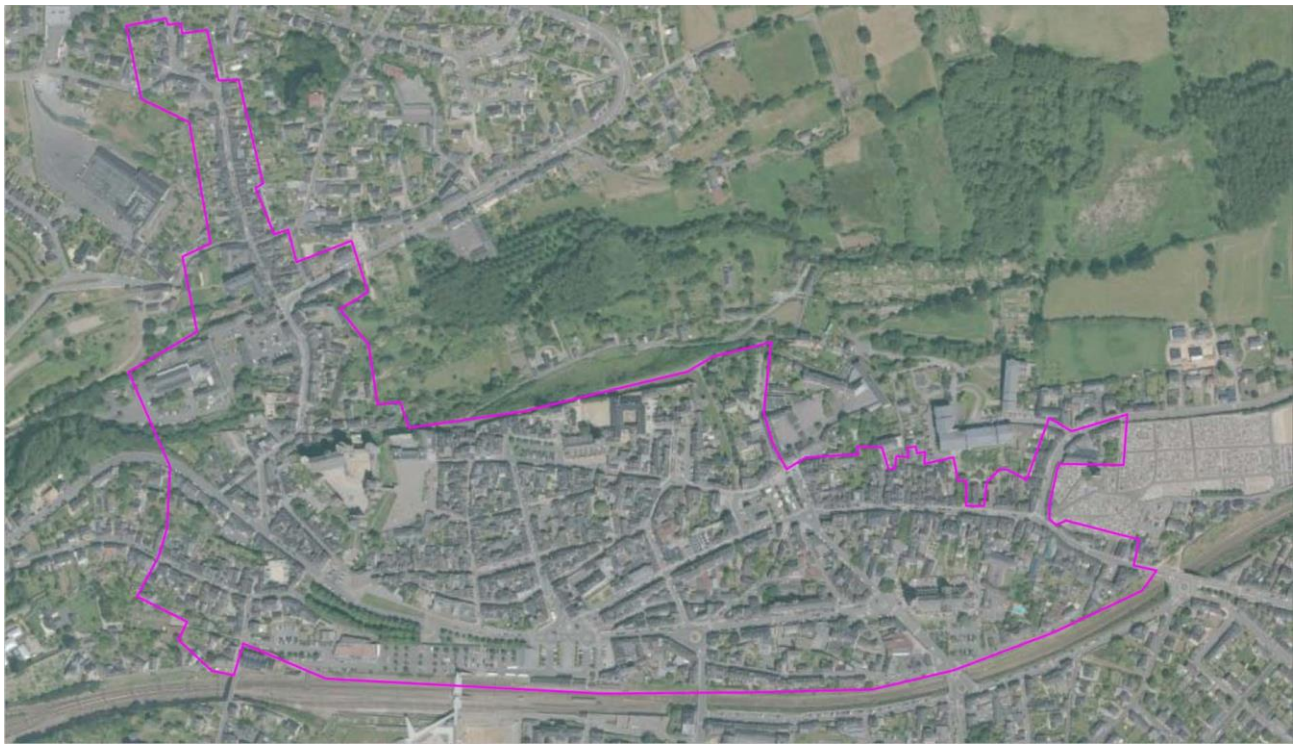
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Ville de Vitré en partenariat avec Vitré Communauté, l'État, l'Anah, la Banque des territoires et Action logement décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain sur le centre historique de Vitré pour une durée de 5 ans.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention porte sur le centre-historique de Vitré au nord de la gare dont les contours figurent ci-dessous :



La liste des rues et adresses concernées figure en annexe 1 de la présente convention.

L'OPAH RU couvre :

- l'incitation à la restauration et rénovation des immeubles et des logements prioritairement vacants et dégradés sur l'ensemble du périmètre,
- la mise en œuvre d'un panel d'outil du préventif au coercitif et recyclage d'immeubles permettant de systématiser les obligations de travaux pour les situations les plus graves et d'engager si besoin des acquisitions foncières stratégiques planifiées et financées
- des interventions sur les espaces publics,
- le renforcement du programme de soutien aux ravalements de façade.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

La pertinence de l'OPAH-RU a été confirmée par l'étude pré-opérationnelle. Plusieurs enjeux ont été identifiés et se déclinent de la manière suivante :

- adapter et améliorer l'offre existante afin de favoriser le maintien des populations résidentes du centre-ville ;
- créer une offre nouvelle et diversifiée en logement via le réinvestissement du parc dégradé ou vacant, en évitant le morcellement du bâti et en favorisant la mixité ;
- accompagner les porteurs de projets et les ménages qui souhaitent s'engager dans une dynamique de réhabilitation.
- réinvestir la qualité résidentielle du centre-ville et du parc de logements à travers les actions menées sur les espaces publics en valorisant le patrimoine par la qualité des aménagements, en préservant le patrimoine architectural lors des interventions sur l'habitat et en encourageant la valorisation et la requalification des façades.

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

L'OPAH-RU complète les axes d'intervention communs aux priorités nationales de l'Anah et à tout le territoire intercommunal, à savoir :

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé en lien avec le PDLHI
- Développer une offre de logements à loyer maitrisé
- Favoriser les économies d'énergie et lutter contre la précarité énergétique
- Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et en situation de handicap

L'OPAH-RU répondra aux enjeux spécifiques du centre-ville par la mise en place d'une action d'ensemble sur le périmètre concerné et qui passe par la mise en œuvre :

- d'une stratégie opérationnelle et d'un suivi-animation spécifique permettant de favoriser une synergie entre acteurs,
- de conseils et accompagnement aux propriétaires,
- de la mobilisation de l'ensemble des leviers financiers permettant de solvabiliser les projets de réhabilitation,
- du réinvestissement du parc dégradé ou vacant.

Ce qui nécessite :

- de prendre en compte l'échelle de l'immeuble et de l'îlot et non uniquement celui du logement pour un traitement cohérent et visible sur le plan urbain, patrimonial et aussi social,
- de mobiliser en complément d'outils incitatifs, des procédures coercitives afin d'enclencher la restauration d'immeubles « bloqués » ou en déshérence, parfois de longue date, traduisant la défaillance ou le désinvestissement des propriétaires,
- de mener des actions spécifiques sur les copropriétés fragiles ou en difficulté : formation des copropriétaires et syndics bénévoles, mise en place de protocoles de redressement…
- d'être en position d'observation sur les composantes du centre-ville ainsi que de vigilance et de veille sur les immeubles du périmètre afin de prévenir des processus de dégradation et de mesurer l'impact de la politique engagée,
- de cibler et prioriser des points durs et des secteurs stratégiques pour la collectivité publique afin de créer un effet levier ou locomotive d'une dynamique de requalification.

Les secteurs stratégiques identifiés se situent :

- rue d'embas
- Ilot Saint-Louis/rue Poterie

- Début Bourg aux moines, au croisement de la rue Sainte-Croix
- quelques immeubles très dégradés diffus sur le périmètre notamment rue du Rachapt, rue de Paris

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

La Ville de Vitré bénéficie d'un centre historique de grande qualité mais dont la composition urbaine (dense, enclavé, présentant de petites cellules commerciales/d'activité) peut freiner le dynamisme voire engendrer des dégradations nuisant à son attractivité.

La stratégie urbaine sur le cœur historique s'inscrit dans la stratégie territoriale de la Ville définie en articulation avec la révision du PLU et la mise en place de l'ORT (arrêté du 30/09/2019). Cette stratégie porte sur les axes suivants :

- Un renforcement des liens entre des lieux de vie de qualité :
  - Affirmer le cœur de ville en tant que polarité majeure,
  - Concentrer les efforts de renouvellement urbain sur les axes structurants,
  - Valoriser la trame verte et bleue en tant que polarité et support de liaisons,
  - Renforcer la mixité des Zones d'activités, dans un souci de qualité,
  - Améliorer l'accessibilité de toutes les dessertes.
- Développer un meilleur équilibre nord/sud :
  - Replacer le cœur historique au centre de l'agglomération
  - Répartir l'offre nouvelle d'habitat en privilégiant le nord, tout en laissant des possibilités au sud, pour une liberté de choix,
  - Fixer les limites de l'urbanisation,
  - Prioriser l'implantation de nouveaux équipements et services au nord,
  - Créer une grande liaison inter-quartiers nord,
  - Renforcer les liaisons douces nord/sud
- La vallée de la Vilaine, espace naturel urbain
  - Protéger et valoriser le fond de vallée en tant qu'espace naturel de proximité,
  - Apporter une attention particulière sur les espaces végétalisés associés,
  - Maintenir des vues sur le patrimoine architectural et identitaire de la ville,
  - Assurer une insertion harmonieuse des constructions dans le paysage,
  - Faire de la vallée de la Vilaine un espace de liaisons inter quartiers nord-sud,
  - Mettre en avant la vallée et l'intégrer à la ville en favorisant des liaisons douces,
  - Maintenir la fonctionnalité agricole de la vallée.

La Ville a ainsi engagé depuis plusieurs années des interventions visant à conforter un centre-ville pour tous, plurifonctionnel et accessible :

- Aménagement favorisant un accès au centre-ville (signalétique, parcours piétons, intermodalités, voie verte, arrêts de bus…), création de zones de rencontres…
- Restauration et mise en valeur des atouts patrimoniaux, créations d'aires de jeux, nouveaux mobiliers urbains…
- Maintien de services en centre-ville
- Service de bus gratuit

Plus particulièrement :

- Le pôle d'échange multimodal (PEM) de la gare ferroviaire a permis en 2016 la création d'une liaison piétonne avec le quartier Sud et la création de 600 places de parking gratuites à 5 min du centre-historique.
- Le PEM s'est finalisé par la construction d'un immeuble de 3000 m2 du bureau et l'implantation d'un agrohub

en 2019.
- La rue Duguesclin a fait l'objet d'un aménagement en zone de rencontre : rue pavée et mise au même niveau que le trottoir, stationnement repensé, vitesse abaissée.
- Les collecteurs de déchets ont fait l'objet d'un enfouissement réduisant ainsi les nuisances.
- Ouverture en 2020 d'un pôle médical porté par la collectivité– avec l'aide de l'État et du Département – permettant de maintenir un service de permanence de soins essentiel à la population, et de renforcer l'offre de soins en médecine générale, dans un contexte de tension voire de pénurie de professionnels de santé sur le territoire.

Dans la continuité de ces actions et dans le cadre d'ACV, une réflexion est menée pour :
- Ouvrir le centre-ville au quartier nord et créer une liaison douce en lien avec la valorisation et l'aménagement de la vallée de la Vilaine
- Créer une zone de rencontre sur la rue Garengeot (2021) avec une continuité sur la rue Poterie
- Par ailleurs, des ateliers flash menés dans le cadre de l'Appel à projet « reconquête des îlots anciens dégradées » du Ministère de la Cohésion des Territoires étudieront l'îlot Saint-Louis/Poterie dans l'optique d'interroger l'opportunité d'une restructuration urbaine.

La revalorisation des espaces publics doit s'accompagner d'une dynamique de réhabilitation du bâti afin d'éviter la dévalorisation des immeubles en comparaison aux travaux d'amélioration mitoyens mais également pour participer à augmenter l'attractivité des centres.
L'OPAH-RU menée conjointement à ces projets urbains constitue le volet majeur d'actions en faveur de l'amélioration et de la requalification de l'habitat privé. Afin de favoriser l'émergence d'une dynamique globale il s'agira de, outre l'accompagnement de projet spontané :
- **initier de nouvelles opérations de réhabilitation**, avec une action renforcée sur ces secteurs prioritaires ou immeubles identifiés lors de l'études préalables
- **conforter la politique d'aide à la rénovation des façades et structurer une politique de ravalement** (cf. volet patrimonial)

3.1.2 Objectifs

Indicateurs de résultats pour le volet urbain :
- Cartographie des aménagements urbains réalisés,
- Nombre d'îlots ou d'immeubles stratégiques étudiés,
- Nombre de façades traitées.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La politique foncière menée dans le cadre de l'opération s'appuiera sur une mission de veille foncière renforcée et sur le recours possible à des outils de maîtrise de foncière (Opération de Restauration Immobilière, opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et Abandon Manifeste, etc. - cf. Volet Lutte contre l'habitat indigne) et donc d'acquisitions publiques uniquement pour les immeubles les plus dégradés ou nécessaires à la mise en œuvre des projets urbains.

- **Mise en place d'une veille foncière**

Le droit de préemption urbain renforcé étant institué sur le centre-ville, chaque vente d'un lot ou d'immeuble fera l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). Ces DIA feront l'objet d'un suivi régulier et vigilant tout au long de l'OPAH-RU.
L'objectif est de :
- prévenir les mutations problématiques, pour cela les vendeurs et acquéreurs seront sensibilisés au dispositif et informés des aides disponibles dans un premier temps par un courrier. Une visite leur sera également

proposée par la Ville et l'opérateur afin de vérifier l'état du logement, d'informer l'acquéreur sur les aides mobilisables et de lui rappeler les règles en matière d'urbanisme
- saisir les opportunités d'acquisitions publiques permettant d'engager le recyclage immobilier d'immeubles bloqués ou stratégiques,
- mettre en place un observatoire des immeubles dégradés en cours d'étude sur le centre-ville et maintenir ainsi une veille sur les dynamiques en cours permettant de faire évoluer le dispositif si besoin.

Ce suivi sera mis en place de manière systématique sur les immeubles repérés comme potentiellement fragiles lors de l'étude pré-opérationnelle ou sur ceux situés dans les îlots prioritaires.

- **Le recours à l'acquisition publique**

La politique d'acquisition publique sera ciblée sur :
- les immeubles nécessaires à la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain en centre-ville(notamment la réalisation des aménagements d'espaces publics ou la réalisation d'équipements)
- les immeubles les plus dégradés pour débloquer une situation complexe dans le cadre des procédures d'aménagement (Opération de Restauration Immobilière ou de Résorption de l'Habitat Insalubre, DUP aménagement, droit de préemption etc.).

- **La mobilisation des subventions RHI/THIRORI de l'Anah**

Le volet foncier se fera en lien direct avec l'objectif de lutte contre l'habitat indigne (LHI) sur le centre-ville. Dans ce cadre, lorsque l'acquisition est réalisée sur un immeuble ciblé par une procédure LHI (cf. Volet ad hoc), le déficit foncier engendré et porté par la Ville (ou un partenaire désigné EPFB, bailleur social…) peut faire l'objet d'une subvention de l'Anah centrale au titre de la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ou du Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI).

A cette fin, l'éligibilité des immeubles devra être interrogée en amont dans le cadre de la mise en place d'une stratégie globale. En parallèle de la signature de cette convention d'OPAH-RU et du démarrage de l'opération, des investigations complémentaires seront menées sur les îlots prioritaires et immeubles dégradés diffus afin de formaliser une demande d'éligibilité auprès de la Commission Nationale de Lutte Contre l'Habitat Indigne concernant 10 à 15 immeubles.

3.2.2 Objectifs

Un courrier systématique sera envoyé par la Ville aux nouveaux acquéreurs pour toute DIA située dans le périmètre de l'OPAH-RU. Une visite par l'opérateur sera sollicitée uniquement sur les immeubles repérés comme fragiles, les îlots prioritaires ou si des signes de fragilité apparaissent dans la DIA (ex : surface < 15 $m^{2,}$ prix de vente anormalement bas, logement sous comble…)

Dans le cadre de cette veille foncière, le nombre de visites par l'opérateur a été estimé à 10 par an, soit 50 sur la durée de l'OPAH-RU.

Le potentiel d'acquisition foncière est estimé au jour de la signature de la convention d'OPAH-RU à 5 immeubles sur la durée de l'OPAH. Cet objectif peut être amené à évoluer en fonction du résultat de la demande d'éligibilité et de l'évolution des immeubles dégradés.

Indicateurs de résultats pour le volet foncier :
- Nombre de mutations immobilières contrôlées
- Nombre et montant des acquisitions foncières réalisées
- Nombre de visites réalisées
- Nombre d'acquisitions réalisées

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet immobilier a pour objet de participer à (re)trouver de meilleures conditions d'habitabilité et d'accès au logement en centre-ville à travers des interventions d'encadrement et d'incitation au projet d'investissement immobilier.

- **La mise en œuvre du « permis de louer » :**

Cette procédure a été instaurée par la loi ALUR et vise à :

- Maintenir une veille sur le parc locatif en rendant obligatoire la déclaration de mise en location (jusqu'à 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location)
- Ou prévenir la mise en location de logements non conformes en soumettant la mise en location à une autorisation préalable (en amont de la conclusion d'un nouveau contrat de location).

Le permis de louer permet d'agir en prévention auprès des propriétaires bailleurs et de les accompagner dans l'amélioration de leur logement. Le permis de louer permet ainsi de garantir les conditions d'habitabilité des logements et le développement d'une offre locative participant à l'attractivité du centre-ville.
La mise en place du permis de louer est en cours de réflexion par la Ville de Vitré et sera concentrée sur des axes stratégiques restant à définir et à valider par les instances municipales et communautaires en début d'OPAH-RU.
L'instruction de ces dossiers serait réalisée en régie par les services de la commune de Vitré. Concernant les immeubles recensés comme dégradés lors du repérage terrain et sur appréciation de la commune, une visite serait effectuée par l'opérateur en charge du suivi animation afin de vérifier les conditions d'habitabilité des logements mis en location.

- **La remise sur le marché des logements vacants**

L'analyse du parc de logements a mis en évidence la persistance des phénomènes de vacance. Afin de lutter contre cette vacance, la Ville de Vitré et Vitré Communauté ont mis en place des aides incitatives à la remise sur le marché :

- Aide dite FRP de la Ville de Vitré réservée aux immeubles dégradés ou vacants
- Aide de Vitré Communauté pour l'accession-rénovation ou l'investissement-rénovation dans le parc ancien vacant situé en cœur de ville.

Les modalités d'octroi de ces aides sont détaillées dans un règlement spécifique à chaque collectivité et pourront faire l'objet d'adaptions au regard du suivi des indicateurs de l'OPAH-RU.

En parallèle, la ville de vitré a mis en place la taxe d'habitation sur les logements vacants aboutissant à la taxation de 100 locaux en 2019.

Au niveau coercitif, les procédures de biens vacants et sans maître et des biens en état manifeste d'abandon pourront être mobilisées. Elles permettent à la collectivité de mettre fin à l'état de déshérence et de récupérer le bien si elle le souhaite pour toute opération d'aménagement ou de réhabilitation en complément des actions foncières et urbaines.

- **Le développement d'une offre de logements diversifiée, de qualité et maîtrisée**

L'OPAH-RU doit participer à répondre au double enjeu d'améliorer un parc social de fait en maintenant des loyers accessibles et produire une offre pour des nouveaux occupants en début de parcours résidentiel ou en transition (cadre de bassin d'emploi).
L'analyse du marché du logement a permis de constater une demande centrée sur le logement T3-T4 de qualité. Par ailleurs, est constaté un phénomène de division locative permettant d'améliorer la rentabilité des investissements immobiliers créant ainsi une offre ne répondant pas toujours aux exigences et qualité et à la demande locative.

L'OPAH-RU devra donc :

- Dans la mesure du possible, privilégier le regroupement des petits logements notamment au travers des opérations de recyclage d'immeubles.
- Encadrer la programmation immobilière (typologie/loyers) via les subventions et apporter une exigence particulière à la qualité à la fois architecturale et énergétique des logements rénovés.
- Inciter/informer via la veille foncière et la mise en place du permis de louer si ce dernier est mis en place.

Les aides FRP de la Ville de Vitré : ces aides à la réhabilitation globale d'immeubles dégradés et ou vacants sont soumises à un avis favorable de la commission d'attribution des aides sur la programmation proposée par le porteur de projet.
Notamment, la division d'immeuble sera évitée et les logements de taille moyenne ou grande favorisés.

Le conventionnement Anah pour maintenir un niveau de loyer accessible :
Le propriétaire s'engage à louer son logement pendant 9 ans minimum. Les loyers sont plafonnés en fonction d'un prix au m² de surface utile fixé par l'Anah et adapté localement. Le propriétaire s'engage à louer à des personnes qui respectent des conditions de ressources. Les logements conventionnés ouvrent droit à l'APL (Aide personnalisée au logement).
En complément des aides de l'Anah et afin d'optimiser l'équilibre des opérations, Vitré Communauté met en place une prime supplémentaire de 5 000 à 7 000 € / logement pour le conventionnement très social en fonction de la durée du conventionnement.

La mobilisation des financements DIIF de l'Anah
Ce nouveau dispositif vise à permettre à des opérateurs publics (EPF, ESH, SEM…) d'être bénéficiaires des aides de l'Anah en qualité de propriétaires bailleurs et donc de gérer un parc locatif à loyer maîtrisé dans l'attente d'une revente. Concernant des immeubles entiers, le DIIF pourra financer 25% d'un plafond de travaux subventionnable de 1000 € HT/m2. Les conditions d'octrois sont détaillées par instructions de l'Anah.

La mobilisation d'Action Logement en complément et développer également du logement intermédiaire :
Dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville, Action Logement et la ville de Vitré ont signé une convention immobilière et financière visant, dans le centre-historique, le recyclage d'immeubles entiers pour la production d'une offre locative nouvelle conventionnée dans le parc privé ou public. Les opérations pourront comprendre des logements en loyers intermédiaires et libres. Les logements ainsi produits feront l'objet d'une réservation par Action Logement afin de loger des salariés du secteur privé. Le financement maximum en prêt et subvention est plafonné au montant des travaux éligibles, y compris honoraires, dans la limite de 1000 € TTC par m² de surface habitable, ce plafond pouvant être réévalué selon les cas.

Le développement de l'accession à la propriété
L'enjeu de mixité sociale et d'équilibre de peuplement, sous-entend de maintenir et renforcer la présence de propriétaires occupants dans le centre-ville. Afin de favoriser l'accession à la propriété, l'OPAH-RU s'appuiera sur :

- L'aide accession-rénovation de logements vacants en centre-ville de Vitré Communauté ;
- La revente à des propriétaires occupants des immeubles et logements acquis par la collectivité dans le cadre des opérations d'aménagement via par exemple la revente avec cahier des charges ;
- Des financements VIR de l'Anah qui ouvrent la possibilité aux vendeurs maître d'ouvrage des travaux de bénéficier d'aide afin de sécuriser le montant opérationnel. Ce dispositif permet de faciliter l'accession sociale dans l'ancien (revente des logements réhabilités à des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah) Concernant des immeubles entiers, le DIIF pourra financer 25% d'un plafond de travaux subventionnable de 1000 € HT/m2. Les conditions d'octrois sont détaillées par instructions de l'Anah.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans en matière de développement d'une offre locative à loyers maîtrisés sont les suivants :
- 25 logements conventionnés Anah

- 14 logements privés subventionnés par Action Logement (en complément d'un conventionnement Anah sur la totalité ou partiellement)

- 7 logements sociaux subventionnés par Action Logement : 2 opérations d'acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux en cours de montage

- une 3e opération d'acquisition-amélioration par un bailleur social est attendue et reste à définir.

Indicateurs de résultats pour le volet immobilier :

- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux,
- Localisation des logements réhabilités
- Nombre de logements vacants remis sur le marché,
- Nombre de logements occupés réhabilités,
- Nombre de ménages bénéficiant de la prime accession-rénovation de Vitré Communauté
- Nombre de dossiers non-aboutis et causes d'abandon (identification des difficultés de remise sur le marché)
- Nombre de logements par type de financement (Action Logement / Anah VIR/DIIF)

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

De l'incitatif au coercitif

53 bâtis très dégradés ont été repérés lors de l'étude pré-opérationnelle, ils représentent 60 logements.

Etat du bâti apparent lors de l'arpentage	Nb parcelles	nb logt	nb logt locatif	nb PO	nb logt vacant	nb logt collectif
Très dégradé - travaux urgents	15	14	1	4	8	6
Très dégradé	38	56	15	22	15	37
dégradé	143	342	190	91	57	293

15 signalements « périls » (ponctuel ou global) ont été remontés par les partenaires. 1 péril ordinaire avec interdiction définitive d'habiter est actuellement en cours avec la réalisation d'office d'un diagnostic structurel complet sur l'ensemble de l'immeuble.

La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu prioritaire de cette opération. Ce volet d'action a pour objectif :

- d'améliorer la prise en compte des situations de mal logement selon leur spécificité,
- de leur apporter une réponse adaptée et partenariale,
- de favoriser la réalisation de travaux pérennes.

L'action conduite en la matière doit permettre de mobiliser un panel complet d'outils du préventif au coercitif :

- **Une actualisation et renforcement du repérage de terrain**

Afin d'agir le plus en amont possible, un important travail de veille sera maintenu tout au long de l'OPAH-RU. Notamment par :

- Un repérage de terrain pro-actif réalisé conjointement par l'opérateur et la Ville de Vitré avec la mise en place d'un outil de suivi partagé ;

- Les visites organisées dans le cadre de la veille foncière, de la poursuite des études sur les îlots d'intervention prioritaires, d'une demande de subventions, de signalements réalisés par les locataires, des partenaires.

Toute situation d'habitat indigne ou non règlementaire sera remontée auprès de la maîtrise d'ouvrage, du PDLHI et des partenaires concernés le cas échéant.

- **L'analyse de la situation :**

Lorsque qu'une situation potentielle d'habitat indigne est repérée, l'opérateur réalisera une visite approfondie du logement permettant une :

- Analyse technique avec identification et qualification des désordres. L'évaluation du caractère indigne (au sens juridique du terme avec entre autres la grille d'insalubrité ARS) et/ou dégradé (grille de dégradation Anah) sera notamment établie. Les travaux nécessaires au traitement des désordres et l'estimation de leurs coûts seront déterminés.
- Première approche de la situation socio-économique des occupants (composition du ménage, type et niveau de ressources, difficultés éventuelles relevées…) ;
- Analyse foncière et juridique : statut et nature de propriétés, type de bail et état des loyers en cas de location, droits et obligations au regard du logement…

Cette visite et le diagnostic d'occupation pourront être réalisés en concertation avec le travailleur social accompagnant le ménage le cas échéant.

- **La recherche de solutions adaptées et d'un traitement partenarial :**

L'opérateur partagera le diagnostic avec la maîtrise d'ouvrage et le PDLHI et proposera un programme d'action pertinent au regard de la situation dans sa globalité.

Pour cela, il devra :

- Identifier les capacités à porter un projet de travaux lourds et conseiller le propriétaire dans le montage de son programme de travaux (en lien avec le travailleur social/CCAS le cas échéant)
- identifier les partenaires susceptibles d'aider au traitement,
- identifier les besoins éventuels en relogement (temporaire ou définitif),
- identifier les financements mobilisables
- identifier la nécessité de mettre en place des procédures : en cas d'urgence ou de risque avéré et d'incapacité du propriétaire à y répondre de manière satisfaisante.

- **La mobilisation de l'ensemble du panel des procédures de lutte contre l'habitat indigne :**

- mise en demeure de mise en conformité au Règlement Sanitaire Départemental (RSD),
- insalubrité au sens de l'article L1331-26 du Code de la Santé Publique ;
- locaux impropres par nature au sens de l'article L1331-22 du Code de la Santé Publique ;
- mesure d'urgence contre le saturnisme infantile au sens de l'article L1334-1 du Code de la Santé Publique ;
- procédure de danger ponctuel imminent pour la santé publique en matière d'habitat au sens des articles L1311-4 et R 1334-3 du Code de la Santé Publique ;
- procédure de mise en demeure au titre de la sur occupation des locaux d'habitation au sens de l'article L 1331-23 du Code de la Santé Publique ;
- procédure de péril au sens de l'article L511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- procédure de sécurité des parties communes d'immeubles d'habitation au sens de l'article L129-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- lien avec la CAF pour la consignation des loyers en cas de non décence constatée.

(NB : références règlementaires actuelles, à actualiser à partir du 1 janvier 2021 et l'application de la simplification des procédures suite à l'ordonnance du 16/09/2020)

Ces immeubles/logements feront l'objet d'une vigilance accrue lors du suivi-animation et feront l'objet d'un suivi partagé renforcé. Cette mobilisation pourra aller jusqu'à la mise en œuvre des travaux d'office en cas de carence du propriétaire. Outre le traitement d'une situation bloquée grave, la réalisation de travaux d'office peut permettre la réalisation d'opération(s) exemplaire(s) et initier de nouvelles dynamiques (servir de déclencheur). Les travaux

d'office peuvent concerner :

- une mise en sécurité en cas de danger imminent (travaux non subventionnés) ;
- la réalisation des travaux complets dans le cadre d'un péril ordinaire ou d'un arrêté d'insalubrité. Dans ce cas, la ville réalisant les travaux d'office peut bénéficier d'une aide de l'Anah à hauteur de 50%. Dans ce cadre, la ville de Vitré réservera une enveloppe de crédit. (Récupérable à terme dans le cadre des procédures de recouvrement auprès des propriétaires et des aides de l'Anah).

- **Un renforcement de l'ingénierie technique, sociale et juridique pour accompagner la collectivité et les occupants dans la mise en œuvre et le bon déroulement des procédures**

- Appui à la réalisation des diagnostics techniques et d'occupation pour les logements signalés et orientation procédurale,
- Assistance juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures,
- Suivi de l'évolution des immeubles
- Assistance technique et administrative de la collectivité pour la réalisation des travaux d'office en cas de défaillance du propriétaire à l'issue du délai fixé dans l'arrêté pour la réalisation des travaux,
- Accompagnement des ménages réalisé par le CCAS, l'opérateur pour appuyer le CCAS en informant du cadre juridique et des conséquences des procédures pour les occupants (droits des occupants, obligation du propriétaire

Le dispositif proposé dans ce volet de l'OPAH-RU s'articulera autour de :

- La mobilisation du partenariat dans le repérage et l'organisation du traitement des situations d'habitat indigne ou de logements très dégradés, l'orientation et l'accompagnement des ménages et propriétaires ;
- La mise en place d'un déplafonnement des aides de l'Anah au propriétaire bailleur dans le périmètre de l'OPAH-RU (plafond de travaux subventionné de 750€/m2 au niveau intercommunal augmenté à 1000€/m2 dans l'OPAH-RU. Cette disposition sera applicable une fois le PAT actuel modifié).
- La Ville de Vitré a mis en place une aide à la réhabilitation globale réservée au traitement d'immeubles très dégradés (ou vacants de longue date). A la date de la signature de la convention, cette aide s'élève à 400 €/m2 de surface plancher, plafonnée à 15% du montant des travaux TTC.

- **Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) et de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) comme outil de traitement durable des immeubles dégradés :**

Au-delà des moyens pré-cités, la requalification des bâtis les plus dégradés ou bloqués et les objectifs à atteindre pourront nécessiter la mise en œuvre de procédures plus contraignantes voire de maîtrise foncière.

<u>Opération de Restauration Immobilière (ORI)</u> :
L'ORI permet de renforcer les actions incitatives, en déclarant d'utilité publique (DUP) les travaux de remise en état des immeubles concernés. Les travaux ainsi prescrits sont plus complets que ceux pouvant être imposés dans un arrêté de péril ou d'insalubrité (visant à faire cesser un risque précis). Une fois la DUP prononcée, les travaux sont notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai prescrit sous peine d'expropriation.
L'ORI est envisagée comme un moyen d'amener les propriétaires à réaliser les travaux ou le cas échéant d'accompagner de nouveaux acquéreurs porteurs d'un véritable projet de réhabilitation globale. Il s'agit de combiner les actions incitatives (conseil, subventions) aux actions coercitives (obligation) pour assurer leur réhabilitation et éviter les acquisitions d'opportunisme.
Dans le cadre de l'ORI, la maîtrise foncière n'intervient qu'en dernier recours en cas de défaillance des propriétaires et d'absence de porteur de projet. Elle sera accompagnée par la mise en place durant l'OPAH-RU d'une animation spécifique décrite dans le paragraphe 7.2.

<u>Le recyclage d'immeuble et la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)</u>

Le recyclage consiste ici à la maîtrise foncière d'immeuble afin d'en assurer la restructuration et la création de logement plus conformes aux attentes actuelles.
A titre d'exemple, la Ville de Vitré a acquis un immeuble bloqué et très dégradé en 2015 rue Borderie. Un projet de restructuration porté par un opérateur privé est en cours de montage et fera l'objet d'un conventionnement et subventionnement conjoint Anah/Action Logement dans le cadre de l'OPAH-RU. Cette restructuration, outre le traitement de la dégradation, permettra de réaliser des logements plus lumineux et de surélever pour apporter une cohérence urbaine.

Ces opérations de recyclage via une maîtrise foncière publique peuvent être réalisée dans le cadre de l'ORI (sur les logements de propriétaires défaillants), suite à une acquisition amiable ou suite à une RHI.
La RHI consiste à acquérir un immeuble frappé d'insalubrité ou de péril avec interdiction d'habiter et concerne donc les immeubles les plus dégradés et problématiques. L'acquisition peut être réalisée via une procédure d'expropriation simplifiée.

Ces opérations de recyclage peuvent être subventionnées dans le cadre du RHI/THIRORI par l'Anah « nationale » à hauteur de 40% à 70% du déficit foncier selon le type de procédures mises en place.

3.4.2 Objectifs

Sur une période de 5 ans, l'OPAH-RU doit permettre de financer la réhabilitation de 31 logements indignes ou très dégradés ou dégradés :

- 11 logements occupés par leur propriétaire « modeste » ou « très modeste »
- 20 logements locatifs à loyer modéré (14 logements indignes ou très dégradés et 6 logements dégradés)
- 4 copropriétés dans leurs parties communes.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier 3 immeubles dont l'état de dégradation et l'absence de projet interroge la mobilisation des outils de recyclage. Par ailleurs, 3 îlots concentrent du bâti dégradé ainsi que quelques points durs diffus.
La connaissance de ces immeubles et l'identification d'immeubles complémentaires sera affinée en parallèle de la mise en place de l'OPAH (signature de la convention) et son démarrage.
L'objectif est de formaliser et compléter les éléments de l'étude pré-opérationnelle afin d'interroger l'éligibilité à des subventions RHI/THIORI et ainsi confirmer la capacité de la Ville et ses partenaires à réaliser ce type d'opération. Une orientation stratégique sera définie pour chaque immeuble éligible (ORI/ RHI/ procédure LHI « simple », produits de sortie). L'opportunité de la mise en place de ces outils pourra alors être confirmée.

En fonction de la stratégie retenue, l'OPAH-RU prévoit ensuite la réalisation d'étude de calibrage (financée également par la CNLHI) pour définir précisément le programme sur chaque immeuble et le montant du déficit foncier subventionné.

Il est envisagé la mise en place de procédures sur 10 à 15 immeubles pouvant justifier in fine la réalisation d'office jusqu'3 immeubles et l'acquisition jusqu'à 5 immeubles.

Le budget estimé des travaux d'office est de 165000 € TTC et le déficit foncier est estimé à 525000 € pour 10 à 15 logements. Ces montants sont portés dans le présente convention à titre indicatif et seront affinés grâce aux études de calibrage.

Indicateurs de résultats du volet lutte contre l'habitat indigne :

- nombre de signalements et de contacts établis,
- nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon,
- nombre de procédures (le cas échéant),
- nombre de réalisation d'office (le cas échéant),

- nombre de logements réhabilités,
- type de travaux réalisés,
- montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m^2,
- nombre de logements subventionnés et caractéristiques (PO/PB, loyer…) ,
- montants des subventions attribuées et % d'aide,
- nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés,
- localisation des différentes situations,
- nombre et localisation des immeubles éligibles au RHI/THIRORI
- nombre d'acquisition et montant
- montant des reventes et du déficit foncier
- typologie des projets et repreneurs

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

Le diagnostic a permis de recenser 36 copropriétés avec un risque de fragilités dont 25 avec un nombre de logement > 75% des lots.
Ce risque peut se traduire par des difficultés de gestion et de fonctionnement ainsi que par une dégradation du bâti.

Le volet copropriété consiste en :
- la réalisation d'atelier de sensibilisation/formation à destination de copropriétaires et syndic. Ces ateliers ont pour objectif de structurer le partenariat autour des copropriétés, de mobiliser les copropriétés autour de différentes thématiques (l'immatriculation, les organes de gestion, mettre en œuvre un programme de travaux collectif, le financement des copropriété…)
- la réalisation de diagnostic multi-critère (DMC) afin de qualifier les fragilités, les besoins en accompagnement, d'identifier les capacités à réaliser un programme de travaux, de vérifier l'éligibilité à des aides collectives au syndicat des copropriétaires et d'identifier alors un plan de redressement.
- L'accompagnement de copropriétés éligibles dans la mise en œuvre du plan de redressement et la mobilisation des aides au syndicat des copropriétaires.

A la signature de l'OPAH, les aides de droit commun de l'Anah dans le cadre d'un volet copropriété d'OPAH s'appliquent (aides de 35% à 50% des travaux). La Ville de Vitré met à disposition une ingénierie spécifique et gratuite à destination des copropriétés. Ni la Ville de Vitré, ni Vitré Communauté n'ont pour l'instant mis en place d'aides propres aux copropriétés.
Une réflexion sera menée au cours de la première année d'OPAH sur le dispositif financier auprès des copropriétés en fonction des résultats des premiers DMC et du développement des aides Action Logement copropriété et de la mise en place éventuelle d'une convention de préfinancement.

L'équipe de suivi-animation :
- Réalisera les DMC
- Orientera et accompagnera la copropriété dans la mise en œuvre de actions de redressement identifiées dans le DMC et dans la stratégie d'intervention (mobilisation des instances de gestions, suivis des impayés, mise en conformité du règlement de copropriété, immatriculation au registre national des copropriétés,…) ;
- Informera les accédants sur leurs droits et devoirs en tant que copropriétaire ;
- Accompagnera la collectivité si un recours aux mesures judiciaires préventives en cas de difficulté identifiées doit être envisagé ;
- Accompagnera la copropriété dans la recherche de financements et le montage des dossiers de demande de financement.
- Un renvoi vers les partenaires existants (ADIL/CLCV…) pourra être réalisé.

3.5.2. Objectifs

Les objectifs relatifs au volet copropriétés en difficulté sont les suivants :

- Réalisation de 3 ateliers par an
- Réalisation de 6 DMC
- Traitement des parties communes de 4 copropriétés, totalisant 16 logements : 2 copropriétés dégradées et 2 très dégradées (présentant un caractère indigne)

Indicateurs de résultats du volet copropriété :

- 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 m^2,
- Montants des subventions attribuées et % d'aide
- Ypype 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 DMC et typologie de copropriétés
- Nombre d'atelier animés et thématiques
- Nombre de copropriété et syndic reçus en atelier

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

Ce volet de l'OPAH a pour objectif de :

- Favoriser les économies d'énergies globales par des programmes de travaux cohérents en respect du bâti patrimonial et du règlement du PSMV et de l'AVAP ;
- Toucher le plus grand nombre ;
- Optimiser le dispositif de repérage et d'accompagnement des ménages les plus précaires.

Le dispositif proposé dans le cadre de l'OPAH s'articule autour de :

- La mobilisation du partenariat et l'optimisation du repérage des situations de précarité énergétique (notamment en lien avec le CCAS/FSL, EDF, la Maison du logement de vitré Communauté),
- L'orientation et le conseil aux propriétaires dans leur projet de travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement. Ce conseil sera réalisé en cohérence avec les spécificités du bâti ancien patrimonial et les recommandations des ABF et en lien avec actions déjà mises en place par la Maison du Logement de Vitré Communauté,
- La mise en place d'une aide financière complémentaire aux aides de l'Anah par Vitré Communauté à hauteur de 500 €
- La mobilisation des aides d'Action Logement du Plan d'investissement volontaire (PIV)
- La candidature à l'appel à projet lancé par Sites et Cités remarquable dans le cadre d'ACV afin de cofinancer des études patrimoniales et énergétiques sur les bâtiments en secteur patrimonial remarquable (SPR).

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

- Une visite avec évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement,
- La réalisation des évaluations énergétiques avant travaux, projetées après travaux,
- L'aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement,
- Les démarches permettant d'obtenir le paiement des financements sollicités,
- La visite après travaux avec conseils sur les bonnes pratiques dans le logement (éco geste) et la bonne utilisation des équipements après travaux.

3.6.2 Objectifs

Sur 5 ans, l'OPAH-RU permettra de financer les projets d'amélioration thermique de :

- 20 logements occupés par leurs propriétaires,
- 5 logements locatifs conventionnés

A ces dossiers d'amélioration thermique seule, s'ajoutent :

- La réhabilitation globale de 20 logements locatifs conventionnés dégradés ou très dégradés. Ces réhabilitations incluront en effet automatiquement une amélioration thermique et la mobilisation d'une prime Habiter Mieux.
- La réhabilitation globale de 11 logements très dégradés de propriétaires occupants
- L'amélioration thermique de 4 logements en copropriété.

Ainsi, il est prévu l'octroi de 60 primes Habiter Mieux.

Indicateurs de résultats du volet énergie :

- Nombre de signalements et de contacts établis,
- Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et cause
- Nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction,…)
- Localisation
- Typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource
- Gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique, montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m^2
- Montant et % des aides attribuées

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'objectif est de permettre la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie ou de handicap. Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne. Des travaux permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés.

Ce volet adaptation sera coordonné avec les actions mises en place par le CLIC et les nombreux partenaires médico-sociaux présents. Le dispositif proposé dans le cadre de l'OPAH-RU s'articule autour de :

- la mobilisation du partenariat médico-social en vue du repérage et de l'accompagnement des occupants concernés (CLIC, MDPH, CCAS, intervenants à domicile, le pôle santé…),
- l'orientation et le conseil au propriétaire dans leur projet de travaux d'adaptation du logement.

L'équipe en charge du suivi-animation pourra s'appuyer sur les compétences des partenaires locaux et agira en concertation avec l'environnement médico-social des personnes pour accompagner au mieux les ménages.

L'équipe de suivi-animation proposera des solutions de travaux et des montages financiers adaptés aux situations.

3.7.2 Objectifs

Sur 5 ans, le dispositif concernant le volet autonomie vise à financer le maintien à domicile de 4 propriétaires occupants.

Indicateurs de résultats pour le volet autonomie :
- Nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention.
- types de travaux,
- localisation des projets,
- coûts de réhabilitation au m^2
- montant des travaux réalisés.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Le volet social constitue une action transversale de l'OPAH-RU avec comme objectif l'accompagnement des ménages en difficulté dans leur logement que ce soit en raison de leur perte de mobilité, de leur difficulté à faire face aux charges du logement ou du manque de confort voire de la dégradation du bâti.

Ce volet permet également de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents du secteur, dans le respect de leur droit d'occupation.

Le volet social doit permettre :
- D'accompagner le ménage dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état du logement, (opérateur)
- De s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnement dépassant le strict cadre du projet de travaux et des demandes de subventions.
- De faciliter les relogements (temporaires ou définitifs) nécessaires.

L'accompagnement social sera alors réalisé par le réseau d'acteurs en place (travailleurs sociaux/CCAS en premier lieu, CLIC, CAF, organismes de tutelles...) L'intervention de l'équipe d'animation de l'OPAH-RU consistera à identifier les besoins en accompagnement et à orienter vers les partenaires.

L'opérateur sera vigilant d'informer les partenaires sociaux des besoins en travaux, et des droits et devoirs des occupants en cas de procédures coercitives liées à l'habitat.

3.8.2 Objectifs

Il n'est pas défini d'objectif quantitatif, tout occupant rencontré fera l'objet d'une première information et orientation. Des suivis renforcés par les partenaires seront mis en place en fonction des besoins.

Indicateurs de résultats du volet social :
- Nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés
- Nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (Sacicap, Fondation Abbé Pierre…)
- Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux
- Nombre de ménages relogés

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Vitré possède un centre historique de qualité avec 60 immeubles inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques et plus de 350 bâtis de type A dans le PSMV (dont tous travaux de modification sont soumis à autorisation spéciale). Le patrimoine est un véritable levier d'attractivité touristique et résidentiel : l'embellissement du centre-ville contribue à l'amélioration du cadre de vie et participe à changer positivement le regard qu'on lui porte.

L'opérateur sera particulièrement vigilant à la qualité architecturale des projets de réhabilitation au regard de la réglementation et travaillera en totale coordination avec les instructeurs du service urbanisme et l'UDAP. Notamment, la Ville de Vitré a mis en place un poste de « médiateur du patrimoine » dont la fonction est centrale pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et assurer en amont une bonne compréhension des recommandations par les pétitionnaires. Le travail de l'opérateur devra reposer sur un partenariat rapproché avec le médiateur du patrimoine de la Ville de Vitré (visites et rencontres communes avec les demandeurs par exemple).

L'animation d'une campagne de ravalement obligatoire est l'un des outils qui s'inscrit dans cette ambition. La délivrance de conseil architectural et la communication sur le patrimoine constitueront l'un des volets de l'intervention.

La Ville de Vitré, dans le cadre de son fond FIH, subventionne les ravalements à hauteur de 20% à 30 % d'un montant de travaux plafonné à 30000 €.

Une campagne de ravalement suppose une priorisation des aides de la Ville de Vitré sur un ou des axes prioritaires. La mise en place d'une campagne obligatoire, le choix des axes prioritaires et l'évolution nécessaire du règlement d'attribution aides FIH fera l'objet d'un arbitrage en conseil municipal dès les premiers mois de l'OPAH.

La mise en place de cette campagne de ravalement pourra permettre l'application des aides expérimentales aux façade de l'Anah prévues par son conseil d'administration du 17 juin 2020. Ainsi la délibération n°2020-25 dite « Cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres-villes » permet la mise en place, à titre dérogatoire, d'une aide de l'Anah à la rénovation de façade de 25% maximum dans la limite d'un plafond de travaux de 5 000 € hors taxe par logement. Cette aide est conditionnée à l'existence d'une opération d'ensemble, d'un périmètre géographiquement limité et d'une aide complémentaire de la collectivité territoriale d'au moins 10% (dans la limite d'un plafond de travaux de 5 000 € hors taxe par logement).

Un avenant à la présente convention d'OPAH-RU sera alors établi afin de définir le périmètre d'application de ces aides au sein de l'OPAH-RU.

La mise en place d'une charte avec les représentants des artisans du bâtiment (FFB, CAPEB)
Une charte d'engagement de bonnes pratiques est en cours de mise en place par la Ville de Vitré via son médiateur du Patrimoine afin de valoriser les bonnes pratiques de restauration adaptées au bâti ancien et de favoriser la mise en relation entre particuliers et entreprises spécialisées.

Un programme de valorisation du patrimoine public
En parallèle de l'OPAH-RU, la Ville a mis en place un programme pluriannuel de réhabilitation et valorisation du patrimoine public : remparts, château, église Notre Dame…

3.9.2 Objectifs

Au stade de la rédaction de la présente convention et au regard du relevé de terrain et du budget actuel du FIH, un volume prévisionnel de 87 façades pourrait être subventionné :

- 56 ravalements simples
- 31 façades avec désordres techniques.

Indicateurs de résultats pour le volet patrimonial :

- Nombre de façades rénovées
- Nombre de façades bénéficiant des aides de Vitré
- Nombre de façades bénéficiant des aides de la DRAC
- Signature et animation de la charte de bonnes pratiques

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la requalification du parc privé doit participer à la revalorisation de l'activité commerciale notamment via :

- les opérations d'aménagement et les opérations de restauration immobilière qui s'attacheront à faire cohabiter habitat et commerce par la restructuration des rez-de-chaussée commerciaux devenus obsolètes : création d'accès aux logements indépendants de l'accès au commerce et remembrement d'immeubles dans le but de recréer des cellules commerciales adaptées aux besoins des commerçants.
- l'arrivée d'une population nouvelle et plus nombreuse dans le centre-ville.

Parallèlement, dans le cadre d'ACV, la Ville de Vitré a :

- mis en place une nurserie commerciale « mon projet commerce » ;
- Saisi l'EPARECA (établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux) afin d'étudier l'opportunité de développement d'un partenariat.

Par ailleurs, l'OPAH-RU constitue un véritable vecteur de dynamisation du secteur du bâtiment et doit contribuer au développement de chantiers pour les artisans locaux.

3.10.2 Indicateurs

- Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services
- Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 300 logements visités, 83 logements subventionnés minimum, répartis comme suit :
- 35 logements occupés par leur propriétaire
- 25 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 7 logements locatifs sociaux
- 16 logements inclus dans 4 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne
- 87 façades

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

Les objectifs globaux sont évalués à 76 logements minimum, répartis comme suit :
- 35 logements occupés par leur propriétaire
- 25 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 16 logements inclus dans 4 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne

.

Objectifs de réalisation de la convention

Objectifs nombre de logements traités	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	**4**	**7**	**8**	**8**	**8**	**35**
- dont logements indignes ou très dégradés	1	1	3	3	3	11
- dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	3	5	4	4	4	20
- dont aide pour l'autonomie de la personne	0	1	1	1	1	4
Logements de propriétaires bailleurs	**6**	**5**	**5**	**5**	**4**	**25**
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	**0**	**4**	**4**	**4**	**4**	**16**
Total des logements Habiter Mieux	**10**	**11**	**16**	**12**	**11**	**60**
- dont PO	4	6	7	7	7	31
- dont PB	6	5	5	5	4	25
- dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	0	0	4	0	0	4

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 558 385 €, selon l'échéancier suivant :

Anah	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
AE prévisionnels	202 089 €	342 874 €	337 994 €	337 994 €	337 434 €	1 558 385 €
- dont aides aux travaux privés	121 700 €	237 325 €	237 325 €	237 325 €	237 325 €	1 071 000 €
- dont aides à l'ingénierie	43 389 €	68 549 €	63 669 €	63 669 €	63 109 €	302 385 €
- dont part forfaitaire	35 829 €	61 249 €	55 249 €	55 249 €	55 249 €	262 825 €
- dont part variable	7 560 €	7 300 €	8 420 €	8 420 €	7 860 €	39 560 €
- dont aide au poste de Chef de Projet ACV	22 000 €	22 000 €	22 000 €	22 000 €	22 000 €	110 000 €
- dont subvention Anah collectivité aux travaux d'office	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	75 000 €

5.1.3 Financements de l'Anah « nationale » dans le cadre du dispositif RHI-THIRORI

L'Anah s'engage à financer les études de calibrage dans le cadre du dispositif de financement THIRORI selon son règlement (à savoir à ce jour : 70% du montant TTC plafonné).
Au stade de la rédaction de la présente convention, des études de calibrage sont prévues sur un volume de 5 immeubles pour une subvention estimée à 31 500 €.

En phase opérationnelle, l'Anah s'engage à financer également les mesures d'accompagnement social et de relogement ainsi que le déficit d'aménagement. Ces enveloppes seront estimées finement pendant la phase de calibrage. A titre indicatif, le déficit foncier sur 5 immeubles estimé forfaitairement pourrait s'élever à 525 000 € soit une subvention potentielle de 304 500 €

5.2. Financements au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux. Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits ont été actualisées par l'instruction du 1er juillet 2020 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du Programme Habiter Mieux à compter du 1er janvier 2020.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de 95 600 € maximum, selon l'échéancier suivant :

Habiter Mieux	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
AE prévisionnels	17 000 €	19 650 €	19 650 €	19 650 €	19 650 €	95 600 €
- dont aides aux travaux	17 000 €	19 650 €	19 650 €	19 650 €	19 650 €	95 600 €

5.3. Financements de la Ville de Vitré, collectivité maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

La Ville de Vitré a mis en place deux fonds d'aide :

- au ravalement, dit FIH
- à la réhabilitation d'immeubles ciblés dégradés et/ou vacants, dit FRP.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération sont détaillées dans les règlements des aides FIH et FRP et sont susceptibles de modifications, en fonction des résultats de l'OPAH et de l'évolution de la réglementation des autres financeurs : l'Anah, Action Logement, Banque des Territoires, Ma Prime Rénov…

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 2 068 008 €, selon l'échéancier suivant :

Ville de Vitré Reste à charge après subvention Anah/Banque des Territoires	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
AE prévisionnels	394 846 €	422 779 €	416 924 €	416 924 €	416 534 €	2 068 008 €
- dont ingénierie externe	39 946 €	67 879 €	62 024 €	62 024 €	61 634 €	293 508 €
- dont poste chef de projet	22 000 €	22 000 €	22 000 €	22 000 €	22 000 €	110 000 €
- dont aides aux travaux	270 800 €	270 800 €	270 800 €	270 800 €	270 800 €	1 354 000 €
- FRP (restauration globale d'immeubles bloqués)	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	1 000 000 €
- FIH (aide au ravalement)	70 800 €	70 800 €	70 800 €	70 800 €	70 800 €	354 000 €
- dont travaux d'office	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	90 000 €
- dont déficit foncier (recyclage immeuble)	44 100 €	44 100 €	44 100 €	44 100 €	44 100 €	220 500 €

Un financement de ce déficit pourra être sollicité auprès de la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI) après vérification de l'éligibilité du projet. Pour cela, les premiers éléments de l'étude pré-opérationnelle devront être affinés et une étude de calibrage précise devra être menée (également subventionnée par l'Anah). Les budgets ici indiqués sur ce volet se basent sur une hypothèse d'études de calibrage et d'un déficit foncier sur 5 immeubles pour une hauteur de 525 000 €

5.4. Financements de Vitré Communauté

5.4.1 Règles d'application

Vitré Communauté a mis en place deux types d'aides :

- une prime complémentaire au programme Habiter Mieux
- une aide à la remise sur le marché de logements vacants en centre-ville.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération sont détaillées dans le règlement d'attribution des aides de Vitré Communauté et sont susceptibles de modifications, en fonction des résultats de l'OPAH et de l'évolution de la réglementation des autres financeurs l'Anah, Action Logement, Banque des Territoires, Ma Prime Rénov…

5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par Vitré Communauté à l'opération est de 119 500 €, selon l'échéancier suivant :

Vitré Communauté	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
AE prévisionnels	33 500 €	21 500 €	21 500 €	21 500 €	21 500 €	119 500 €
- dont ingénierie	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- dont aides aux travaux	33 500 €	21 500 €	21 500 €	21 500 €	21 500 €	119 500 €
- subvention PO	9 500 €	13 500 €	13 500 €	13 500 €	13 500 €	63 500 €
- subvention PB	24 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	56 000 €
- subvention au syndicat de copropriétaire	- €	- €	- €	- €	- €	- €

5.5. Financements de la Banque des Territoires

5.5.1 Règles d'application

La Banque des Territoires propose de contribuer à la mise en œuvre effective du Programme Action Cœur de Ville et ainsi de l'OPAH-RU en mobilisant dans les cinq années à venir des moyens visant notamment à :

- soutenir l'accès à l'ingénierie et aux meilleures expertises. Ces moyens pourront contribuer aux diagnostics territoriaux et à l'élaboration du projet et plan d'actions pour la redynamisation du cœur de ville de Vitré ;
- contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements
- accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions SMART, les infrastructures numériques et les réseaux d'objets connectés ;
- financer sous forme du prêt rénovation urbaine Action cœur de ville les opérations incluses dans le périmètre des futures ORT.

Dans le cadre de ses financements en ingénierie, la Banque des Territoires interviendra, en complément de l'intervention de l'ANAH, sur le financement des missions de suivi-animation de l'OPAH-RU. Sa participation représentera 25% du coût HT de la mission. Le montant de la participation financière annuelle de la Banque des Territoires ne peut être supérieur au montant HT financé par la collectivité maître d'ouvrage et représenter plus de la moitié du montant HT financé par l'ANAH. Les modalités définitives d'intervention seront définies dans une convention d'application à signer entre la Caisse des Dépôts et le maître d'ouvrage concerné et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

5.5.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Banque des Territoires à l'opération est de 143 788 €, selon l'échéancier suivant :

Banque des Territoires	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
AE prévisionnels	20 115 €	33 099 €	30 274 €	30 274 €	30 024 €	143 788 €
dont aides à l'ingénierie	20 115 €	33 099 €	30 274 €	30 274 €	30 024 €	143 788 €

5.6. Financements d'Action Logement

5.6.1 Règles d'application

Dans le cadre d'ACV, Action Logement a mis en place un dispositif de financement mixant prêt et subvention pour un montant global de 1 000 € / m2 par opération.
Ce dispositif a pour objet la réhabilitation globale d'immeubles entiers avec la mise en location de logements, privés ou sociaux, à loyer maîtrisé pour les salariés du secteur privé.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération sont détaillées dans les instructions d'Action Logement et sont susceptibles de modifications en fonction de l'évolution du programme ACV et de la réglementation des autres financeurs.

5.6.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par Action Logement selon la convention immobilière signée le 16/12/2019 à l'opération est de 1 787 000 € :

- 1 110 000 € pour le financement d'opérations privées (soit 14 logements)
- 677 000 € pour le financement de bailleurs sociaux (soit 7 logements)

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1.1. Engagements dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne

La ville s'engage :
- à assurer la mobilisation des ressources humaines nécessaires à la prise des procédures de péril et d'insalubrité, jusqu'à leur terme, allant le cas échéant jusqu'à la réalisation des travaux d'office ou de substitutions partielles en cas de défaillance du propriétaire ou copropriétaire.
- à inscrire à son budget les sommes nécessaires à la réalisation d'un programme de travaux d'office ou de substitution partielle pour les procédures de péril et d'insalubrité.
- à déposer une demande d'éligibilité pour des financements au déficit foncier RHI/THIRORI.

L'Anah pourra participer sous conditions au financement des travaux d'office. En effet, toute mesure prescrite (hors travaux urgents) dans l'arrêté peut être incluse dans le montant subventionnable. Le taux de subvention maximum est fixé à 50 %

6.2.2. Engagements dans le cadre de la campagne de ravalement

La ville s'engage :
- à prendre les arrêtés de ravalement pour les immeubles situés sur les axes et secteurs définis comme prioritaires (dans l'attente de l'étude préalable) conformément à l'article L122-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- à procéder à l'exécution des travaux d'office pour les propriétaires ou syndicats des copropriétaires défaillants.

Chapitre VI – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Ville de Vitré assure le pilotage de l'opération, veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assure par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de projet et de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenaires. Le pilotage est assuré par la Ville de Vitré, maître d'ouvrage de l'opération.

- **Le comité de projet Action Cœur de Ville** (ACV), présidé par le Maire de Vitré est chargé de valider les orientations, suivre l'avancement de l'opération ACV et permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunit au moins une fois par an. Il valide les décisions proposées en comité de pilotage interne OPAH-RU concernant les axes 1 et 4 du programme ACV..

- **Le comité de pilotage** OPAH-RU

Ce comité de pilotage est composé au minimum :

- Du Maire de Vitré,
- Des élus du comité de pilotage ACV : l'adjoint à l'urbanisme, le logement et la communication ; l'adjoint à la culture et au patrimoine, l'adjoint au commerce, au tourisme et à l'artisanat, l'adjoint aux finances, l'adjoint aux affaires générales
- Du Vice-Président à l'Habitat de Vitré Communauté
- Et les partenaires publics : la DDTM/ANAH, la Banque des Territoires et Action logement
- Du chef de projet ACV/OPAH RU
- De l'opérateur OPAH RU (chargé d'opération référent)

Il pourra mobiliser tout autre partenaire ou service concerné le cas échéant.

Le comité de pilotage de l'OPAH RU se réunit au moins 1 fois par an au sein du comité de pilotage interne ACV de la Ville de Vitré. Il est chargé de partager le bilan annuel de l'OPAH :

- D'apprécier et contrôler l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires,
- D'apprécier les blocages éventuels et les moyens d'y remédier,
- De valider les propositions d'ajustements nécessaires au dispositif.

- **Le comité technique de l'OPAH-RU** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira 4 fois par an sous la responsabilité du Chef de projet ACV. Il sera libre d'associer et de consulter différents partenaires au regard de l'ordre du jour. Il sera composé au minimum de :

- Techniciens de la ville de Vitré et de Vitré Communauté,
- Partenaires selon dossiers ou thématiques à l'ordre du jour
- Opérateur

Le comité technique a pour rôle le suivi de l'avancement des opérations :

- Préparer/valider la stratégie d'intervention sur les immeubles où des interventions particulières ou procédures coercitives sont nécessaires

- De suivre ces stratégies d'intervention et la mise en œuvre des procédures de recyclage,
- De formuler un pré-avis technique sur les projets de réhabilitation complexes accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU
- De suivre le bon déroulement de la campagne de ravalement, d'examiner les dossiers individuels problématiques le cas échéant.

L'opérateur élaborera à partir des situations identifiées des priorités d'actions immeuble par immeuble et les modes d'intervention les plus adaptées. Le comité technique aura pour vocation de faciliter la mise en œuvre des dispositifs incitatifs ou coercitifs d'amélioration du parc privé.

L'opérateur préparera les éléments de présentation et co-animera les comités techniques avec le chef de projet ACV. Les comptes-rendus seront établis par la Ville de Vitré maître d'ouvrage.

De plus, des points mensuels réguliers seront mis en place entre l'opérateur et le chef de projet ACV pour le suivi des actions de repérage, visites, signalement et définir les besoins en mobilisation de partenariat.
En cas de nécessité, l'opérateur pourra appuyer le chef de projet ACV dans la participation à des réunions spécifiques (commission FIH/FRP, CLAH, réunion de suivi péril en dehors du Comité technique).

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera réalisé en binôme constitué du chef de projet ACV et d'un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics.

Rôle du chef de projet ACV :

- la définition et la mise en œuvre du plan de communication, en lien avec les services communaux et intercommunaux compétents, les partenaires et avec l'appui de l'opérateur,
- l'animation et la coordination du réseau d'acteurs
- la mise en place et animation des instances de pilotage, compte-rendus
- la coordination du repérage avec participation à sa mise en œuvre
- la coordination des interventions foncières/immobilières et matière de lutte contre l'habitat indigne (déclenchement des études de calibrage, mobilisation du partenariat…)
- le suivi-évaluation de l'opération sur la base des éléments préparés par l'opérateur
- le co-suivi, avec l'opérateur, des projets les plus complexes ou porteurs de projets stratégiques
- le premier accueil en co-animation avec l'opérateur d'une permanence sur deux.

Rôle de l'opérateur spécialisé dans l'animation d'OPAH-RU :

- accompagnement technico-financier des demandeurs (propriétaires et copropriétés/syndicat de copropriétaires)
- AMO auprès de la ville de Vitré et ses partenaires dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention spécifique aux dossiers complexes (co-animation d'immeubles non éligibles à l'Anah, mise en place de procédures coercitives, travaux d'office, RHI/THIRORI, financement ACV..)
- appui à la ville de Vitré dans la définition et la mise en œuvre d'actions de communication ciblées
- appui à la Ville de Vitré pour le suivi-évaluation de l'opération.

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

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU,

- Connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme,
- Connaissance et maîtrise des dispositifs de recyclage et financements RHI-THIRORI,
- Compétences juridiques liées à ces dispositifs
- Techniques de réhabilitation de l'habitat existant : réalisation des diagnostics « Anah » (grille de dégradation, évaluation énergétique, diagnostic autonomie), préconisation de travaux en lien avec les recommandations de l'UDAP)
- Maîtrise des spécificités de la copropriété,
- Accompagnement à la prise de décision, communication et coordination

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Plus spécifiquement, l'opérateur retenu en complément du chef de projet ACV devra réaliser les missions suivantes :

- Visite de repérage, pré-diagnostic dans le cadre des visites DIA, permis de louer s'il est mis en œuvre,
- Diagnostics techniques Anah et insalubrité,
- Diagnostics multicritères de copropriétés, animation d'ateliers auprès des copropriétés,
- Accompagnement technico-financier des demandeurs (propriétaires et copropriétés/syndicat de co-propriétaires)
- AMO auprès de la ville de Vitré et ses partenaires dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention spécifique aux dossiers complexes (co-animation d'immeubles non éligibles à l'Anah, mise en place de procédures coercitives, travaux d'office, RHI/THIRORI, financement ACV..)

Les missions d'animation de la dynamique privée :

- Informations, communication et actions d'animation

  - Participer à la définition d'un plan de communication adapté visant à ce que les habitants, investisseurs et partenaires (travailleurs sociaux, agents immobiliers, notaires, artisans, etc.) soient parfaitement informés de l'OPAH ;
  - Participer à l'élaboration du contenu des documents d'information ;
  - Diffuser des documents d'information générale ou technique conçus pour l'opération à destination du public,
  - Participer à des événements spécifiques : réunions, expositions, organisation de visite d'opération témoin, etc…
  - Information et accueil du public lors de permanences hebdomadaires
  - Participation aux actions de repérage.

- Diagnostics, conseils et accompagnement des porteurs de projet

La mission consistera en la mise en œuvre d'un ensemble cohérent des prestations de services offerts gratuitement aux propriétaires et syndicats des copropriétaires, ainsi qu'aux locataires en particulier :

- Visite des immeubles et logements et réalisation de diagnostics techniques (grille de dégradation, grille insalubrité, évaluation énergétique, autonomie) et approche de la situation sociale et juridique,
- Réalisation des diagnostics multicritères des copropriétés et élaboration d'une stratégie de redressement,
- Réalisation de pré-études de réhabilitation intégrant des préconisations de travaux, une évaluation des diverses aides financières mobilisables,

- Aide à la décision et assistance des propriétaires dans le montage du projet : vérification des devis, traduction pédagogique, appui aux divers démarches administratives et montage des dossiers de demande de subvention (recherche et montage de financements complémentaires)
- Conseil et assistance aux copropriétés fragiles : information sur les règles de la copropriété, participation aux assemblées générales des copropriétés pour présentation des financements mobilisables, réalisation d'ateliers d'information/formation…
- Accompagnement sanitaire et social des ménages le nécessitant.
- Visite après travaux : contrôle de la conformité des travaux par rapport au projet déposé dans la demande de subvention, demande de paiement.
- Orientation et lien avec le CCAS ou autres partenaires sociaux pour un suivi social renforcé si nécessaire (FSL, relogement temporaire ou définitif…)

Les missions spécifiques liées au traitement de l'habitat indigne :

- AMO auprès de la Ville de Vitré :

  - Signalements des situations jugées non règlementaires ou dangereuses
  - Visites techniques des immeubles dégradés dans le cadre du permis de louer si ce dernier est mis en place,
  - Réalisation des rapports techniques et d'occupation pour les logements signalés avec propositions d'orientation procédurale,
  - Assistance juridique dans la mise en œuvre et la sécurisation des procédures,
  - En cas de défaillance des propriétaires, estimation des besoins en relogements et mise en lien avec le CCAS,
  - Assistance dans la mise en œuvre des travaux d'office en substitution au propriétaire défaillant,

- Accompagnement des occupants et propriétaires

  - Médiation pour la négociation préalable avec le propriétaire en vue de l'inciter à réaliser les travaux nécessaires,
  - En cas d'accord, assistance et conseil renforcé au montage des dossiers de demande de financement,

Les missions spécifiques liées à l'action foncière :

- Dans le cadre de la veille DIA sur les secteurs et immeubles prioritaires : réalisation d'une visite, rédaction d'un compte-rendu avec émission d'un avis de préemption ou non et orientation de l'acquéreur en cas de non préemption

Les missions spécifiques liées à la mise en œuvre des opérations de recyclage et mobilisation des financements RHI-THIRORI

- Réalisation des études de calibrages
- Appui à la formulation et suivi des demandes de financements
- Assistance à maîtrise d'ouvrage dans la mise en œuvre des DUP (ORI ou « DUP Vivien ») rédaction de la DUP, aides à la rédaction des délibérations du conseil municipal, appui à la réalisation de l'enquête parcellaire, assistance dans la conduite de l'enquête publique pour les DUP travaux.
- Information des propriétaires sur la procédure en cours et recueil de ses intentions,

Les missions d'animation de la campagne de ravalement obligatoire :

- Appui à la mise en place de la campagne (choix définitif des axes/immeubles, délais), appui à la rédaction des actes, courriers…
- Accueil et information des propriétaires
- Visite et conseil technique ; fiche de préconisations (en lien avec l'UDAP et services instructeurs), assistance à l'élaboration du programme de travaux et vérification des devis, visite après travaux avec

les services compétents (urbanisme/UDAP)
- Assistance au dépôt de demande de subvention et de paiement

Le suivi et l'évaluation de l'OPAH-RU :
- Création et enrichissement d'une base de données en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH-RU.
- Production des comptes rendus et bilans d'avancement annuels, ainsi qu'un rapport final de l'opération.
- Préparation et participation aux instances de pilotage.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Les acteurs susceptibles d'intervenir sont nombreux, l'équipe d'animation (Chef de projet ACV et opérateur) de l'OPAH aura un rôle déterminant d'assemblier dans l'objectif de mieux informer les propriétaires et de développer les outils et échanges favorisant la réussite de l'opération.

Des points techniques réguliers seront mis en place entre l'opérateur et la chefferie de projet ACV, ces points permettront de définir les mobilisations nécessaires pour chaque situation :
- les services d'instructions techniques (l'OPAH-RU étant couverte par un SPR, une majorité de projets seront soumis à autorisation d'urbanisme) : service urbanisme/foncier de la Ville de Vitré, service formalités (péril) de la Ville de Vitré, Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) et Conservation Régionale des Monuments Historiques, Service d'Incendie et de Secours (SDIS) ;
- les financeurs : Vitré Communauté/Anah, DDTM, Action Logement, Fondation Abbé Pierre…chaque projet fera l'objet d'une recherche de financement optimum en mobilisant toutes les aides disponibles et adaptées aux caractéristiques du projet et à la situation du propriétaire. L'opérateur est responsable de la transmission des dossiers de demandes de subventions auprès des partenaires financiers du dispositif
- les services sociaux et acteurs de terrain (travailleurs sociaux/CCAS, ADIL, ARS, CAF, etc.)
- la transmission des signalements de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) et précarité énergétique auprès des institutions compétentes

L'équipe opérationnelle établira un tableau de suivi permettant un suivi partagé entre les différents services de la Ville de Vitré et de Vitré Communauté impliqués dans la mise en œuvre de l'OPAH-RU et l'opérateur.

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.

• Indicateurs de fonctionnement du dispositif
- Nombre et origine de contacts,
- Nombre de logements visités, diagnostiqués,
- Ratio de transformation des contacts en réalisations,
- Identification des causes d'abandon,
- Nombre de dossiers en attente, montant des subventions en attente,
- Communication et information du public : nombre et type d'actions de communication.

• indicateurs d'effets sur le bâti
- Type de situations accompagnées : maison, appartement, copropriété, occupé/vacant,
- Nombre de logements subventionnés et remis sur le marché (nombre avant et après travaux),
- Type et nombre de travaux réalisés (réhabilitation de bâti dégradés, travaux d'amélioration thermique ou d'adaptation),

- Évolution de la performance énergétique avant/après : gain énergétique par opération, nombre de logement classé par gain énergétique, étiquettes énergétiques, ...

• indicateurs sociaux et immobiliers
- Nombre et type de demandeurs (PO/PB, niveau de ressources),
- Typologie des ménages : nombre de personnes concernées, composition familiale,
- Localisation des projets,
- Nombre de logements vacants améliorés et remis sur le marché,
- Nombre de visites réalisées dans le cadre du volet immobilier,
- Nombre et type de logements conventionnés (niveau de loyer des logements produits),
- Nombre de ménages co-accompagnés (mobilisation de partenaires sociaux),
- Nombre et type de procédures coercitives lancées,
- Aboutissement des procédures (travaux réalisés par le propriétaire, travaux d'office…),
- Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés.

• indicateurs urbains et effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie
- Nombre de façades subventionnées,
- Études d'îlots réalisées
- Localisation des aménagements urbains réalisés

• Indicateurs économiques et financiers
- Coûts de réhabilitation au m² et par typologie de projet,
- Volume des travaux (engagés / réalisés),
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées,
- Impact de l'OPAH-RU sur le territoire : localisation des entreprises ayant réalisés les travaux subventionnés.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH-RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Le bilan annuel devra faire état des éléments suivants :
- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

Le bilan annuel sera également composé du reporting des indicateurs de suivi et d'une analyse quantitative et qualitative des résultats des dispositifs financiers et d'animation mis en place (analyse des difficultés rencontrées dans chaque volet d'action et selon leur type – technique, financière, administrative, communication…).
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.

A l'issue de l'opération, un bilan final sera établi synthétisant les résultats de l'opération et intégrant une analyse critique permettant à la Ville de Vitré et ses partenaires d'alimenter sa réflexion en matière de politique et d'intervention sur l'habitat privé.
Ce bilan devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs,
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases,
- recenser les solutions mises en œuvre,
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- synthétiser l'impact du dispositif sur le centre historique.

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.
Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.
L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.
Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;
Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».
Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.
Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa date signature ou 01/01/2021 au 31/12/2025 ou 5 ans calendaires à la date de signature.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en 5 exemplaires à Vitré, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage, Pierre Leonardi, 3e Adjoint au Maire de Vitré en charge du Logement, de l'Urbanisme et du Foncier	Pour l'Anah, Christian OLIVIER, Vice-Président en charge du logement et de l'habitat	
Pour Vitré Communauté, Isabelle LE CALLENNEC, Présidente de Vitré Communauté	Pour la Banque des Territoires, Gil Vauquelin, Directeur Régional	Pour Action Logement,

Annexes

Annexe 1. Liste des copropriétés repérées dans le cadre du volet copropriété de l'OPAH-RU

id	adresse
35360000ab0284	23 rue BAUDRAIRIE
35360000ab0283	25 rue BAUDRAIRIE
35360000ab0544	26 rue BAUDRAIRIE
35360000AB0335	rue BAUDRAIRIE
35360000AC0152	1 rue BERTRAND D'ARGENTRE
35360000AC0159	10 rue BERTRAND D'ARGENTRE
35360000AC0356	18 rue BERTRAND D'ARGENTRE
35360000AC0413	20 rue BERTRAND D'ARGENTRE
35360000AC0114	25 BOULEVARD DU PRECHE
35360000AC0216	13 BOULEVARD SAINT MARTIN
35360000ab0624	5 rue D'EMBAS
35360000ab0559	24 rue D'EMBAS
35360000ab0549	28 rue D'EMBAS
35360000ab0370	36 rue D'EMBAS
35360000ab0501	36 rue D'EMBAS
35360000AB0327	18B rue D'EMBAS
35360000ac0065	11 rue D'ERNEE
35360000ac0469	17 rue D'ERNEE
35360000AO0620	2 rue DE BREST
35360000AO0439	3 rue DE BREST
35360000AC0238	5 rue DE LA BORDERIE
35360000AB0080	6 rue DE LA BORDERIE
35360000AB0079	6 rue DE LA BORDERIE
35360000AC0235	19 rue DE LA BORDERIE
35360000AB0230	16 rue DE LA LIBERTE
35360000ab0561	3 rue DE LA TREMOUILLE
35360000ab0402	4 rue DE LA TREMOUILLE
35360000ab0512	16 rue DE LA TREMOUILLE
35360000AC0504	9 rue DE PARIS
35360000AC0142	16 rue DE PARIS
35360000AC0140	20 rue DE PARIS
35360000AC0368	31 rue DE PARIS
35360000AC0475	37 rue DE PARIS
35360000AC0304	39 rue DE PARIS
35360000AC0495	40 rue DE PARIS
35360000AC0122	42 rue DE PARIS
35360000AE0594	90 rue DE PARIS
35360000AE0597	92 rue DE PARIS
35360000AE0041	96 rue DE PARIS
35360000AO0166	2 rue DES AUGUSTINS
35360000AB0579	3 rue DES BENEDICTINS

35360000ao0138	3 rue DU BAS VAL
35360000AO0638	8 rue DU BOURG AUX MOINES
35360000AO0693	18 rue DU BOURG AUX MOINES
35360000AO0221	22 rue DU BOURG AUX MOINES
35360000AO0697	24 rue DU BOURG AUX MOINES
35360000AO0427	28 rue DU BOURG AUX MOINES
35360000AB0010	4 rue DU CHATEAU
35360000BH0063	62 rue DU RACHAPT
35360000BO0117	10 rue DU VAL
35360000AB0422	10 rue DUGUESCLIN
35360000AB0196	16 rue DUGUESCLIN
35360000AB0554	8 rue GARENGEOT
35360000AB0132	9 rue GARENGEOT
35360000AB0134	13 rue GARENGEOT
35360000AB0271	14 rue GARENGEOT
35360000ab0265	20 rue GARENGEOT
35360000ab0177	21 rue GARENGEOT
35360000ab0178	23 rue GARENGEOT
35360000ab0407	26 rue GARENGEOT
35360000AB0214	9 rue NEUVE
35360000AB0208	22 rue NEUVE
35360000AB0577	1 rue NOTRE DAME
35360000AB0055	8 rue NOTRE DAME
35360000AB0085	11 rue NOTRE DAME
35360000AB0045	20 rue NOTRE DAME
35360000ab0592	28 rue NOTRE DAME
35360000ab0123	39 rue NOTRE DAME
35360000AB0298	47 rue NOTRE DAME
35360000ab0301	51 rue NOTRE DAME
35360000AO0579	13 rue PASTEUR
35360000BO0132	28 rue PASTEUR
35360000AB0240	11 PLACE DU GENERAL DE GAULLE
35360000ab0035	9 PLACE NOTRE DAME
35360000ab0033	11 PLACE NOTRE DAME
35360000ab0515	19 PLACE NOTRE DAME
35360000ab0608	1 rue POTERIE
35360000AB0191	9 rue POTERIE
35360000ab0156	16 rue POTERIE
35360000ab0542	17 rue POTERIE
35360000AB0154	20 rue POTERIE
35360000AB0163	21 rue POTERIE
35360000AB0151	22 rue POTERIE
35360000ab0165	23 rue POTERIE
35360000AB0152	24 rue POTERIE
35360000ab0170	25 rue POTERIE
35360000AB0513	26 rue POTERIE

35360000AB0172	27 rue POTERIE
35360000AB0136	32 rue POTERIE
35360000AB0262	35 rue POTERIE
35360000ab0259	37 rue POTERIE
35360000ab0392	44 rue POTERIE
35360000ab0553	46 rue POTERIE
35360000ab0547	52 rue POTERIE
35360000ab0548	56 rue POTERIE
35360000AC0395	4 rue RUELLE SAINT MARTIN
35360000ab0150	7 rue SAINT LOUIS
35360000AB0444	13 rue SAINT LOUIS
35360000ab0286	25 rue SAINT LOUIS