



# OPAH DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) centre-ville et quartier de la gare de Flers

Règlement et modalités d'attribution des subventions de  
Flers Agglo et de la Ville de Flers

**1<sup>er</sup> février 2019 - 31 janvier 2024**

Modificatif n°2

Annexe à la délibération n° 2021-336  
du C.C. n° 18 en date du 07.10.2021  
Le Président



Yves GOASDOUÉ

Juillet 2021

# Table des matières

<b>Préambule</b> .....	3
<b>1. REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES AIDES</b> .....	4
<b>2. REGLES SPECIFIQUES A CHACUNE DES AIDES</b> .....	9
<b>FICHE 1</b> .....	9
FAVORISER L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS (aide existante dans le cadre des OPAH présentes sur Flers Agglo).....	9
<b>FICHE 2</b> .....	10
AMELIORER LES CONDITIONS DE LOGEMENTS DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS .....	10
<b>FICHE 3</b> .....	11
FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENT LOCATIF DE QUALITE .....	11
<b>FICHE 4</b> .....	12
REMETTRE SUR LE MARCHE LES LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS (prime de sortie de vacance) .....	12
<b>FICHE 5</b> .....	14
ENCOURAGER L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS L'ANCIEN POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS .....	14
<b>FICHE 6</b> Action à caractère expérimental <i>sur 2 ans</i> .....	16
ORGANISER ET SOUTENIR L'AUTO-REHABILITATION ACCOMPAGNEE.....	16
<b>FICHE 7</b> .....	18
TRAITEMENT DES FAÇADES DES IMMEUBLES POUR LES COPROPRIETES ET MONOPROPRIETES .....	18
<b>FICHE 8</b> .....	20
ETUDES DE FAISABILITE ET TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES DU BATI PRIVE (hors façades, cf. fiche 7).....	20

## Préambule

Par délibération n°2018-515 du 6 juin 2018, le Conseil Communautaire de Flers Agglo a validé la mise en œuvre d'une l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement urbain (OPAH-RU) du centre-ville et du quartier de la gare de Flers.

Dans le cadre de la convention de OPAH-RU du centre-ville et du quartier de la gare de Flers, Flers Agglo et la Ville de Flers s'engagent à apporter des financements aux propriétaires privés (occupant, bailleurs et syndicat des copropriétaires) afin qu'ils réalisent des travaux de rénovation sur les logements, les façades et les espaces communs pour une durée de 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> février 2019.

Suite une étude préopérationnelle, plusieurs constats ont été établis :

Tout d'abord, la Ville de Flers présente de nombreux atouts, tels que :

- richesse du patrimoine bâti de la Reconstruction
- potentiel des logements de la Reconstruction
- espace public avec de larges emprises (voies, places)
- présence de nombreux cours d'eau
- dynamique commerciale
- offre de services
- diversité associative.

Toutefois, un certain nombre de difficultés a pu être relevé lors de cette étude :

- une érosion du nombre d'habitants dans la ville et son centre
- la présence d'une population particulièrement âgée (15,2 % a plus de 75 ans)
- la présence de ménages de petite taille (1,6 personne), avec un nombre de personnes par foyer très faible
- une population disposant de niveaux de ressources très peu élevés (42 % des ménages sont imposables), pouvant générer des difficultés pour se chauffer et plus globalement pour entretenir le logement
- la vacance est particulièrement marquée dans le centre-ville (23,4 %)
- il est observé une faiblesse de l'offre de logement social (5,2 %)
- il est constaté dans le parc de logements des problématiques thermiques, d'inadaptation au vieillissement/handicap de la population
- les espaces communs de certains immeubles sont de très faible qualité, pas entretenus et parfois sales
- les cœurs d'îlots peu investis et/ou encombrés de véhicules, générant des nuisances visuelles et sonores notamment
- quelques rues, autrefois animées, présentent aujourd'hui un bâti tant pour l'habitat que pour les commerces qui se dégrade, qui devient vacant, concourant à une impression d'abandon
- il a été souligné le peu d'espaces verts, bancs et jardins, d'endroits « où se poser », et les espaces publics existants sont peu mis en valeur
- l'offre commerciale apparaît peu dynamisante dans les secteurs rénovés ; (des bars/restaurants avec terrasses ou autre lieu de rencontres/d'échanges permettraient de valoriser les travaux et faire vivre ces lieux)
- la disparition progressive de certains services publics du centre-ville est un sujet qui inquiète les habitants.

*Ainsi, les objectifs globaux de réhabilitation de la future convention d'OPAH RU sont évalués à 190 logements (110 destinés aux propriétaires occupants et 80 destinés aux propriétaires bailleurs).*

*L'animation et la coordination de l'OPAH-RU est portée par Flers Agglo, avec le soutien de l'Anah et du Conseil Départemental de l'Orne. Flers Agglo missionne un opérateur pour assurer notamment les montages des projets de rénovation des logements auprès des propriétaires et gestionnaires.*

*L'objet du présent règlement est de préciser les conditions et modalités de mise en œuvre des aides de Flers Agglo et de la Ville de Flers auprès des porteurs de projets (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, syndicat des copropriétaires) : conditions techniques, financières et administratives.*

## **1. REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES AIDES**

### **Le périmètre de l'OPAH-RU**

Le présent règlement s'applique aux immeubles situés dans le périmètre de l'OPAH-RU du centre-ville et du quartier de la gare de Flers, dont la cartographie figure en annexe.

### **Animation de l'OPAH-RU**

Flers Agglo propose par le biais d'un opérateur externe :

- des conseils, diagnostics techniques gratuits préalables à la réalisation de travaux
- une assistance gratuite pour le montage des demandes de subventions
- des aides aux études / travaux selon le type d'actions (voir détails ci-après)

### **Publics concernés**

Le présent règlement s'applique sous conditions aux propriétaires suivants (hors bailleurs sociaux):

- Propriétaires occupants,
- Propriétaires bailleurs
- Syndicats de copropriétaires et propriétaires d'immeubles
- Accédants à la propriété
- Quel que soit le statut juridique

Les bénéficiaires des subventions de Flers Agglo et de la Ville de Flers sont détaillés par type d'aides.

### **Les opérations éligibles à l'OPAH RU**

La rénovation des logements, les transformations d'usage (local pour bureaux et services transformés en logement), les espaces communs des immeubles sont des opérations potentiellement éligibles aux aides du présent règlement sous réserve d'en respecter les conditions.

Concernant les logements, ils doivent notamment être achevés depuis au moins 15 ans à la date où la décision d'accorder la subvention est prise.

Le présent règlement ne s'applique donc pas à la rénovation des commerces et des logements transformés en bureaux et services, compte tenu de l'existence opération collective de modernisation des commerces portée par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural.

Les travaux éligibles aux subventions doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment, à l'exception du dispositif d'autoréhabilitation.

Les travaux subventionnables ne doivent pas être commencés avant le dépôt des demandes de subvention auprès de l'ANAH et de Flers Agglo. Pour des situations dûment justifiées (démarrage urgent des travaux comme toiture, intervention sur cheminée dangereuse nécessitant des travaux d'urgence par exemple), après-visite de l'opérateur et une argumentation faite auprès de Flers Agglo, une dérogation sera accordée. Un accusé de réception de dépôt de dossiers sera notifié aux porteurs de projets pour leur permettre de commencer les travaux mais en aucun ne leur garantira les subventions.

#### Conditions d'octroi et cumul d'aides

Les subventions seront attribuées dans la limite des réservations budgétaires, et, dans la limite d'un taux global de subvention inférieur ou égal à 60% pour les propriétaires bailleurs du montant total des travaux TTC (déduction des différentes aides obtenues), mobilisant les aides de la fiche 3 et/ou fiche 4. Pour les propriétaires occupants et copropriétés, le taux demeure à 80% du montant total des travaux TTC (déduction des différentes aides obtenues). Les aides de Flers Agglo et de la Ville de Flers viennent en complément ou non d'autres aides (Anah, autres) selon les critères définis pour chacune des aides.

Pour les **PROPRIETAIRES OCCUPANTS**, Flers Agglo abonde les aides de l'Anah comme suit et selon les détails indiqués dans chacune des fiches qui suivent :

Type d'aides	Intervention de Flers Agglo	Cumul des aides de Flers Agglo
<b>Fiche 1</b> Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des logements des propriétaires occupants	Prime forfaitaire de 500 €	Cumulables
<b>Fiche 2</b> améliorer les conditions de logements des propriétaires occupants	10%	
<b>Fiche 4</b> Renforcer la prime de sortie de vacance	Prime forfaitaire de 100 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 2 500€ par logement vacant existant dans la limite de 4 primes par immeuble d'un même propriétaire	
<b>Fiche 5</b> Encourager l'accession à la propriété dans l'ancien	Prime forfaitaire de 5 000 €	
<b>Fiche 6</b> Organiser et soutenir l'auto-réhabilitation accompagnée	Prime forfaitaire de 5 000 €	

**Pour les PROPRIETAIRES BAILLEURS, Flers Agglo abonde les aides de l'Anah** comme suit et selon les détails indiqués dans chacune des fiches qui suivent :

Type d'aides	Intervention de Flers Agglo	Cumul des aides de Flers Agglo
<b>Fiche 3</b> Favoriser la production de logement locatif de qualité	5%	Cumulables
<b>Fiche 4</b> Renforcer la prime de sortie de vacance	Prime forfaitaire de 100 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 2 500€ par logement vacant existant	

**Pour les PUBLICS HORS PLAFONDS Anah pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, Flers Agglo apporte l'aide** comme suit et selon le détail indiqué la fiche correspondante :

Type d'aide	Intervention de Flers Agglo	Cumul de l'aide avec l'aide de la Ville de Flers sur l'accession
<b>Fiche 4</b> Renforcer la prime de sortie de vacance	Prime forfaitaire de 100 €/m <sup>2</sup> dans la limite de 2 500€ par logement vacant existant	Cumulable

**Pour les PROPRIETAIRES OCCUPANTS, la Ville de Flers apporte une aide spécifique à l'accession** comme suit et selon le détail indiqué la fiche correspondante :

Type d'aide	Intervention de la Ville de Flers	Cumul de l'aide avec les aides de Flers Agglo
<b>Fiche 5</b> Encourager l'accession à la propriété dans l'ancien	Prime forfaitaire de 5 000 €	Cumulable

**Pour les COPROPRIETES ET LES MONOPROPRIETES d'IMMEUBLES DE PLUSIEURS LOGEMENTS, Flers Agglo renforce et étend son aide façades** comme suit et comme indiqué dans la fiche correspondante :

Type d'aides	Intervention de Flers Agglo	Cumuls des aides de Flers Agglo
<b>Fiche 7</b> Traitement des façades des immeubles pour les copropriétés et monopropriétés d'immeubles de plusieurs logements	Entre 5 250 € et 7 500 € par façades et par an	Cumulables
<b>Fiche 8</b> études de faisabilité et travaux sur les parties communes du bâti privé	50% du coût global HT de l'étude plafonnée à 10 000 € par copropriété ou monopropriété. Jusqu'à 7 500 €/local desservi pour la mise en place d'ascenseur	

Concernant les aides de l'Anah, les informations sur les aides sont données dans ce règlement titre d'information et correspondent aux conditions connues en décembre 2018 et peuvent évoluer.

#### Autorisations d'urbanisme et autres autorisations

Les porteurs de projets devront s'acquitter des démarches administratives liées à la réalisation de leur projet de réhabilitation, (formulaire permis de construire ou déclaration préalable de travaux, PV assemblée générale de copropriété approuvant la réalisation des travaux, fiche d'immatriculation de la copropriété), et obtenir les autorisations afférentes notamment le respect des prescriptions d'urbanisme.

#### Conditions d'instruction des dossiers

Les dossiers seront constitués par les demandeurs avec l'aide nécessaire de l'opérateur OPAH RU. Dans le cas d'une copropriété, c'est le syndic qui constituera les dossiers. Les dossiers de subventions sont à déposer auprès de l'opérateur de l'OPAH RU.

L'opérateur d'OPAH RU instruira les dossiers et le transmettra pour validation à la commission d'attribution des aides de Flers Agglo et de la Ville de Flers qu'il anime.

Cette commission est composée de :

- du Vice Président en charge de l'habitat
- d'un Maire adjoint de la Ville de Flers
- du service habitat de Flers Agglo
- de l'opérateur de l'OPAH RU
- de tout partenaire concerné selon les besoins

Cette commission se réunira suivant le nombre de dossiers et a minima une fois par trimestre.

La commission appréciera les cas particuliers qui pourraient lui être présentés.

En l'absence de remarques, les dossiers seront validés et feront l'objet d'une notification d'octroi. Les pièces à fournir lors de la demande de subvention sont décrites dans les imprimés de demande de subventions.

#### Acomptes et avance de subvention sur travaux subventionnables

Les modalités d'acompte et d'avance sont exposées dans les conditions de versement de chacune des aides proposées.

#### *Différence acompte et avance*

possibilité d'un acompte	possibilité d'une avance
Les travaux ont commencé	Les travaux n'ont pas commencé

Le principe général retenu dans le présent règlement est le versement possible d'acompte pour les propriétaires bailleurs.

Les acomptes se feront aux conditions similaires à celles de l'Anah à savoir :

Le **versement d'acomptes** sur une subvention de l'Anah, qui n'est pas de droit, est possible dans les cas suivants :

- Pour les subventions inférieures à 1 500 € inclus : aucun acompte possible ;
- Pour les subventions comprises entre 1 501 € et 15 000 € inclus : un acompte unique ;
- Pour les subventions comprises entre 15 001 € et 30 000 € inclus : 2 acomptes au maximum ;
- Pour les subventions supérieures à 30 000 € : 3 acomptes maximum.

Un premier acompte, s'il est possible, ne peut être versé que si au moins 25% des travaux subventionnables ont été exécutés et payés.

Le montant de l'acompte, calculé par rapport au montant prévisionnel de la subvention est proportionnel au pourcentage des travaux exécutés.

Toutefois, les acomptes versés ne pourront être ni inférieurs à 25%, ni supérieurs à 70% du montant prévisionnel de la subvention octroyée.

L'avancement du projet et la réalisation des travaux sont justifiés par la présentation de factures acquittées.

Concernant les propriétaires occupants notamment les plus modestes, il est envisagé un fonds d'avance sur subvention en faisant appel à une caisse d'avance de type Procvivis. Il s'agit d'aider à la réalisation des projets les plus complexes par la mise en place d'une avance. (problématique insalubrité, forte dégradation d'un immeuble avec un propriétaire avec peu de moyens financiers). Un conventionnement entre Flers Agglo est une caisse d'avance est à l'étude.

#### Modification du présent règlement

Flers Agglo et la Ville de Flers se réservent la possibilité de modifier, à tout moment, après décision du Conseil Communautaire et du Conseil Municipal, les conditions d'octroi des aides, sans effet rétroactif par rapport au dépôt de la demande de subvention par un tiers.

#### Information –publicité obligatoires pour les bénéficiaires des aides

Chaque bénéficiaire donne l'autorisation à Flers Agglo et de la Ville de Flers de communiquer dans le cadre de l'OPAH RU, sur les aides de Flers Agglo et de la Ville de Flers.

Les bénéficiaires de subventions de Flers Agglo et de la Ville de Flers ont l'obligation de placer un panneau d'affichage visible depuis la voie pendant toute la durée des travaux (avec logos de Flers Agglo et de la Ville de Flers). Ce panneau sera fourni par l'opérateur au porteur de projet.

Flers Agglo se réserve le droit de contrôler en cours de projet et jusqu'à la fin des travaux cette formalité de publicité. Le non-respect de cette obligation pourra impliquer une pénalité de 500€ à déduire des subventions notifiées.

Le présent règlement est consultable au siège de Flers Agglo et sur le site internet de Flers Agglo.

**Les aides financières et dispositifs d'accompagnement apportés par Flers Agglo et la Ville de Flers sont décrits ci-après sous forme de fiches.**

**Les enveloppes financières présentées ont un caractère fongible.**

## 2. REGLES SPECIFIQUES A CHACUNE DES AIDES

<b>FICHE 1</b>	
<b>FAVORISER L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS (aide existante dans le cadre des OPAH présentes sur Flers Agglo)</b>	
<b>Descriptif de l'aide</b>	Subvention destinée à lutter contre la précarité énergétique
<b>Intervention</b>	Travaux éligibles aux aides de l'Anah pour les propriétaires occupants dans le cadre du programme Habiter Mieux ou dispositif équivalent de l'Anah générant un gain énergétique d'au moins 25%
<b>Montant de l'aide de Flers Agglo</b>	Prime forfaitaire de 500 € complémentaire à la subvention de l'Anah pour les propriétaires occupants
<b>Objectifs sur 5 ans</b>	50 dossiers
<b>Coût pour Flers Agglo sur 5 ans</b>	25 000 €
<b>Conditions de versement</b>	<p>Imprimé de demande de paiement complété et accompagné des pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Notification de paiement de l'Anah et autres financeurs</li> <li>-Factures acquittées</li> <li>-Certificat de conformité au titre de l'urbanisme si travaux éligibles à une déclaration préalable ou un permis de construire</li> <li>-Relevé d'identité bancaire</li> </ul> <p>Une visite par un agent du service habitat ou de l'opérateur pourra éventuellement avoir lieu pour constater les travaux réalisés.</p> <p>L'aide financière sera supprimée si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les travaux ne correspondent pas aux indications émises lors de l'examen du dossier par la commission d'attribution des aides ou ne respectent pas les prescriptions d'urbanisme</li> <li>-les travaux ne sont pas engagés dans un délai d'un an suivant la notification de l'Anah et terminés dans un délai de 3 ans.</li> </ul>
<b>Acompte</b>	Il n'est pas prévu de versement d'acompte de la prime forfaitaire de 500€.

**FICHE 2****AMELIORER LES CONDITIONS DE LOGEMENTS DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS**

<b>Descriptif de l'aide</b>	Subvention destinée à reconquérir le parc de logements privés dégradés des propriétaires occupants
<b>Intervention</b>	Flers Agglo abonde les subventions aux travaux de l'Anah. Les travaux devront donc à ce titre correspondre aux mêmes exigences que celles de l'Anah. Sont donc concernés les propriétaires occupants de logements dégradés, très dégradés, des travaux de mise en sécurité et de salubrité, indignes et insalubres
<b>Montant de l'aide de Flers Agglo</b>	Subvention 10% des dépenses subventionnables de l'Anah (50%) selon les plafonds de travaux de l'Anah
<b>Objectifs sur 5 ans</b>	10 dossiers répartis comme suit : -5 dossiers à un plafond de travaux maximum de 50 000 € -5 dossiers à un plafond de travaux maximum de 20 000 €
<b>Coût pour Flers Agglo sur 5 ans</b>	35 000 €
<b>Conditions de versement</b>	<p>Imprimé de demande de paiement complété et accompagné des pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Notification de paiement de l'Anah et autres financeurs</li> <li>-Factures acquittées</li> <li>-Certificat de conformité au titre de l'urbanisme si travaux éligibles à une déclaration préalable ou un permis de construire</li> <li>-Relevé d'identité bancaire</li> </ul> <p>Une visite par un agent du service habitat ou de l'opérateur pourra éventuellement avoir lieu pour constater les travaux réalisés.</p> <p>L'aide financière de Flers Agglo sera supprimée si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les travaux ne correspondent pas aux indications émises lors de l'examen du dossier par la commission d'attribution des aides ou ne respectent pas les prescriptions d'urbanisme</li> <li>-les travaux ne sont pas engagés dans un délai d'un an suivant la notification de l'Anah et terminés dans un délai de 3 ans.</li> </ul>
<b>Acompte</b>	<p>Il n'est pas prévu de versement d'acompte</p> <p>Cependant une avance sur les subventions de l'Anah et de Flers Agglo notamment dans le cadre d'une convention avec une caisse d'avance de type Procivis est envisagée.</p>

**FICHE 3****FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENT LOCATIF DE QUALITE**

<b>Descriptif de l'aide</b>	Subvention destinée à reconquérir le parc de logements privés dégradés des propriétaires bailleurs
<b>Intervention</b>	<p>Flers Agglo abonde les subventions aux travaux de l'Anah. Les travaux devront donc à ce titre correspondre aux mêmes exigences que celles de l'Anah. Sont donc concernés les propriétaires bailleurs de logements dégradés, très dégradés, des travaux de mise en sécurité et de salubrité, indignes et insalubres</p> <p>Les conditions d'éligibilité à l'aide de Flers Agglo sont identiques à celles de l'Anah. Ainsi, tout propriétaire bailleur qui réhabilite son logement dans le cadre de l'OPAH RU s'engage à conventionner et plafonner son loyer durant 9 ans. Et à louer à des ménages dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds de ressources à la date de signature du bail.</p>
<b>Montant de l'aide de Flers Agglo</b>	Subvention de 5% des dépenses subventionnables de l'ANAH selon les plafonds de l'Anah
<b>Objectifs sur 5 ans</b>	75 logements conventionnés + 70 logements supplémentaires (avenant 1)
<b>Coût pour Flers Agglo sur 5 ans</b>	375 000 €
<b>Conditions de versement</b>	<p>Imprimé de demande de paiement complété et accompagné des pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Notification de paiement de l'Anah et autres financeurs</li> <li>-Factures acquittées</li> <li>-Certificat de conformité au titre de l'urbanisme si travaux éligibles à une déclaration préalable ou un permis de construire</li> <li>-Relevé d'identité bancaire</li> </ul> <p>Une visite par un agent du service habitat ou de l'opérateur pourra éventuellement avoir lieu pour constater les travaux réalisés.</p> <p>L'aide financière de Flers Agglo sera supprimée si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les travaux ne correspondent pas aux indications émises lors de l'examen du dossier par la commission d'attribution des aides ou ne respectent pas les prescriptions d'urbanisme</li> <li>-les travaux ne sont pas engagés dans un délai d'un an suivant la notification de l'Anah et terminés dans un délai de 3 ans.</li> </ul>
<b>Acompte</b>	Versement possible selon les conditions identiques à celles de l'Anah. Cf. pages 7-8

**FICHE 4****REMETTRE SUR LE MARCHE LES LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 2 ANS  
(prime de sortie de vacance)**

<b>Descriptif de l'aide</b>	Subvention destinée à réduire l'importance de la vacance rencontrée sur le secteur d'OPAH RU par un renforcement conséquent de la prime vacance qui existe déjà sur les OPAH de Flers Agglo.
<b>Intervention</b>	<p><u>Cas 1</u>-Flers Agglo abonde les subventions aux travaux de l'Anah. Prime destinée aux propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs d'un logement vacant depuis plus de 2 ans.</p> <p><u>Cas 2</u>-Flers Agglo apporte un financement spécifique pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs d'un logement vacant depuis plus de 2 ans qui ne répondent pas aux conditions de ressources de l'Anah mais qui réalisent des travaux de réhabilitation du logement entrant dans les priorités de l'Anah.</p> <p>La justification de la vacance pourra être apportée par tout moyen : attestation du notaire, voire attestation sur l'honneur du propriétaire.</p> <p>Le nombre de logement est calculé sur le nombre de logement vacant existant et non de logement futur car c'est une prime de sortie de vacance.</p>
<b>Montant de l'aide de Flers Agglo</b>	Prime forfaitaire de 100€ / m <sup>2</sup> de surface vacante plafonnés à 2 500 € de subvention par logement vacant existant dans la limite de 4 primes par immeuble d'un même propriétaire (10 000€ max)
<b>Objectifs sur 5 ans</b>	110 logements (avenant 1) : -100 logements propriétaires bailleurs (avenant 1) -10 logements propriétaires occupants
<b>Coût pour Flers Agglo sur 5 ans</b>	200 000 €
<b>Conditions de versement</b>	<p>Imprimé de demande de paiement complété et accompagné des pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Notification de paiement de l'Anah et autres financeurs</li> <li>-Factures acquittées</li> <li>-Certificat de conformité au titre de l'urbanisme si travaux éligibles à une déclaration préalable ou un permis de construire</li> <li>-Relevé d'identité bancaire</li> </ul> <p>Une visite par un agent du service habitat ou de l'opérateur pourra éventuellement avoir lieu pour constater les travaux réalisés.</p>

L'aide financière sera supprimée si :

- les travaux ne correspondent pas aux indications émises lors de l'examen du dossier par la commission d'attribution des aides ou ne respectent pas les prescriptions d'urbanisme
- les travaux ne sont pas engagés dans un délai d'un an suivant la notification de l'Anah ou de Flers Agglo et terminés dans un délai de 3 ans.

**Acompte**

Le versement d'acomptes est possible pour les logements propriétaires bailleurs et bénéficiant d'une aide Anah dans les conditions identiques à celles de l'Anah Cf. page 7-8

**FICHE 5****ENCOURAGER L'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS L'ANCIEN POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS**

<b>Descriptif de l'aide</b>	Subvention destinée à favoriser l'accèsion à la propriété des ménages pour l'achat d'un logement ancien (+ 15 ans) avec travaux
<b>Critères</b>	<p>L'aide municipale s'adresse aux particuliers souhaitant accéder à la propriété dans un logement ancien de plus de 15 ans. Le bénéficiaire de cette prime à l'accèsion doit respecter les critères fixés ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un diagnostic préalable obligatoire réalisé par l'opérateur d'OPAH RU qui détermine la nature des travaux à réaliser et répondant aux priorités de travaux de l'ANAH</li> <li>- minimum 20 000 € HT travaux</li> <li>- occuper le logement à titre de résidence principale pendant 6 ans (soit au moins 8 mois par an)</li> <li>- au moins une personne du ménage doit justifier d'un emploi sur le territoire de Flers Agglo afin de limiter les déplacements domicile /travail.</li> </ul> <p>Tous travaux financés par une aide de Flers Agglo pourra être cumulée avec la prime accèsion.</p>
<b>Montant de l'aide de la Ville de Flers</b>	Subvention forfaitaire de la Ville de Flers 5 000€
<b>Objectifs sur 5 ans</b>	10 logements
<b>Coût pour la Ville de Flers sur 5 ans</b>	50 000 €
<b>Conditions de versement</b>	<p>Imprimé de demande de paiement complété et accompagné des pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-acte d'acquisition du logement ou attestation du notaire</li> <li>-Notification de paiement de l'Anah et autres financeurs</li> <li>-Factures acquittées</li> <li>-Certificat de conformité au titre de l'urbanisme si travaux éligibles à une déclaration préalable ou un permis de construire</li> <li>-Relevé d'identité bancaire</li> </ul> <p>Une visite par un agent du service habitat ou de l'opérateur pourra éventuellement avoir lieu pour constater les travaux réalisés.</p>

L'aide financière sera supprimée si :

- les travaux ne correspondent pas aux indications émises lors de l'examen du dossier par la commission d'attribution des aides ou ne respectent pas les prescriptions d'urbanisme
- les travaux ne sont pas engagés dans un délai d'un an suivant la notification de l'Anah ou de la Ville de Flers et terminés dans un délai de 3 ans.

**Acompte**

Il n'est pas prévu de versement d'acompte de la prime forfaitaire de 5 000 €.

## FICHE 6 Action à caractère expérimental sur 2 ans

### ORGANISER ET SOUTENIR L'AUTO-REHABILITATION ACCOMPAGNEE

#### Descriptif du dispositif

Aider les propriétaires et les locataires à améliorer leur logement par des travaux réalisés par eux-mêmes avec l'aide d'un professionnel.

Cette démarche s'appuie sur la délibération du 7 octobre relative au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation et sur l'instruction de l'Anah du 6 février 2015.

Lorsque le projet de propriétaires occupants comprend, pour tout ou partie, des travaux réalisés en auto-réhabilitation par le propriétaire, les dépenses liées la réalisation de ces travaux peuvent être financées par l'Anah

Finalité de l'auto-réhabilitation (selon réglementation Anah, extrait)

Les travaux réalisés en auto-réhabilitation subventionnables par l'Anah sont ceux que les propriétaires occupants décident, en cohérence avec la finalité du projet global, de réaliser eux-mêmes, sans intervention d'un professionnel du bâtiment et dans des conditions techniques, sociales et financières sécurisées.

2 cas de figure :

- Finalité économique, à l'initiative du ménage lui-même
- Finalité d'insertion sociale d'un ménage en grande difficulté, propriétaire de ressources très modestes.

Quelle que soit la finalité du projet, le ménage doit impérativement bénéficier d'un accompagnement et d'un encadrement technique adapté, tels que décrits dans l'instruction.

1<sup>er</sup> cas : la réalisation des travaux en auto-réhabilitation implique, sur le ou les postes de travaux concernés, un apport en industrie significatif de la part du propriétaire, et a pour but principal **d'optimiser l'impact du projet** au regard de la capacité financière du ménage (diminution du cout global du projet de travaux ou réalisation d'un projet de plus grande ampleur sans accroissement du coût).

2<sup>ème</sup> cas : **dans le cas de propriétaires de ressources très modestes connaissant de graves difficultés d'insertion**, la démarche d'auto-réhabilitation peut également être engagée, à l'initiative d'une autorité compétente (collectivité maitre d'ouvrage d'opération programmée, structures chargées de l'action sociale, etc.), en vue de susciter l'adhésion du ménage au projet de réhabilitation du logement et sa participation active au projet, dans un objectif plus global de réinsertion sociale. Les travaux en auto-réhabilitation ne peuvent alors être financés par l'Anah, dans les conditions prévues par la délibération et l'instruction de l'Anah, qu'à condition que le projet de réinsertion sociale et la réalisation des travaux d'auto-réhabilitation bénéficient de financements suffisants et d'un suivi personnalisé de la part des acteurs de l'action sociale, y compris après la fin des travaux. Les coûts associés à la mise en œuvre de la démarche d'auto réhabilitation et du

#### Intervention

projet de réinsertion sociale ne peuvent en aucun cas être mis à la charge du ménage concerné.

<b>Montant de l'aide de Flers Agglo</b>	Prise en charge du coût de l'accompagnement par Flers Agglo à hauteur de 5 000 €/projet
<b>Objectifs sur 5 ans</b>	5 projets
<b>Coût pour Flers Agglo sur 5 ans</b>	25 000 €
<b>Conditions de versement</b>	Selon réglementation Anah
<b>Acompte</b>	Il n'est pas prévu de versement d'acompte de la prime forfaitaire de 5 000 €.

**FICHE 7****TRAITEMENT DES FAÇADES DES IMMEUBLES POUR LES COPROPRIETES ET MONOPROPRIETES**

<b>Descriptif de l'aide</b>	Subventions destinées à valoriser le bâti notamment des façades et des éléments associés dans le cadre d'une rénovation d'ensemble
<b>Les travaux subventionnables</b>	<p><u>Sur un immeuble de la Reconstruction du centre-ville, situé dans le périmètre de la Reconstruction</u>  Nature des travaux subventionnables , après avis du CAUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nettoyage et/ou ravalement complet des façades</li> <li>- Traitement des pathologies caractéristiques du bâti de la Reconstruction : reprise des encadrements, appuis de fenêtres, lucarnes, bandeaux et corniches béton, reprise des gouttières, rejointements...</li> <li>- mise en valeur des ouvertures : reprise des portes d'entrée d'immeuble, garage, porches, persiennes, verrières, ...</li> <li>- mise en valeur des ferronneries : gardes corps, balcons</li> <li>- Mise en sécurité et traitement des cheminées de la Reconstruction</li> <li>- Installation et repli de chantier</li> </ul> <p><u>Sur un immeuble situé sur le périmètre d'OPAH RU qui ne date pas de la Reconstruction</u>  La nature des travaux subventionnables seront soumis à l'avis du CAUE.</p> <p>Les travaux de toitures et d'isolation par l'extérieur ne sont pas éligibles à la prime façade.  Les travaux subventionnables devront résulter d'une approche globale des façades. Les façades d'immeubles à usage habitation ou mixte sont concernées.</p> <p>Cette nouvelle aide se substitue à l'aide façade dès l'application du présent règlement à savoir au 1<sup>er</sup> février 2019.</p> <p>Les façades des immeubles comportant des commerces sont éligibles mais pas les vitrines du fait des financements possibles dans le cadre de l'Opération de Modernisation des Commerces (OCM) portée par le PETR du Pays du Bocage.</p>
<b>Montant de l'aide de Flers Agglo</b>	<u>Façades visibles des voies ouvertes au public:</u> Subvention de Flers Agglo de 50% du coût global HT des travaux après validation technique du CAUE, plafonnée à 15 000 € de travaux par tranche annuelle

	<p>soit un maximum de 7 500€ de subvention par façades et par an</p> <p><u>Autres façades non visibles des voies ouvertes au public : (si la façade principale est refaite ou propre) :</u>  Subvention de Flers Agglo de 35% du coût global HT des travaux après validation technique du CAUE, plafonnée à 15 000 € de travaux par tranche annuelle soit un maximum de 5 250 € de subvention par façades et par an</p>
<b>Objectifs sur 5 ans</b>	<p>20 façades visibles des voies ouvertes au public  10 façades non visibles des voies ouvertes au public</p>
<b>Coût pour Flers Agglo sur 5 ans</b>	202 500 €
<b>Conditions de versement</b>	<p>Imprimé de demande de paiement complété et accompagné des pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Factures acquittées</li> <li>-Certificat de conformité au titre de l'urbanisme si travaux éligibles à une déclaration préalable ou un permis de construire</li> <li>-Relevé d'identité bancaire</li> </ul> <p>Une visite par un agent du service habitat ou de l'opérateur pourra éventuellement avoir lieu pour constater les travaux réalisés.</p> <p>L'aide financière sera supprimée si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les travaux ne correspondent pas aux indications émises lors de l'examen du dossier par la commission d'attribution des aides ou ne respectent pas les prescriptions d'urbanisme</li> <li>-les travaux ne sont pas engagés dans un délai d'un an suivant la notification de Flers Agglo et terminés dans un délai de 3 ans.</li> </ul>
<b>Acompte</b>	Acompte possible

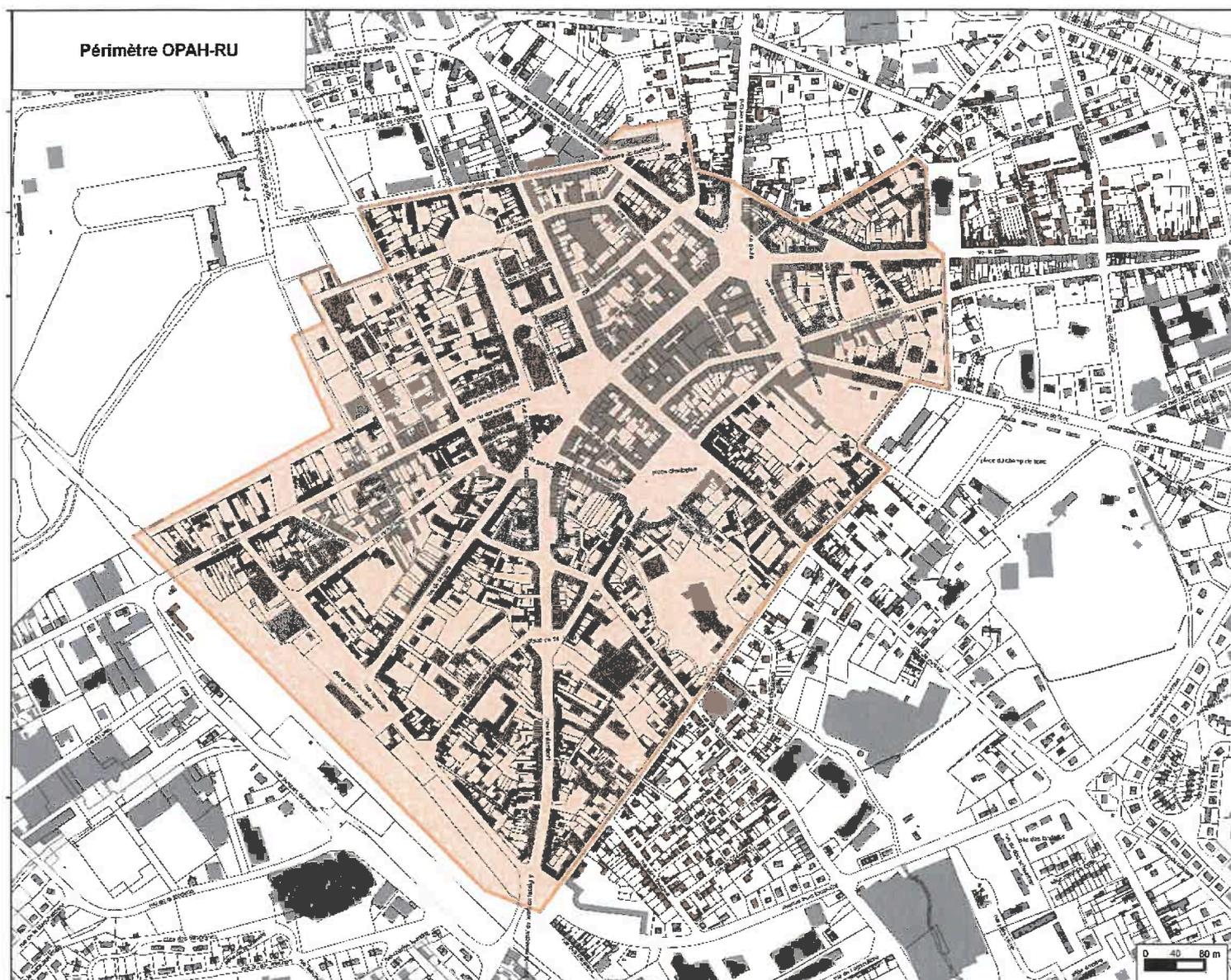
**FICHE 8****ETUDES DE FAISABILITE ET TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES DU BATI PRIVE (hors façades, cf. fiche 7)**

<b>Descriptif de l'aide</b>	<p>Subventions destinées à valoriser le patrimoine et à déterminer l'opportunité et la faisabilité de projets sur les espaces communs des copropriétés ou d'immeubles en monopropriétés composés de plusieurs logements.</p>
<b>Intervention</b>	<p>Avant d'engager des travaux sur les espaces communs, il conviendra aux porteurs de projet d'engager <b>une étude de faisabilité avec esquisse et chiffrage pour déterminer l'opportunité et la faisabilité des projets envisagés.</b></p> <p>Les projets potentiellement concernés sont les aménagements des cours privées, cours communes et cœurs d'îlots (travaux de terrassements, d'espaces verts, de maçonnerie, clôtures, construction d'abris poubelles), les interventions dans les cages d'escalier (embellissements, mises aux normes, mise en sécurité des halls, boîtes aux lettres, ...) et autres espaces communs des copropriétés (cages d'escalier par exemple) et l'installation d'ascenseurs.</p> <p>Selon les résultats des études de faisabilité, Flers Agglo accompagnerait financièrement ces projets dans la réalisation de ces travaux (voir modalités ci-après).</p> <p>Concernant les copropriétés, celles-ci devront s'engager dans la Charte d'engagement réciproque (délibération n°274 du 24.06.2015) par la signature du le Vice-Président en charge de l'habitat, le syndic de copropriété, le cas échéant le Président du Conseil Syndical. Celle-ci est rappelée en annexe du présent règlement.</p>
<b>Les opérations éligibles</b>	<p><u>Etude de faisabilité</u>, réalisée par un professionnel (architecte, maître d'œuvre) Subvention de Flers Agglo de 50% du coût global HT de l'étude plafonnée à 10 000 € par copropriété et monopropriété.</p> <p><u>Travaux sur les espaces communs</u> : Subvention de Flers Agglo de 50% du coût global HT des travaux plafonnés à 20 000 € soit 10 000 € par projet et par tranche annuelle</p>

	<p><u>Mise en place d'ascenseurs :</u>          Une subvention de Flers Agglo de 7 500€ maximum par local desservi répartie comme suit :          Une subvention de Flers Agglo 5 000 € par local et logement desservi versée au syndicat des copropriétaires ou aux monopropriétaires en cas d'immeubles composés de plusieurs logements.          Une subvention de Flers Agglo de 1 000 € à 2 500 € par propriétaire et par local desservi selon les ressources du propriétaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Subvention de 2 500 € pour les propriétaires occupants et propriétaire bailleur « très modestes » (plafonds de ressources Anah)</li> <li>✓ Subvention de 1 000 € pour les propriétaires occupants et propriétaire bailleur « modestes » (plafonds de ressources Anah)</li> </ul>
<b>Objectifs sur 5 ans</b>	15 études de faisabilité 10 projets sur les espaces communs 5 projets ascenseurs
<b>Coût pour Flers Agglo sur 5 ans</b>	150 000 € pour étude de faisabilité 100 000€ réalisation de travaux sur les espaces communs extérieurs et intérieurs 225 000 € pour les ascenseurs Soit un total sur 5 ans de 475 000 €
<b>Conditions de versement</b>	<p>Imprimé de demande de paiement complété et accompagné des pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Factures acquittées</li> <li>-Certificat de conformité au titre de l'urbanisme si travaux éligibles à une déclaration préalable ou un permis de construire</li> <li>-Relevé d'identité bancaire</li> </ul> <p>Une visite par un agent du service habitat ou de l'opérateur pourra éventuellement avoir lieu pour constater les travaux réalisés.</p> <p>L'aide financière sera supprimée si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les travaux ne correspondent pas aux indications émises lors de l'examen du dossier par la commission d'attribution des aides ou ne respectent pas les prescriptions d'urbanisme</li> <li>-les travaux ne sont pas engagés dans un délai d'un an suivant la notification de Flers Agglo et terminés dans un délai de 3 ans.</li> </ul>
<b>Acompte</b>	Acompte possible

# ANNEXES

## Périmètre de l'OPAH-RU : centre-ville et quartier de la gare





## CHARTRE D'ENGAGEMENT

### ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES FLERIENNES POUR LA RENOVATION DE L'HABITAT

La réalisation de travaux en copropriété est une démarche longue qui se déroule généralement en plusieurs phases successives. Elle est ponctuée de temps d'échanges et de validation entre les acteurs de la copropriété (syndic, conseil syndical et propriétaires présents en AG).

Dans le cadre de la stratégie régionale en direction des « villes reconstruites » et des OPAH, Flers Agglo souhaite accompagner les copropriétés dans leurs opérations de rénovation.

L'accompagnement spécifique des copropriétés situées à Flers a pour but d'aider et d'amener les copropriétaires à réaliser des travaux d'améliorations véritablement adaptés à leurs situations dans le cadre d'une approche globale et intégrée basée sur les 5 « piliers » d'une copropriété (rapport Braye 2012) :

- L'état du bâti (pathologies, diagnostics accessibilité, thermiques, amiante, plomb, etc.)
- Le mode d'occupation : propriétaires occupants / propriétaires bailleurs
- Le fonctionnement des instances décisionnelles
- La gestion financière de la copropriété
- La solvabilité des copropriétaires

Flers Agglo souhaite accompagner 5 copropriétés dont au moins 3 relevant de la Reconstruction dans la durée de l'OPAH dans une démarche partenariale.

Pour ce faire, Flers Agglo s'appuie sur des partenaires avec qui elle a contractualisé : le CAUE, l'ADIL, l'ANAH et l'opérateur d'OPAH afin d'apporter aux copropriétaires des compétences en architecture, en approche juridique, en aides financières et en montage de dossiers de subventions, etc.

Atteindre cet objectif nécessite un engagement fort de Flers Agglo et des copropriétaires. Aussi l'écriture d'un certain nombre d'engagements réciproques au travers de cette Charte apparaît indispensable.

## NOS ENGAGEMENTS RECIPROQUES

### Engagement de Flers Agglo :

Flers Agglo s'engage et prend en charge financièrement les missions suivantes proposées aux copropriétés notamment à :

#### **1/ Coordonner l'organisation et le déroulement des missions d'accompagnement confiées et réalisées par le CAUE :**

La mission du CAUE consiste en un audit complet et des conseils sur la rénovation du bâti des copropriétés intégrés dans une démarche globale avec les missions suivantes :

- Pré diagnostic sur les pathologies, la récupération et l'analyse des diagnostics existants (amiante, plomb, accessibilité) avec une identification des besoins (confort, accessibilité, acoustique, économies d'énergies...) , une visite de la copropriété, une visite des logements, des analyses et des conseils pour les travaux.
- Analyse des dysfonctionnements intérieurs et/ou extérieurs et propositions d'actions correctives qui seront chiffrées par les syndics.
- Participation au groupe de travail mis en place sur la copropriété concernée.
- Participation aux réunions du conseil syndical et aux assemblées générales des copropriétés.
- Participation à l'analyse des audits notamment énergétiques réalisés par le syndic et faire des propositions en lien avec les partenaires du groupe de travail dont l'opérateur de l'OPAH.
- Analyse des devis obtenus par le syndic pour la réalisation des travaux en concertation avec l'opérateur de l'OPAH.
- Propositions de programmes de travaux en faisant des préconisations réalistes et économes pour les copropriétaires en fonction des plans de financement préparés par l'opérateur de l'OPAH et en fonction des bilans (coûts/avantages).
- Participation au choix du maître d'œuvre avec le Conseil Syndical.

#### **2/ Coordonner les missions d'accompagnement réalisées par l'ADIL :**

Dans le cadre de l'accompagnement de copropriétés, la mission de l'Adil de l'Orne est concentrée sur deux axes :

- Une information juridique sur la copropriété destinée à tous publics et dispensée 2 fois par an.
- Un accompagnement ciblé sur 5 copropriétés soit 1 par an.

- Une information sur la copropriété destinée à tous publics

Elle s'effectue sous forme de réunions publiques à thème à destination du grand public. Le choix du thème sera arrêté par l'ADIL en accord avec Flers Agglo. Au moyen de supports adaptés, l'ADIL débute par une phase d'information à thème suivie d'une phase plus interactive : questions-réponses du grand public sous forme collective ou individualisée, immédiate ou différée (physique, téléphonique, dématérialisé...)

➤ Un accompagnement ciblé :

L'Adil accompagne plus particulièrement une copropriété chaque année. En fonction des problématiques, l'Adil vient en appui au syndic et à la copropriété par :

- une ou plusieurs réunions avec le syndic, le conseil syndical, les copropriétaires de cette copropriété
- une information juridique lors de ces réunions,
- une information juridique sur la copropriété et l'actualité : loi ALUR...
- une information juridique à l'égard des différents partenaires de l'OPAH, Flers Agglo, les services de l'ANAH, l'opérateur OPAH, Info Energie, CAUE...

**3/ De manière générale, Flers Agglo s'engage à :**

- Etre présente aux réunions, notamment AG et conseil syndical auxquels elle est conviée sous réserve de disponibilité
- Préserver la confidentialité des informations nominatives transmises.

Engagement de la copropriété

**1/Mobiliser les copropriétaires afin d'être dans une démarche constructive et globale visant à améliorer les conditions de vie, réduire les coûts énergétiques de la copropriété et de chaque copropriétaire et améliorer l'état du bâti.**

**2/Désigner un référent au sein du syndic et de la copropriété (idéalement du conseil syndical) chargé de veiller le bon déroulement du dispositif et le lien entre les différents partenaires.**

**3/Organiser au début de l'accompagnement une visite de la copropriété en lien avec Flers Agglo et éventuellement en présence de tout acteurs engagés envers les copropriétés (opérateur OPAH, ANAH, CAUE,...). La visite doit permettre d'avoir un aperçu de l'état général des bâtiments (extérieur, logement, et communs) et des équipements techniques (chaufferie et autres locaux techniques) et fonctionnels.**

**4/Fournir l'ensemble des éléments demandés par Flers Agglo au démarrage de l'accompagnement et éventuellement d'autres éléments ultérieurement.**

**5/Informier régulièrement Flers Agglo de l'avancement du projet (décisions prises, actions entreprises...), notamment en transmettant les procès-verbaux d'assemblée générale**

**6/Permettre à Flers Agglo et à ses partenaires de valoriser la démarche entreprise (visites, presses, fiches techniques...) avec la présence ou la validation du référent de la copropriété**

**7/Citer de façon systématique Flers Agglo et ses partenaires pour toute communication éventuelle liée à l'opération.**

**REFERENTS**

Interlocuteur privilégié du syndic : .....

Adresse.....

Téléphone.....

Courriel.....

Interlocuteur privilégié du conseil syndical : .....

Adresse.....

Téléphone.....

Courriel.....

Interlocuteur privilégié au sein de Flers Agglo : Nathalie Martragny - Service Habitat

Adresse : 41 Rue de la Boule – CS 149 – 61103 FLERS CEDEX

Téléphone : 02 33 98 44 43

Courriel : [nmartragny@flers-agglo.fr](mailto:nmartragny@flers-agglo.fr)

**SIGNATURES**

<p>Fait à Flers, le .....</p> <p>Pour Flers Agglo, le Vice-Président en charge de l'habitat,</p> <p>Michel DUMAINE</p>	<p>Fait à ....., le .....</p> <p>Pour la copropriété, le Président du Conseil Syndical,</p>	<p>Fait à ....., le .....</p> <p>Pour le syndic de copropriété,</p>
--	---	---

