

BILAN ANNUEL N°3

OPAH-RU

sur le centre-ville et le quartier de la gare à Flers
(2019-2024)



28-30 Avenue de Garbsen
14200 Hérouville-Saint-Clair

Tél. : 02 31 53 73 73
Fax : 02 31 53 77 59
calvados-orne@cdhat.fr

www.cdhat.fr

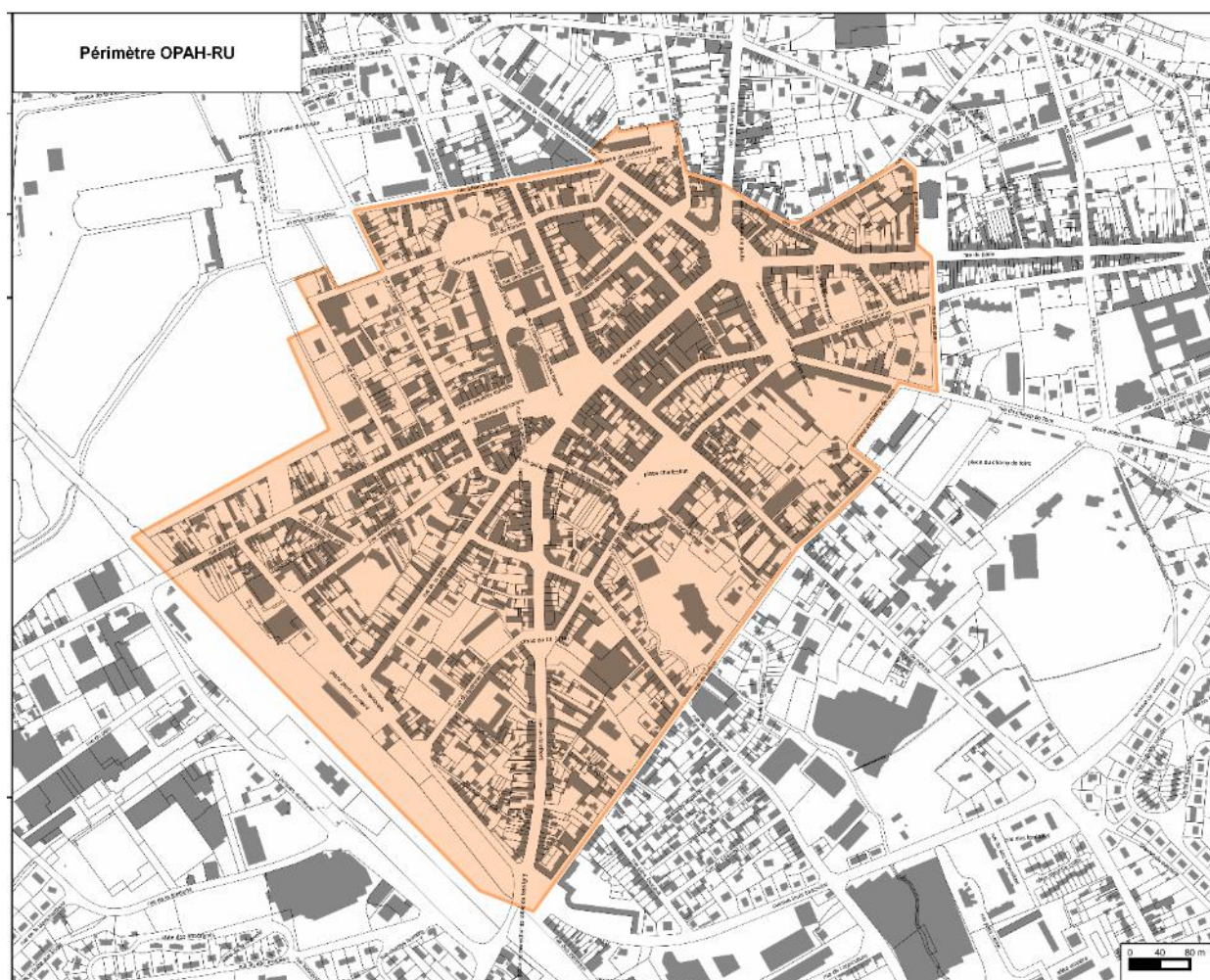
au 31 janvier 2022



Table des matières

.....	1
Périmètre de l'Opération.....	4
L'Opérateur	10
Les moyens d'informations mis en place	11
Mission de conseil et d'assistance	16
Les contacts.....	16
Les permanences.....	17
Les Propriétaires Occupants	19
Les dossiers Anah.....	19
Le Programme Habiter Mieux Agilité (Hors convention Opah)	26
Les subventions de la Communauté d'Agglomération.....	28
Les subventions de la Ville de Flers.....	31
Les subventions des caisses de retraites.....	32
Les subventions de la Région Normandie	33
Les subventions du Conseil Départemental.....	35
Action Logement – Programme d'Investissement Volontaire	36
Les autres financements	38
Les Propriétaires Bailleurs.....	40
Les dossiers Anah.....	40
Les subventions de la Communauté d'Agglomération.....	46
Les aides de la Région Normandie – Chèque éco-énergie.....	49
Les aides de la Région Normandie – Renforcement de l'offre locative dans les centres.....	50
Action Logement – Programme d'Investissement Volontaire	51
Action Logement – Action Cœur de Ville.....	53
Aides spécifiques de Flers Agglo sur les monopropriétés et les copropriétés	57
La Lutte contre l'habitat indigne	63
Repérage et investigation sur les immeubles en dureté immobilière	63
La mise en place de la Commission Locale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CLLHI)	64
La Résorption de l'Habitat Indigne : l'immeuble « La Motte Ango »	65
Résultats globaux de l'OPAH-RU	68
<i>Au 31 janvier 2022 – 3 ans d'animation</i>	<i>68</i>
Engagements financiers de Flers Agglo	71
Impact économique et environnemental.....	73
Impact de la Covid / Période de confinement.....	74

Périmètre de l'Opération



Le périmètre de l'OPAH porte sur les rues suivantes :

- Rue Abbe J.B Lecornu (du 3 au 78), Blin (2 au 24), de Belfort (2 au 86), de Domfront (1 au 156), de la Boule (1 au 69), de la Chaussée (2 au 55 et le 118B), de la Ferrière Percy (2 au 14), de la Fontaine (1 au 24), de la Gare (1 au 75), de la Halle (33 au 37), de la Harpe (1 au 35), de la Motte Ango (1 au 18), de la 11^{ème} DB (1 au 44), de la planchette (22 au 38), de la république (5 au 64), de Messei (2 au 67), de Paris (1 au 68), de Warminster (1 au 31), 2 rue des Déportés, des Pages (6 au 41), rue des Desrivières (1 au 24), du Champ de Foire (11 au 23), du Moulin (2 au 53), du 14 Juillet (5 au 36), du 6 Juin (1 au 81), du Théâtre (3 au 38), Guy Mollet (3 au 14), Henri Lafortest (3 au 37), Henri Veniard (2 -11-14), Jules Gévelot (1 au 23), Julien Salles (5 au 53), Nationale (1 au 69), Richard Lenoir (2 au 53), Saint Germain (2 au 11), 14 rue Saint-Jean, Rue Schnetz (3 au 85), Simons (5 au 247), St-Georges (4 au 25), Victor Hugo (1 au 56)
- 1 au 29 Cour Mauviel
- Impasse du Cadran Solaire (9 au 47), Fouchard (28 au 85)
- Passage Bignon (4 au 17), Bizourdi (11 au 135), Roland (28 au 81)
- Place Charles de Gaulle (2 au 24), Place Charleston (1 au 50), 2 Place Claudius Duperron, du Docteur Vayssiere (2 au 10), du Gal Leclerc (3 au 9), du 14 Juillet (2 au 16), Paulette Duhalde (18 au 64), St-Germain (23-31), St-Jean (5 au 25)
- 1 au 17 Square Delaunay
- 12 au 20 Pourtour du Champ de Foire

L'Agglomération et la ville de Flers sont des collectivités très volontaristes qui ont déjà mené de nombreuses actions, dont la requalification du centre-ville de Flers, par le réaménagement d'espaces publics du cœur de ville reconstruit, visant à renforcer l'attractivité et améliorer le cadre de vie des habitants. En complément, Flers Agglo a mené des opérations programmées d'amélioration de l'Habitat depuis 2008, dont les résultats sont très satisfaisants.

Aujourd'hui, ces collectivités souhaitent mener une action plus interventionniste de reconquête du centre-ville, organisée autour de 5 axes :

- De la réhabilitation à la reconstruction,
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Développer l'accessibilité, la mobilité, les connexions,
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Pour ce faire, l'Agglomération et la ville peuvent s'appuyer sur les trois programmes ambitieux : « Action Cœur de Ville », « l'Appel à Projet de la Région ville de la Reconstruction » et l'OPAH de Renouvellement Urbain.

La stratégie de requalification du centre-ville de Flers reconstruit et du quartier de la gare

La persistance des problématiques d'amélioration du parc existant a conduit la collectivité à reconduire un dispositif d'intervention. La nécessité de poursuivre la réhabilitation du bâti du territoire et plus globalement la redynamisation de son environnement ont justifié le lancement d'une réflexion pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain.

Le diagnostic du territoire et des besoins a été réalisé en 2016/2017. Les différentes études statistiques et enquêtes auprès de la commune, de l'agglomération et des professionnels ont mis en avant les éléments suivants :

- Une érosion du nombre d'habitants dans la ville et son centre,
- La présence d'une population particulièrement âgée,
- La présence de ménages de petite taille, avec un nombre de personnes par foyer très faible,
- Une population disposant de niveaux de ressources peu élevée, pouvant générer des difficultés pour se chauffer et plus globalement pour entretenir le logement,
- Une problématique sur la mise en valeur de l'environnement des immeubles,
- Une vacance toujours présente,
- Des niveaux de confort peu satisfaisants, particulièrement dans le parc locatif,
- L'existence de quelques copropriétés présentant des signes de fragilité.

Ces constats effectués à l'échelle du centre-ville de Flers et du quartier de la gare font apparaître comme nécessaire une intervention en profondeur sur l'habitat ancien du parc privé. La mise en place d'une OPAH-RU à l'échelle du périmètre d'étude a donc été validée.

L'OPAH de renouvellement urbain

L'OPAH RU permet de compléter l'OPAH de droit commun pour traiter spécifiquement les territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux, nécessitant, en sus des incitations et du programme d'actions d'accompagnement propres à toute OPAH, la mise en place de dispositifs d'intervention lourds. Ces dispositifs font, notamment, appel à des interventions foncières et immobilières et à des outils coercitifs de droit public (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières sous déclaration d'utilité publique ou non ...) permettant de mettre en œuvre un projet urbain et social volontariste.

L'OPAH RU constitue le dispositif autour duquel s'articule la politique locale de requalification urbaine des quartiers anciens.

Les aspects stratégiques de renouvellement urbain de cette OPAH se traduisent notamment par les interventions suivantes :

- Un dispositif RHI THIRORI visant à requalifier la dizaine d'immeubles les plus dégradés du centre ancien,
- Des interventions fortes en matière de requalification des espaces publics ; plus particulièrement dans les secteurs où la vacance et la dégradation des logements sont avérés.

Les objectifs qualitatifs définis pour les OPAH sont les suivants :

- Accentuer la lutte contre les logements insalubres et dégradés,
- Garantir une réhabilitation de nature pérenne et la plus qualifiante possible, grâce à des dispositifs financiers fortement solvabilisateurs,
- Organiser et renforcer les pratiques,
- Agir de façon coercitive,
- Mettre en place des actions destinées à assurer le respect de la diversité de la population, à maintenir le caractère social de l'occupation des logements et à favoriser le maintien sur place des occupants, par un accompagnement des ménages,
- Inciter à des réhabilitations qualitatives, pour préserver la qualité des bâtiments,
- Renforcer des partenariats avec les différents acteurs et services concernés.

Ces objectifs s'articulent selon les volets suivants :

VOLET URBAIN

L'étude a mis en avant la présence d'un patrimoine bâti précieux, de qualité, avec de nombreux détails architecturaux, mais un bâti parfois laissé à l'abandon, concourant à la dévalorisation de certains quartiers. Les espaces publics présentent ainsi une qualité très hétérogène, avec parfois un langage très routier. Les matériaux et revêtements souffrent d'un manque d'unité et parfois de cohérence avec les matériaux de parements des façades. L'ensemble de ces éléments contribue à conforter le manque de lisibilité des cheminements et des espaces publics.

Aussi, des aménagements urbains ont été réalisés en centre-ville en 2017. Des principes d'aménagements ont été proposés dans le cadre de cette étude, afin de compléter les actions déjà engagées sur l'espace public et sur la réhabilitation du parc existant environnant ; ils sont tout particulièrement importants dans le cadre des OPAH RU.

Il a ainsi été proposé l'aménagement et la mise en valeur de :

- De la friche de la Motte Ango,
- Des abords de la Vère et du bâtiment abritant la Société Colombophile,
- Rue Motte Ango (prioritaire),
- Passage du Grand Rond (prioritaire),
- Passage Bignon,
- Rue Schnetz,
- Rue Victor Hugo.

VOLET FONCIER

Ce volet doit traiter des actions destinées à résorber les dysfonctionnements urbains ou certaines situations d'habitats ou d'immeubles particulièrement dégradés en procédant à des acquisitions ponctuelles et opportunes de logements et/ou immeubles : opérations de RHI/THIRORI (résorption de l'habitat insalubre/traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et opérations de restaurations immobilières). Ces opérations ont pour objectifs de débloquer, voir enclencher les projets qui revêtent un intérêt stratégique.

VOLET LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Une des priorités de l'OPAH-RU est le traitement des logements insalubres, très dégradés ou indécents. Il s'agira d'inciter les propriétaires à faire les travaux de sortie d'indignité en bénéficiant des aides de l'OPAH.

VOLET IMMOBILIER

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, ce volet se déclinera notamment par :

- La création d'une offre locative sociale,
- La remise sur le marché de logements vacants.

VOLET COPROPRIETES

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU a mis en évidence la présence de copropriétés, potentiellement fragiles selon la méthode de l'Anah. Ainsi 45 copropriétés dégradées sont recensées sur les 5 sections cadastrales qui couvrent le périmètre d'OPAH-RU, dont 26 potentiellement fragiles.

Dans la continuité des actions d'accompagnement menées par Flers Agglo depuis 2015 dans l'OPAH classique, la collectivité souhaite, à travers la mise en œuvre de l'OPAH-RU, renforcer ses interventions en faveur des copropriétés notamment à travers :

- Un travail d'identification précis des copropriétés et la construction d'une base de données de suivi,
- La poursuite de l'accompagnement juridique avec l'ADIL notamment pour les copropriétés qui ne sont pas gérées (souvent des petites copropriétés) et l'animation des rendez-vous de la copropriété 2 fois/an,
- La poursuite de l'accompagnement technique à la rénovation avec le CAUE pour une approche globale et architecturale des travaux (thermique, cours communes, façades, ...),
- La mise en place d'aides (études et travaux) de Flers Agglo aux syndicats et copropriétaires.

VOLET DEVELOPPEMENT DURABLE ET ENERGIE

L'approche développement durable et la valorisation du patrimoine environnemental intégrera la gestion des stationnements, la promotion des espaces doux, la mise en valeur des cours d'eau, la création d'espaces extérieurs privatifs de qualité (en lien avec la rénovation des logements).

L'objectif de travaux de rénovation énergétique sur 135 logements viendra améliorer le confort thermique mais aussi réduire les factures énergétiques et contribue à la réduction des gaz à effet de serre.

VOLET ENERGIE ET PRECARITE ENERGETIQUE, MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME « HABITER MIEUX »

L'OPAH permettra la création d'ateliers de la précarité énergétique, ayant notamment pour vocation le repérage et le ciblage des ménages concernés par des situations de précarité énergétique. Les ateliers seront composés des acteurs locaux qui peuvent être impliqués sur Flers Agglo pour permettre les sorties de précarité énergétique. L'information visera :

- Les professionnels du bâtiment,
- Les acteurs locaux travaillant dans le domaine de l'habitat,
- Les ménages,
- Les professionnels de l'immobilier : agences immobilières et notaires

A partir des premiers éléments de repérage, l'opérateur contactera les ménages ciblés afin de leur apporter les informations relatives aux travaux d'économie d'énergie et les inciter à s'inscrire dans une démarche de « sortie de situation de précarité énergétique ».

VOLET TRAVAUX POUR L'AUTONOMIE DE LA PERSONNE DANS L'HABITAT

Face à la problématique du vieillissement de la population du territoire, le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées compte parmi les enjeux de cette OPAH. L'adaptation et l'accessibilité des logements s'inscrivent en effet dans une démarche constituant l'une des actions prioritaires des OPAH

Ce volet prévoit l'assistance dans le cadre de la réalisation de travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.

VOLET SOCIAL

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

VOLET PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Ce volet prévoit la prise en compte des enjeux du Grenelle de l'Environnement et de la qualité architecturale du bâti, notamment en collaboration étroite avec les professionnels de la préservation du patrimoine (Architecte des Bâtiments de France, Fondation du Patrimoine, CAUE, etc.).

VOLET ECONOMIQUE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Il a pour objectif de faire vivre l'économie locale par le travail des artisans locaux. La participation des entreprises locales aux projets de réhabilitation a également pour effet de rassurer les propriétaires dans leur démarche.

Ces différents volets se déclinent selon les objectifs quantitatifs suivants :

Les objectifs quantitatifs d'amélioration de logements en 5 ans sont les suivants :

Les objectifs quantitatifs d'amélioration de logements en 5 ans sont les suivants :

PROPRIETAIRE OCCUPANT		
Typologie de travaux	Catégorie de propriétaire	Objectifs
Très dégradé/Indigne/ Petite LHI	Très modeste et modeste	10
Autonomie	Très modeste	30
	Modeste	20
Précarité énergétique (Habiter Mieux)	Très modeste	30
	Modeste	20
TOTAL		110

PROPRIETAIRE BAILLEUR		
Typologie de travaux	Niveau de loyer	Objectifs
Dégradation importante	Social	45
Insalubrité	Social	5
Dégradation moyenne	Social	15
Précarité énergétique (Habiter Mieux)	Social	10
Autonomie	Social	5
TOTAL		80

Le 1^{er} septembre 2021, un avenant a été adopté pour les propriétaires bailleurs augmentant de 70 logements supplémentaires les objectifs initiaux du dispositif.

PROPRIETAIRE BAILLEUR – nouveaux objectifs au 01/09/2021		
Typologie de travaux	Niveau de loyer	Objectifs
Dégradation importante	Social	110
Insalubrité	Social	10
Dégradation moyenne	Social	15
Précarité énergétique (Habiter Mieux)	Social	10
Autonomie	Social	5
TOTAL		150

L'Opérateur

Les élus de la ville de Flers et de Flers Agglo ont choisi pour l'animation et le suivi de l'OPAH, le :

Centre de Développement pour l'Habitat et l'Aménagement des Territoires



28-30 Avenue de Garbsen
14 200 HEROUVILLE SAINT CLAIR

www.cdhat.fr

La ville de Flers et Flers Agglo ont confié au CDHAT les missions suivantes :



- Actions d'information auprès du public et des milieux professionnels pour assurer l'animation de l'opération ;
- Actions de communication pour promouvoir l'opération ;
- Réalisation des évaluations énergétiques et autres études ou diagnostics préalables aux montages des projets, conformément à la réglementation ;
- Information et conseil gratuits auprès des propriétaires et locataires dans les domaines administratif, financier, technique et architectural ;
- Repérage des ménages en situation de précarité énergétique et des logements indignes ;
- Etude du relogement des ménages éventuellement touchés ;
- Analyse des indicateurs de résultats et information sur l'état d'avancement de l'opération ;
- Relation entre les propriétaires, les locataires et les organismes sociaux.



Les moyens d'informations mis en place

Afin de mobiliser un public le plus large possible, diverses actions de communication ont été menées au cours de la première année de suivi-animation.

L'information et les conseils auprès des particuliers

✖ L'accueil dans les locaux du CDHAT

Un accueil et une permanence téléphonique quotidienne sont assurés dans les locaux du CDHAT à :

**Hérouville Saint Clair,
28-30 Avenue de Garbsen.**

Les chargés d'opération du CDHAT sont à la disposition des demandeurs, gratuitement et sans rendez-vous.



✖ Permanence dans les locaux de Flers Agglo

Une permanence est mise en place, tous les mardis matin de 9h30h à 12h :

Un chargé d'opération du CDHAT reçoit, sur rendez-vous, toutes les personnes souhaitant obtenir des informations sur les aides publiques mobilisables, sur la démarche à suivre pour constituer un dossier, prendre rendez-vous pour la visite de l'immeuble à réhabiliter, ou pour toute action permettant de poursuivre un dossier en cours.

Au regard de la fréquentation de la permanence, il a été convenu avec la maîtrise d'ouvrage de tester sur le premier semestre 2022 une réduction des permanences mensuelles : la permanence a lieu tous les 2èmes mardis de chaque mois. Ce changement permet au CDHAT de réaliser plus de visites sur site.

✖ Visites des logements

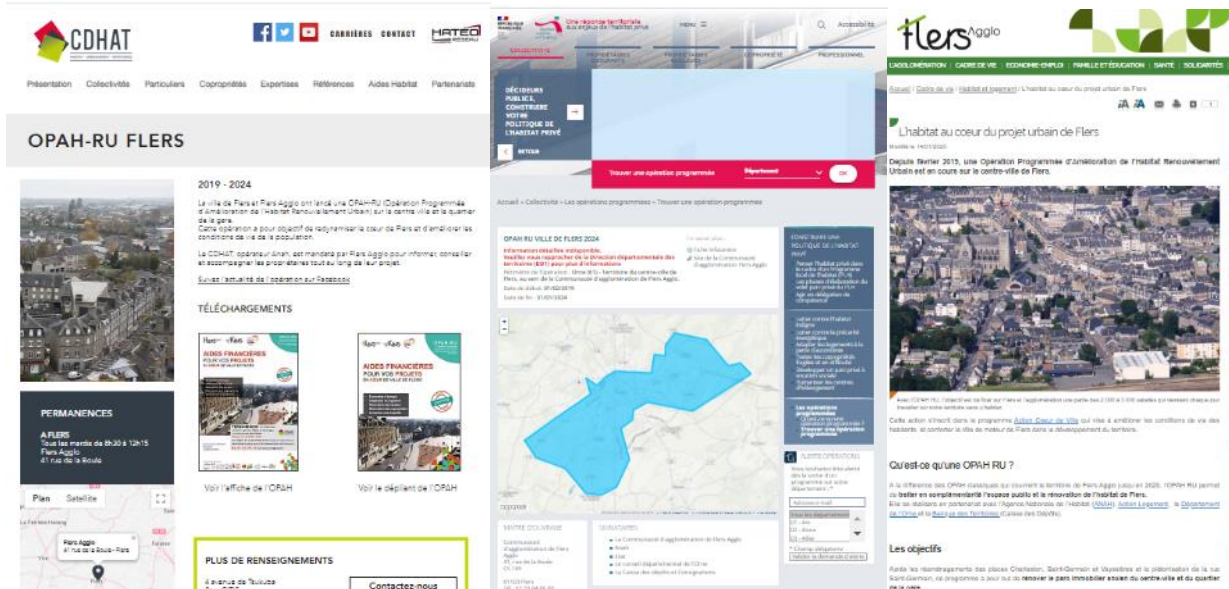
Suite aux contacts des propriétaires, les logements sont visités et expertisés l'après-midi des permanences ou bien sur d'autres journées fixées avec les demandeurs en fonction de leurs disponibilités.

Au 31 janvier 2022, **297 visites sur place ont été réalisées** par les chargés d'opération du CDHAT.

Les supports de communication

✖ Les sites internet

Les sites internet du CDHAT, de l'Anah et de Flers Agglo donnent des premières informations sur le dispositif.



✖ Dépliants – Affiches – Roll-up – Panneau de chantier

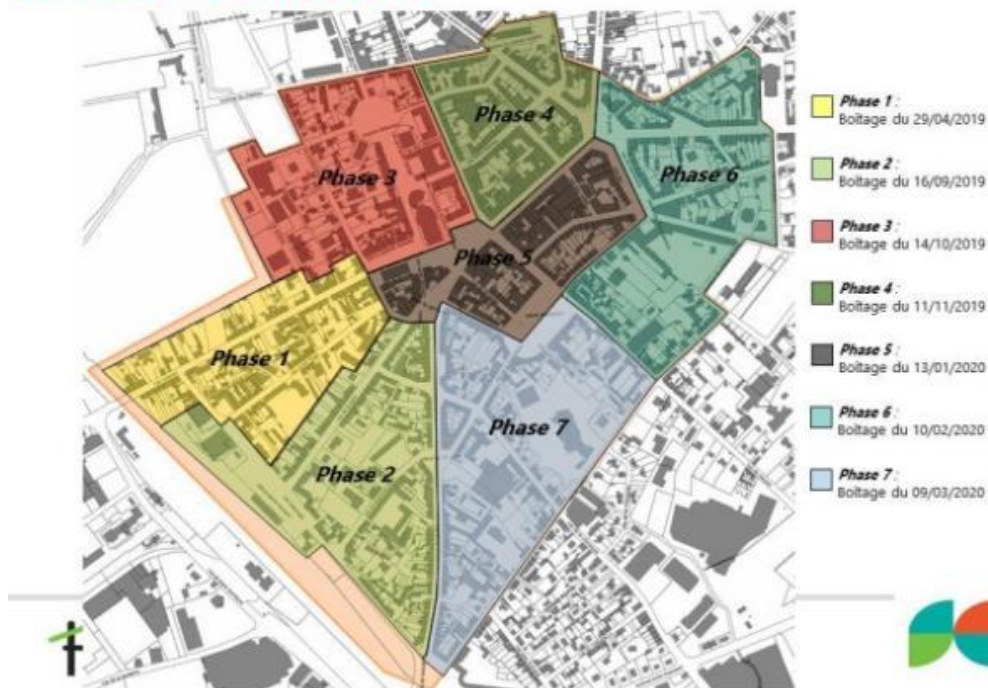
2 500 dépliants, 250 affiches A5 et 100 affiches A4 ont été réalisés et adressés à Flers Agglo. La distribution a été réalisée par Flers Agglo et par le CDHAT. Un roll-up a également été réalisé et sera exposé lors des réunions.



✖ Boitage

Afin de sensibiliser au maximum les propriétaires, des sessions de boitages ont été réalisées en 2019-2020. Des enveloppes avec un courrier signé par le président de Flers Agglo ainsi qu'une plaquette ont été déposés à la quasi-totalité des adresses de l'OPAH-RU. Le planning du boitage figure sur la carte ci-dessous. La dernière phase de boitage a été réalisée le 7 septembre 2020.

PRÉVISION BOÏTAGE 2019



✖ Conférence de presse

Une conférence de presse en présence du député de l'Orne M. NURY, de Mme la Sous-Préfète, du Président et Maire de Flers Agglo et de la Banque des Territoires, s'est tenue le 17 janvier 2019 afin de présenter le futur dispositif mis en place.

Des aides pour rénover son logement dans le centre-ville de Flers et le quartier de la gare
Une opération programmée d'amélioration de l'habitat est mise en oeuvre à partir du vendredi 1er février 2019, à Flers. Le but : rénover 190 logements en aidant les propriétaires.



Sabine Siffert, de la Caisse des dépôts et consignations Normandie, Cécile Eugène, représentante d'Argence, Yves Guézennec, maire de Flers et président de Flers Agglo, et Jérôme Nury, député et vice-président du Conseil départemental, lors de la signature de la convention. © Caisse des Dépôts

L'objectif est ambitieux. Sur une période de 5 ans, à compter du vendredi 1^{er} février 2019, il s'agit de réhabiliter 190 logements privés situés dans le centre de ville de Flers et le quartier de la gare.

Comment ? Grâce à une OPAH-RLU, une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain. Elle permet d'accompagner financièrement et techniquement les propriétaires occupants comme les propriétaires bailleurs qui souhaitent faire des travaux.

Maintien à domicile, lutte contre l'habitat indigne...

L'objectif, sur 5 ans, est de réhabiliter 110 logements occupés par des propriétaires et 80 habitats par des locataires.

✖ Information dans la presse locale

Depuis le début de l'OPAH (février 2019), plusieurs articles de presse sont parus dans les différents médias, dans le bulletin de Flers Agglo.

✖ Signalétique de chantier

Excellent vecteur de promotion de l'OPAH, ils permettent d'attirer l'attention des passants sur le fait que le chantier a bénéficié d'aides et lui fournissent les moyens d'entrer en contact avec l'opérateur.



✖ Les visites de chantier

Depuis le lancement de l'OPAH, six visites de chantiers ont été réalisées. Une première visite au 10 rue de la république, avec la réhabilitation d'un immeuble de 9 logements dont 4 ont pu bénéficier des aides de l'Anah et de Flers Agglo. Cette visite a eu lieu le 8 octobre 2019.

Une deuxième visite a eu lieu le 26 novembre 2019 au 36 rue de la boule. Il s'agit d'une maison réhabilitée par des propriétaires qui ont précédemment réhabilité la maison voisine dans le cadre de l'OPAH de Flers.

Une 3^{ème} visite a eu lieu le 28 mai 2020 au 34 Rue de la République. Il s'agit d'un immeuble de deux logements réhabilités.

Une 4^{ème} visite a eu lieu le 23 octobre 2020 relative à la destruction de l'immeuble de « La Motte Ango » en présence de la Ministre du Logement Mme Emmanuelle Wargon.

Une 5^{ème} visite a eu lieu le 7 juillet 2021 au 7bis rue de la 11^{ème} DBB. Il s'agit de la réhabilitation d'un immeuble de 4 logements et d'un local commercial au rez-de-chaussée. La maison de l'habitat et de la rénovation de Flers a décidé d'y installer ses locaux.

Une 6^{ème} visite a eu lieu le 7 décembre 2021 au 43 rue Julien Salle. Il s'agit de la réhabilitation d'une maison individuelle composée de 4 chambres à des fins de résidence principale.



7bis rue de la 11^{ème} DBB



43 Rue Julien Salles



34 Rue de la république

✖ Les comptes rendus d'activités

Des bilans trimestriels sont transmis à la collectivité afin d'informer sur l'état d'avancement de l'opération tant en matière de communication que des résultats chiffrés de l'opération.

✖ Les réunions mensuelles

Le CDHAT et Flers Agglo ont décidé de mettre en place des réunions mensuelles, tous les 1ers mardis de chaque mois afin de faire le point sur des situations particulières.

✖ Sensibilisation des artisans des professionnels de l'immobilier et des partenaires financiers

Vecteurs de promotion également de l'OPAH, les artisans, les professionnels de l'immobilier et les partenaires financiers sont informés et mobilisés autant que possibles : Les dépliants d'information et les affiches leurs sont diffusés largement.

Les dates de réunions sont les suivantes :

Date de la réunion	Objet de la réunion
14/03/2019	Réunion du club des investisseurs
09/04/2019	Réunion avec les professionnels de l'immobilier
23/04/2019	Réunion Action Logement
23/04/2019	Réunion Mediadom
03/05/2019	Réunion OCM/PETR/Urba sur les aides OCM
17/05/2019	Rencontre Mediadom
28/05/2019	Réunion avec les banques (Crédit Agricole, Crédit Mutuel) et les notaires
04/06/2019	Réunion CAF-ADIL - FLERS - "Je loue, je m'engage à..."
11/06/2019	Réunion banque (CIC)
19/09/2019	Formation ABF
26/09/2019	Réunion ADIL/Copropriété
18/12/2019	Réunion Action Logement
17/06/2020	Réunion Action Logement
16/04/2021	Réunion Action Logement
29/06/2021	Réunion Action Logement
25/11/2021	Rencontre de sensibilisation d'une entreprise (Isoltoit)

✖ Commission d'attribution des aides communautaires

Cette commission a lieu tous les 3 mois et a pour objectif de présenter aux élus les dossiers éligibles aux aides de Flers Agglo et de la ville de Flers.

Les commissions se sont tenues les :

2019	2020	2021
25 avril	11 février	23 mars
26 juin	12 juin	7 juin
24 septembre	29 septembre	29 septembre
17 décembre	15 décembre	10 novembre

Mission de conseil et d'assistance

Les contacts

Au terme de la troisième année d'animation, les chargés d'opération du CDHAT ont renseigné **392 porteurs de projets** (1^{ers} contacts) :

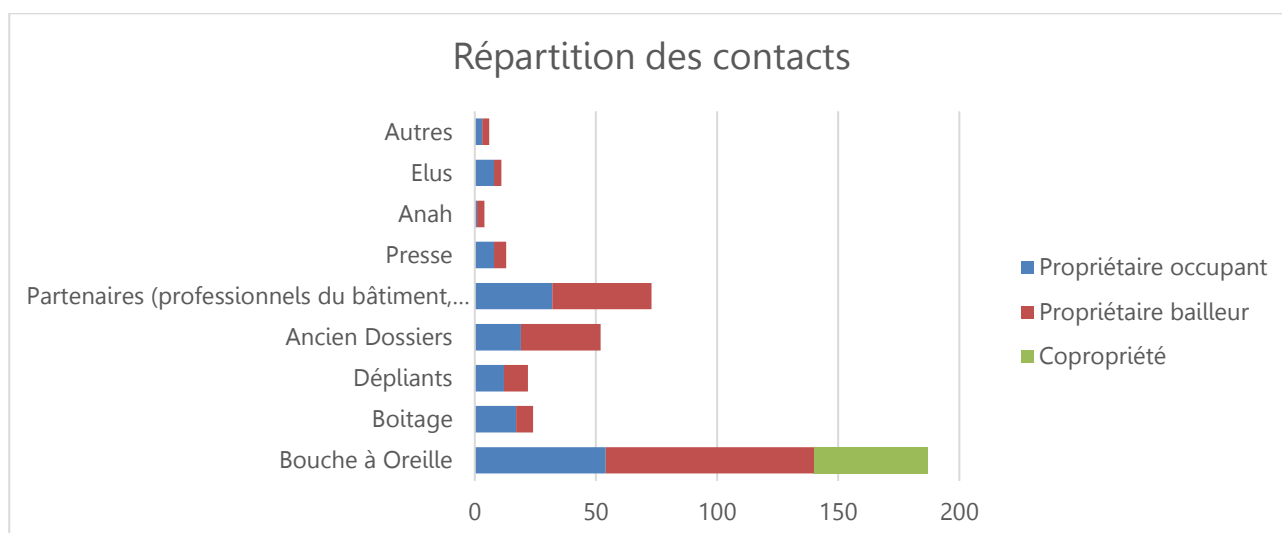
- Par téléphone,
- Par email,
- Par courrier,
- Lors des permanences à la Communauté d'agglomération,
- Lors des visites de logements chaque fois que cela a été nécessaire,
- Lors d'entretiens personnalisés dans les locaux du CDHAT.

Certains de ces propriétaires ont été renseignés ou rencontrés à plusieurs reprises, puisque le nombre total de contacts concernant l'OPAH sur la 3^{ème} année est de **1 075** dont :

- 260 contacts téléphoniques,
- 320 contacts en permanence,
- 166 visites sur place,
- 149 contacts par mail,
- 150 contacts par courriers,
- 30 lors d'entretiens personnalisés dans les locaux du CDHAT.

Les demandeurs ont été informés de l'opération en place par :

Type de contact	Nombre
Bouche à Oreille	187
Boitage	24
Dépliants	22
Ancien Dossiers	52
Partenaires (professionnels du bâtiment, immobiliers, banques, secteurs sociaux, etc.)	73
Presse	13
Anah	4
Elus	11
Autres	6



Sur les **392** porteurs de projet renseignés :

- **154** sont **propriétaires occupants**
- **191** sont **propriétaires bailleurs**
- **47** sont **des copropriétés**

↳ Sur les **392 contacts**, 48 % proviennent de propriétaires bailleurs.

Sur les **392** premiers contacts reçus :

→ **154** de propriétaires occupants :

- **61** projets propriétaires occupants **aidés** (39 avec l'Anah, 22 sans l'Anah),
- **34** demandes propriétaires occupants **en attente de pièces ou de décision**,
- **59** demandes propriétaires occupants **sans suite**,
 - 25 sont au-dessus des plafonds de ressources, orientés vers d'autres partenaires,
 - 16 ne sont pas intéressés par les aides (conditions d'obtention, montants...),
 - 7 envisageaient des travaux non recevables,
 - 1 propriétaire avait déjà commencé ses travaux,
 - 10 propriétaires se sont orientés vers MaPrimeRenov'.

→ **191** de propriétaires bailleurs

- **95** projets propriétaires bailleurs aidés (85 projets aidés par l'Anah et 10 sans aides de l'Anah),
- **30** demandes propriétaires bailleurs en attente de pièces ou de décision,
- **66** demandes propriétaires bailleurs sans suite,
 - **46** n'ont pas été intéressés par les aides,
 - **9** demandeurs envisageaient des travaux non recevables ou les logements sont situés en dehors du périmètre éligibles aux aides de l'Anah,
 - **1** dont les travaux avaient déjà commencé,
 - **2** logements étaient occupés par des locataires au-dessus des plafonds de ressources Anah,
 - **8** propriétaires se sont orientés vers MaPrimeRenov'.

→ **47** de copropriétés

- **15** projets de copropriétés ont été déposés,
- **13 projets sont à déposer** (**8** projets pourraient bénéficier uniquement d'une aide la région, **5** projets des subventions de Flers Agglo).
- **4** projets **sont en attente de devis**, de visites diagnostic,
- **15** dossiers sans suite.

Les permanences

Le CDHAT assure une permanence sur rendez-vous, tous les mardis de 9h30 à 12h.

Du 1^{er} février 2020 à début décembre 2020, la permanence avait lieu dans les locaux de Flers Agglo, au 41 rue de la boule, rez-de-chaussée côté cour.

De début décembre au 17 mars 2020, la permanence a été délocalisée dans le quartier Saint-Sauveur dû à l'incendie de la mairie de Flers qui a obligé une réaffectation des bureaux des différents agents municipaux. Par la suite, du 17 mars 2020 à fin juin 2020, les permanences

n'ont pas pu être réalisées en présentielle à cause de la COVID. Le CDHAT a toutefois réalisé des permanences téléphoniques sur les mêmes plages horaires.

Du 1^{er} juillet 2020 au 31 octobre 2020, la permanence a été délocalisée au Forum de Flers.

Du 1^{er} novembre 2020 jusqu'au 20 avril 2021, les permanences n'ont pas repris en présentielle mais une permanence téléphonique a été assurée par le CDHAT.

Depuis le mois d'avril 2021, la permanence est réalisée à la maison de l'habitat et de la rénovation de Flers au 11bis rue de la 11^{ème} DBB.

Le CDHAT a eu 356 contacts en permanences. Ces derniers sont venus pour se renseigner sur les aides mises en place dans le cadre de l'OPAH.

En **moyenne, 4 personnes** se renseignent à chaque permanence.

Les Propriétaires Occupants

Les dossiers Anah

Dans le cadre de l'opération mise en place, les propriétaires occupants peuvent obtenir, sous certaines conditions une aide de l'Anah.

1. Les conditions

Les bénéficiaires de la subvention de l'Anah

Propriétaire occupant,

Usufruitier occupant, ou tout autre titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux pour les logements qu'ils occupent à titre de résidence principale.

Age du logement

Le logement à améliorer doit avoir, sauf exceptions, **au moins 15 ans** (comptés depuis la délivrance du certificat de conformité).

Commencement des travaux

Lorsque le pétitionnaire remplit une demande de subvention, il s'engage **à ne pas commencer les travaux** avant le dépôt du dossier à la délégation locale.

Réalisation des travaux

Les travaux doivent être réalisés par des **entreprises professionnelles** du bâtiment, inscrites au registre du commerce et des sociétés. Depuis le 1^{er} janvier 2021, toutes les entreprises doivent être RGE (Reconnu Garant de l'Environnement)

Respect d'un plafond de ressources

Le demandeur ne doit pas dépasser les plafonds de ressources (calculés en fonction du nombre de personnes au domicile)

Le revenu à prendre en compte est le **revenu fiscal de référence de l'année n-1**.

Engagement

Le bénéficiaire s'engage à occuper le logement à titre de résidence principale (au moins 8 mois de l'année) pendant une durée de 6 ans. Cette durée est passée à 3 ans depuis le 1^{er} janvier 2022.

Rappel : *le bénéfice d'une subvention n'est pas un droit : la décision est prise par la commission d'amélioration de l'habitat, en fonction des politiques et des priorités de l'Agence déclinées localement.*

2. Les taux de subvention

En fonction du revenu fiscal de référence et des travaux envisagés :

Travaux subventionnables		Ménages éligibles	Aides financières			
			Anah		Aides complémentaires	
Typologie	Montant maximum		Taux	Subvention maximum	Programme Habiter Mieux Taux <i>Subvention maxi</i>	Prime complémentaire
Travaux lourds Logement indigne ou très dégradé*, sécurité, salubrité	20 000 € HT ou 50 000 € HT	Très modestes ou Modestes	50% (selon décision de la commission pour les acquisitions / améliorations)	10 000€ à 25 000€	10 % 2 000 € à 3 000 €	<i>Prime de « sortie de passoires thermiques » 1 500 €*****</i> <i>Prime « basse consommation » 1 500 €*****</i>
		Très modestes	50%	10 000 € à 15 000 €	10% à 20% 2 000 € à 4 000 €	<i>Prime de « sortie de passoires thermiques » 1 500 €</i>
Travaux économies d'énergie**	20 000 € HT ou 30 000 € HT	Modestes	35%	7 000 € à 10 500 €	10% à 20% 1 600 € à 2 000 €	<i>Prime « basse consommation » 1 500 €</i>
		Très modestes	50%	15 000 €	10% 3 000 €	<i>Prime de « sortie de passoires thermiques » 1 500 €</i>
Travaux économies d'énergie***	30 000 € HT	Modestes	35%	10 500 €	10% 2 000 € (plafond travaux subventionnable de 20 000 € HT)	<i>Prime « basse consommation » 1 500 €</i>
		Très modestes	50%	10 000 €	/	/
Autonomie de la personne (avec justificatif)	20 000 € HT	Très modestes	50%	10 000 €	/	/
Travaux simples****	8 000 € HT ou 2 400 € HT	Très modestes	50%	1 200 € à 4 000 €	Valorisation des certificats d'économie d'énergie	/
		Modestes	35%	720 € à 2 800 €		

*Le niveau de dégradation d'un logement est évalué à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation complétée par les chargés d'opération du CDHAT.

**Cette aide est obtenue si le résultat des évaluations énergétiques réalisées par le CDHAT montre un gain énergétique supérieur à 25%. Depuis le 01.01.2020, une majoration des aides est possible si le gain le gain énergétique est supérieur à 35 % et si le projet de travaux prévoit une sortie de la précarité énergétique (cf. délibération n°2019-37 : Régime d'aides applicables aux propriétaires occupants). Cette aide s'est terminée au 31.12.2020.

***Cette aide est mise en place à partir du 01.01.2021, le gain énergétique de 35% est obligatoire pour tous les dossiers de rénovation énergétique.

****Concerne uniquement les travaux suivants : isolation de parois opaques verticales ou des combles aménagés ou aménageables ou un changement de chaudière ou de système de chauffage. Le gain énergétique de 25% n'est pas obligatoire (mise à jour de la nouvelle réglementation en date du 10.10.19 et applicable jusqu'au 31.12.19).

***** Cette prime a été mise en place depuis le 01.01.2021, cette prime est obtenue si l'étiquette énergétique initiale du logement est à F ou G et passe à E minimum après travaux.

***** Cette prime a été mise en place depuis le 01.01.2021 cette prime est obtenue si l'étiquette énergétique initiale du logement est à C ou en dessous et passe à A ou B après travaux.

3. Les dossiers déposés

37 dossiers de demande de subvention correspondant à 33 logements ont été déposés auprès de l'Agence nationale de l'habitat à l'issue de la 3ème année d'animation de l'OPAH :

	Adresse de l'immeuble	Date de dépôt	Montant travaux	Insalubrité	Adaptation	Très dégradé	Habiter mieux	Habiter mieux (précarité)	Subvention attendue	Subvention accordée	subvention %
1	48b Rue Victor Hugo	16/05/19	10 705 €	-	1	-	-	-	-	3 530 €	35
2	72 Rue Simons	17/05/19	4 667 €	-	1	-	-	-	-	1 485 €	35
3	7 Rue de la 11e DB	23/05/19	9 058 €	-	-	-	1	-	-	4 293 €	50
4	18 Rue du Théâtre	06/06/19	34 387 €	-	-	-	1	-	-	10 000 €	50
5	61 Rue de la Boule	06/06/19	10 565 €	-	-	-	1	-	-	3 505 €	35
6	23 Rue Julien Salles	14/06/19	8 961 €	-	1	-	-	-	-	4 247 €	50
7	48 Rue Abbé JB Lecornu	18/06/19	5 974 €	-	1	-	-	-	-	2 716 €	50
8	40 Rue du Moulin	24/07/19	5 519 €	-	-	-	1	-	-	2 592 €	50
9	41 Rue Abbé JB Lecornu	30/10/19	8 236 €	-	-	-	1	-	-	3 904 €	50
10	48b Rue Victor Hugo	20/11/19	3 497 €	-	-	-	1	-	-	1 161 €	35
11	5 Rue de la Motte Angot	03/01/20	43 926 €	1	-	-	1	-	-	20 278 €	50
12	29 Rue Abbe JB Lecornu	09/01/20	5 785 €	-	1	-	-	-	-	2 893 €	50
13	20 Rue de la Chaussée	19/03/20	10 225 €	-	-	-	1	-	-	3 364 €	35
14	31 Rue de Paris	05/06/20	10 985 €	-	-	-	1	-	-	5 150 €	50
15	141 Rue de Domfront	10/08/20	34 577 €	-	-	-	-	1	-	15 000 €	50
16	71 Impasse Fouchard	23/09/20	9 359 €	-	1	-	-	-	-	2 337 €	50
17	13 Rue Jules Gevelot	16/10/20	8 517 €	-	-	-	-	1	-	4 037 €	50
18	9 Rue de la Boule	30/10/20	30 601 €	-	-	-	-	1	-	7 850 €	50
19	43 Rue Julien Salles	19/11/20	74 615 €	-	-	-	-	1	-	10 500 €	35
20	134 Rue de Domfront	03/12/20	4 816 €	-	-	-	1	-	-	2 283 €	50
21	30 Rue du Moulin	21/12/20	16 407 €	-	-	-	1	-	-	598 €	35
22	37 Rue de la Gare	15/01/21	34 257 €	-	-	-	-	1	-	10 500 €	35
23	54 Rue de Messei	10/02/21	25 929 €	-	-	-	-	1	-	12 289 €	50
24	51 A Rue Richard Lenoir	10/02/21	7 954 €	-	1	-	1	-	-	1 004 €	50
25	29 Rue Simons	14/04/21	10 365 €	-	1	-	-	-	-	2 689 €	50
26	19 Place du Charleston	12/05/21	4 359 €	-	-	-	-	-	-	1 113 €	50
27	41 rue de la Chaussée	21/05/21	5 938 €	-	-	-	1	-	-	2 344 €	50
28	71 Impasse Fouchard	19/07/21	11 300 €	-	1	-	1	-	-	5 355 €	50
29	30 Rue Victor Hugo	21/07/21	8 580 €	-	1	-	-	-	-	2 846 €	35
30	1 Rue Jules Gevelot	21/07/21	5 575 €	-	1	-	-	-	-	2 535 €	50
31	59 bis Rue de Messei	10/08/21	19 181 €	-	1	-	-	-	-	8 719 €	50
32	16 Rue Henri Laforet	28/09/21	8 519 €	-	-	-	-	-	2 826 €	-	35
33	56 Rue de la Gare	07/10/21	33 256 €	-	-	-	1	1	15 000 €	-	50
34	64 Rue Simon	14/10/21	19 757 €	-	-	-	1	-	6 547 €	-	35
35	52 Rue de Messei	30/11/21	4 849 €	-	-	-	1	1	2 299 €	-	50
36	23 Place Charleston	16/12/21	42 101 €	-	-	-	1	1	15 000 €	-	50
37	14 rue du moulin	20/01/22	40 351 €	-	-	-	1	-	10 500 €	-	35
	TOTAL		633 653 €	1	12	-	25	5	52 172 €	161 117 €	-

4. Les demandeurs

Sur les **33** demandeurs qui ont déposé un dossier de demande de financement,

- **18** sont des **retraités**

- **10** sont des **ouvriers, employés, commerçants**
- **5** sont sans emploi

La **moyenne d'âge** des demandeurs est de **64 ans**.

5. Les statuts d'occupation

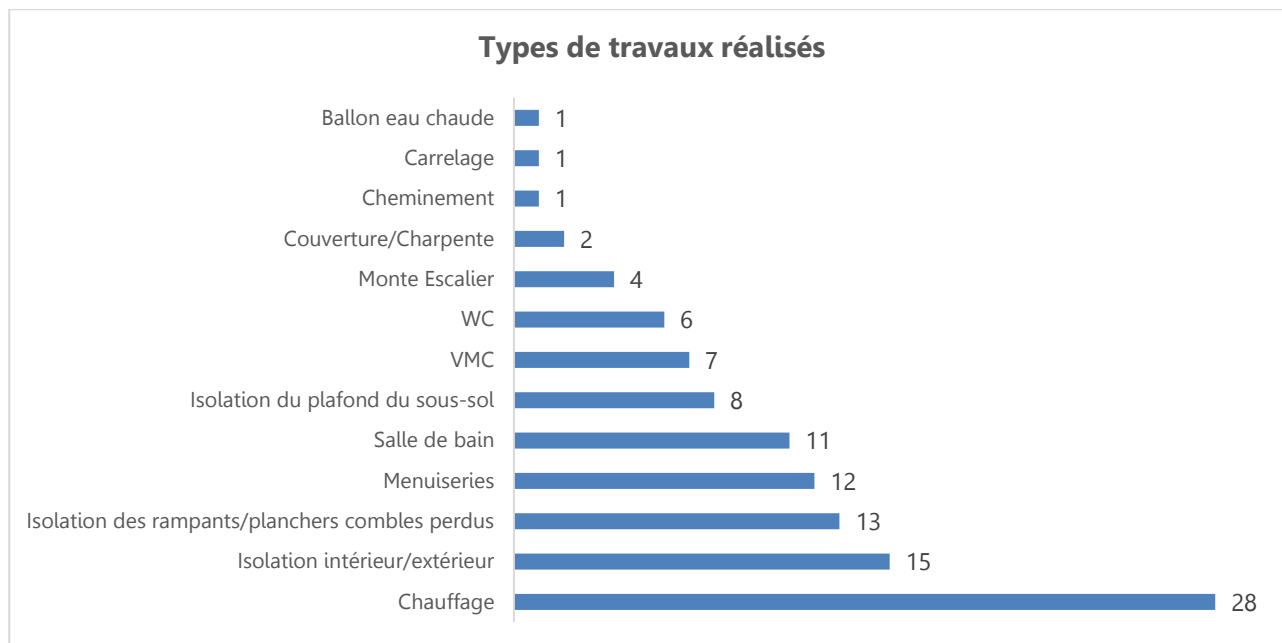
Sur les **33** logements qui sont ou seront réhabilités avec des aides de l'Anah :

- **27** sont **occupés** par leurs propriétaires
- **5** seront occupés par leurs propriétaires après travaux dont **4** étaient vacants
- **1** demandeur est **locataire**

6. Les travaux

Le **montant global des travaux** prévus par ces **33** demandes s'élève à **633 653 € TTC**.
Le **montant moyen** de travaux par logement s'élève à **19 201 €**.

Les travaux projetés et subventionnés par l'Anah concernent principalement :



7. Les subventions Anah

Au terme de cette **3ème** année d'opération, **37 dossiers** représentant **33 logements** ont été déposés à la délégation locale de l'Anah. 31 dossiers ont été accordés pour un montant de 161 177 € et 6 sont en cours d'instruction pour un montant de 52 172 € soit une moyenne de **6 463 € d'aide de l'Anah par logement**.

Les taux de subvention Anah

Sur les **37** dossiers déposés :

- **9** dossiers **Habiter Mieux** au taux de **35%**
- **15** dossiers **Habiter Mieux** au taux de **50 %**
- **3** dossiers **Autonomie** au taux de **35%**
- **9** dossiers **Autonomie** au taux de **50%**
- **1** dossier **Insalubrité** + Habiter Mieux au taux de **50%**

8. Le programme « Habiter Mieux Sérénité »

L'objectif poursuivi par ce programme est d'améliorer les logements par des travaux de rénovation thermique efficaces, permettant un gain énergétique de 25% minimum.
Ce programme comprend la mise en place de conseils personnalisés d'un opérateur, accompagnés d'une aide financière de l'Etat (prime Habiter Mieux) de 2 000 € pour les propriétaires occupants très modestes et de 1 600 € pour les propriétaires modestes.

En janvier 2021, ce programme a connu une évolution : le gain énergétique de 35% est désormais obligatoire. Deux primes ont également été mises en place :

- Une prime de « sortie de passoires thermique » d'un montant de 1 500 € pour les projets permettant de traiter les passoires thermiques (sortie d'étiquettes initiales F/G)
- Une prime « basse consommation » d'un montant de 1 500 € pour les logements permettant d'atteindre une étiquette énergétique A ou B.

Ce sont **25 logements** propriétaires occupants, qui ont ou vont obtenir une prime dans le cadre du programme « **Habiter Mieux** » concernant le traitement de la précarité énergétique

Pour les 25 logements concernés, les travaux entrepris ont permis un **gain énergétique supérieur à 25%**.

Le **montant global de la prime Habiter Mieux** pour ces 25 logements est de **34 321 €**.

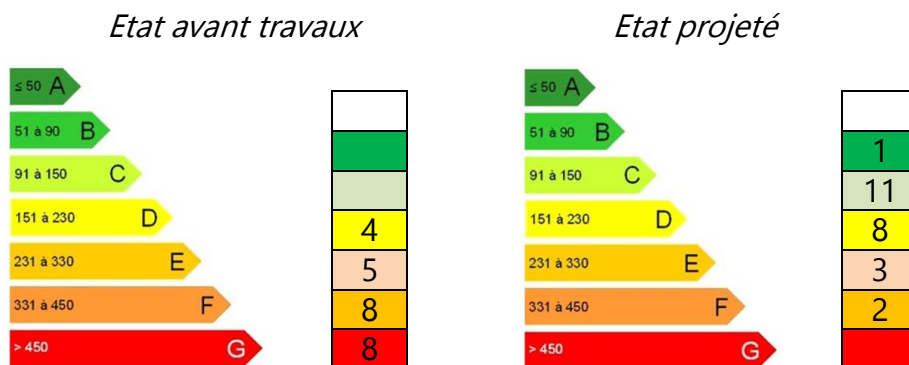
9. Les étiquettes énergétiques

Sur les **33** logements « propriétaires occupants » qui sont ou seront réhabilités avec des aides de l'Anah, **25** ont fait l'objet d'évaluations énergétiques à l'état actuel et à l'état projeté, réalisées par le CDHAT.

Le gain énergétique moyen est de 54%.

Sur les 25 logements concernés, plus de 576 089 kWh_{ep} vont être économisés annuellement. Les travaux prévus vont permettre d'éviter le rejet de plus de 109 tonnes d'équivalent CO₂ annuellement.

Les étiquettes énergétiques



Avant travaux, 64% des logements avaient une étiquette énergétique en F ou en G, et seulement 36% en étiquette C, D ou E. Après travaux, 80% des logements ont une étiquette entre B et D et 20% une étiquette entre E et G.

Le Programme Habiter Mieux Agilité (Hors convention Opah)

L'objectif de ce programme est d'offrir une alternative aux projets de bouquets de travaux d'amélioration de la performance énergétique, plus onéreux et plus long à réaliser.

Les conditions d'éligibilité sont les suivantes :

- Dispositif réservé aux maisons individuelles ne comprenant qu'un seul logement
- Les travaux doivent consister exclusivement en un seul type de travaux par la liste limitative suivante :
 - Isolation de parois opaques verticales
 - Isolation des combles aménagés ou aménageables
 - Changement de chaudière ou de système de chauffage

Les travaux doivent être réalisés par des entreprises Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)

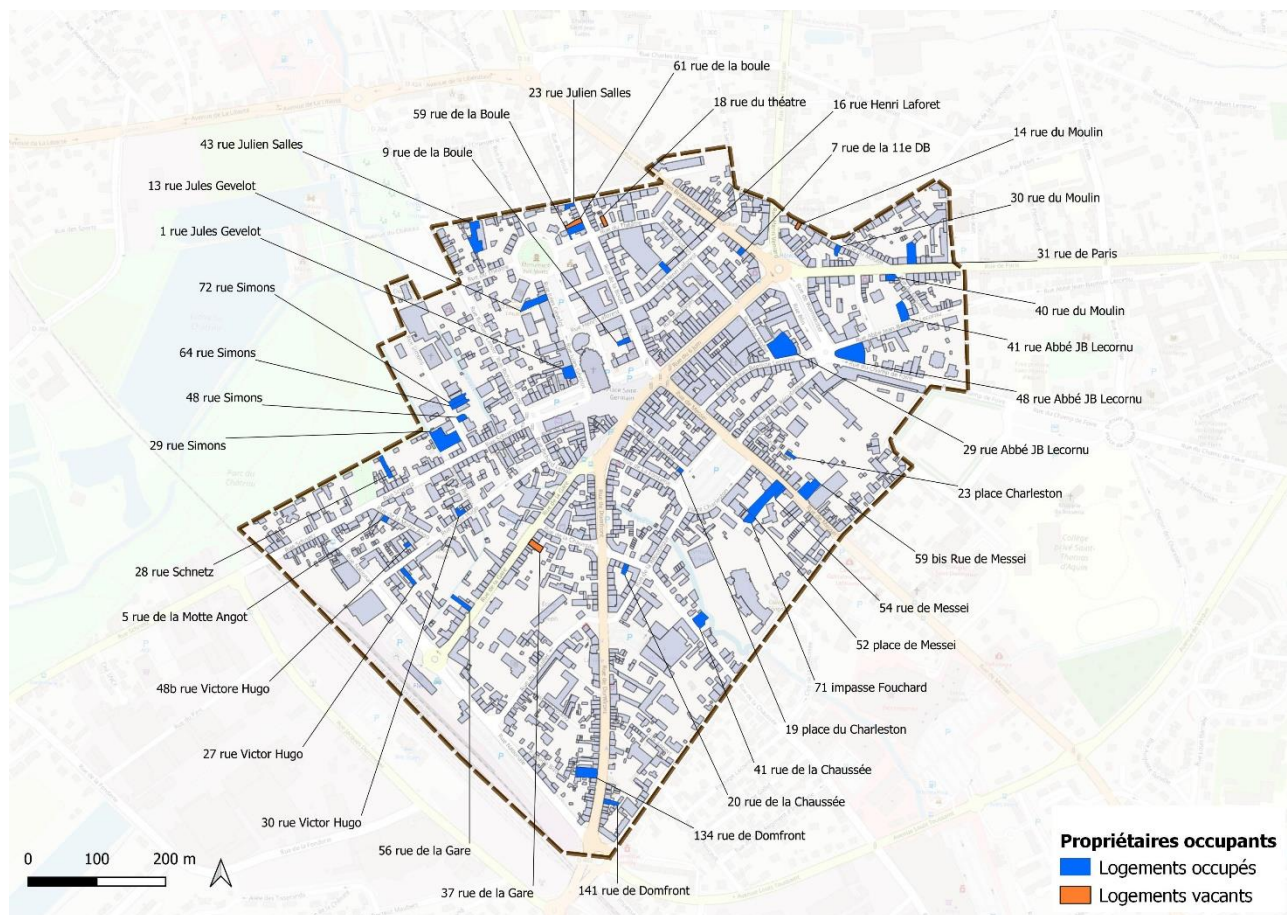
Ce sont **6 dossiers de demande de subvention représentant 6 logements**, qui ont ou vont obtenir une subvention dans le cadre du programme « **Habiter Mieux Agilité** »

Le montant global de la prime « Habiter Mieux Agilité » pour ces **6 logements** est de **18 000 €**.

Adresse de l'immeuble	Date de dépôt	Montant travaux	Subvention attendue	Subvention accordée
59 Rue de la Boule	21/06/19	6 010 €	-	3 002 €
28 Rue Schnetz	31/07/19	5 943 €	-	2 969 €
27 Rue Victor Hugo	17/09/19	10 802 €	-	5 273 €
30 Rue Victor Hugo	18/10/19	7 583 €	-	993 €
48 Rue Simons	18/10/19	13 950 €	-	2 953 €
51 A Rue Richard Lenoir	23/12/19	5 607 €	-	2 810 €
TOTAL		49 895 €	-	18 000 €

Depuis le 1 janvier 2020, ce programme d'aide a été remplacé par « Ma prime rénov », une aide cumulant les anciens budgets du programme « Habiter Mieux Agilité » et ceux du crédit d'impôt.

Dossiers Anah : localisation des logements des propriétaires occupants



Les subventions de la Communauté d'Agglomération



Flers Agglo accompagne financièrement les propriétaires occupants dans le cadre des aides ci-dessous :

Types d'aides	Intervention de Flers Agglo	Nombre de logements subventionnés	Enveloppe financière de Flers Agglo sur 5 ans
La lutte contre la précarité énergétique	Prime forfaitaire de 500 €	50	25 000 €
L'amélioration des conditions de logements afin de lutter contre la dégradation du parc existant	Subvention de 10% sur le montant des travaux subventionnables par l'Anah	10	35 000 €
La remise sur le marché des logements vacants depuis plus de 2 ans	Prime forfaitaire de 100€/m ² dans la limite de 5 000€ par logement vacant dans la limite de 4 primes par immeuble d'un seul propriétaire	10	50 000 €
L'auto-réhabilitation accompagnée	Prime forfaitaire de 5 000€	5	25 000 €
TOTAL		75	135 000 €

L'intervention des aides de Flers Agglo est conditionnée à :

- Au dépôt d'une déclaration préalable de travaux lorsque cela s'avère obligatoire et à l'obtention du certificat de conformité
- Au plafonnement de l'aide à 80% du montant des travaux

Le règlement d'attribution des aides de Flers Agglo a été modifié le 7 octobre 2021. En ce qui concerne les propriétaires occupants, les modifications portent sur :

- la Fiche 4 « Remettre sur le marché des logements vacants depuis plus de 2 ans : prime sortie de vacance. La subvention passe de 5 000 € à 2 500€ (toujours dans la limite de 100 €/m²)
- le taux global de subvention maximal passe de 80% à 60%.

Ces réajustements permettent de subventionner plus de dossiers.

Depuis le démarrage de l'OPAH, 12 commissions ont eu lieu.

1. Lutte contre la précarité énergétique

8 dossiers ont été présentés pour un montant de subvention accordé de **4 000 €** (un dossier a été présenté en commission mais une propriétaire est décédée entre le moment du dépôt et de l'accord de subvention). L'ensemble de ces dossiers a obtenu une aide de l'Anah.

Adresses	Montant de la subvention
61 Rue de la Boule	500 €
18 Rue du Théâtre	500 €
48bis rue Victor Hugo	500 €
41 Rue Abbé JB Lecornu	500 €
7 Rue de la Onzième DBB	500 €
5 Rue de la Motte Angot	500 €
20 Rue de la Chaussée	500 €
141 Rue de Domfront	500 €
Total	4 000 €

2. L'amélioration des conditions de logements afin de lutter contre la dégradation du parc existant

4 dossiers ont été présentés pour un montant de subvention accordé de **9 958 €**. L'ensemble de ces dossiers a obtenu une aide de l'Anah.

Adresses	Montant de la subvention
5 Rue de la Motte Angot	1 500 €
43 Rue Julien Salles	3 000 €
141 Rue de Domfront	3 000 €
54 Rue de Messei	2 458 €
Total	9 958 €

3. Remettre sur le marché les logements vacants depuis plus de 2 ans

8 dossiers ont été présentés pour un montant de subvention accordé de **30 946 €** (un dossier a été présenté en commission mais a été refusé car les travaux réalisés ne correspondaient pas aux exigences du règlement). Cette aide peut être octroyée sans subvention complémentaire de l'Anah, à ce titre, 3 dossiers ont obtenu une subvention sans aide de l'Anah et 4 dossiers ont obtenu une aide de l'Anah en complément.

Adresses	Montant des travaux (hors subventions Anah)	Montant de la subvention
56 Rue de la Boule	43 022 €	5 000 €
61 Rue de la Boule	-	3 446 €
18 Rue du Théâtre	-	5 000 €
42 Rue Victor Hugo	21 588 €	5 000 €
43 Rue Julien Salles	-	5 000 €
37 Rue de la Gare	-	5 000 €
14 Rue de la Ferrière Percy	26 559 €	2 500 €
Total	91 169 €	30 946 €

4. L'auto-réhabilitation accompagnée

Depuis le lancement de l'OPAH, il n'y a pas eu de dossier présenté.

Les subventions de la Ville de Flers

La Ville de Flers accompagne financièrement les propriétaires occupants dans le cadre de l'accèsion à la propriété dans l'ancien, le logement doit être âgé de plus de 15 ans. Les conditions sont les suivants :



- Réaliser un minimum de 20 000 € de travaux HT correspondant aux exigences de l'Anah.
- L'un des membres du ménage doit également justifier d'un emploi sur le territoire de Flers Agglo.
- Occuper le logement à titre de résidence principale

Cette aide peut être octroyée sans une subvention complémentaire de l'Anah.

Types d'aides	Intervention de Flers Agglo	Nombre de logements subventionnés	Enveloppe financière de la Ville de Flers sur 5 ans
Accession à la propriété d'un logement de plus de 15 ans	Prime forfaitaire de 5 000 €	10	50 000 €

Quatre dossiers ont pu bénéficier de cette subvention.

Adresses	Montant des travaux (hors subventions Anah)	Montant de la subvention
32 Rue de la Chaussée	68 088 €	5 000 €
42 Rue Victor Hugo	21 588 €* [*]	5 000 €
5 Rue de la Motte Angot	-	5 000 €
37 Rue de la Gare	-	3 655 €
Total	68 088 €	18 655 €

**afin de ne pas créer de double compte ces montants de travaux ne sont pas comptabilisés dans le montant total des travaux.*

Propriétaires Occupants

Les subventions des caisses de retraites

Ces aides sont soumises à des conditions de revenus, d'âge ou de nature de projet qui varient suivant les caisses de retraite. Leur montant varie également suivant les Caisses. Elles sont cumulables aux aides de l'Anah et permettent parfois l'aboutissement de projets que l'aide de l'Anah, seule, ne pourrait permettre, étant donné la faiblesse des revenus de certaines personnes âgées.

20 dossiers ont été déposés auprès des Caisses de retraites, 1 dossier a été rejeté et 16 dossiers ont été accordés pour un montant de **39 617 €** de subventions.

Adresses	Montant des travaux (hors Anah)	Montant de la subvention en attente	Montant de la subvention accordée
18 Rue du Théâtre	-	-	3 000 €
48 Rue Abbé JB Lecornu	-	-	3 258 €
59 Rue de la Boule	-	-	2 584 €
30 Rue Victor Hugo	-	-	750 €
29 Rue Abbe JB Lecornu	-	-	-
31 Rue de Paris	-	-	3 500 €
71 Impasse Fouchard	-	-	2 500 €
13 Rue Jules Gévelot	-	-	2 865 €
134 Rue de Domfront	-	-	1 445 €
41 rue de la Chaussée	-	-	3 000 €
51 A Rue Richard Lenoir	-	-	2 500 €
5 Rue de la Gare	2 240 €	-	1 220 €
29 Rue Simons	-	-	3 000 €
19 Place du Charleston	-	-	2 833 €
1 Rue Jules Gévelot	-	-	1 672 €
45 Impasse du Cadran Solaire	4 600 €	-	2 990 €
16 Rue Henri Laforet	-	-	2 500 €
55 rue de la Chaussée	8 843 €	2 500 €	-
23 Place Charleston	-	3 000 €	-
38 rue Schnetz	16 362 €	3 000 €	-
Total	32 045 €	8 500 €	39 617 €

Les subventions de la Région Normandie



La Région Normandie accompagne également les particuliers dans la réalisation de projets de rénovation globale permettant d'atteindre le niveau BBC ou de s'en approcher. Le montant de l'aide peut aller jusqu'à 10 000 € et est plafonné à 25% du montant des travaux relatifs à l'économie d'énergie. Les travaux doivent être réalisés par des professionnels compétents reconnus par la Région appelés les « Rénovateurs BBC ».

Depuis 2014, la Région a mis en place différents chèques Eco-énergie :

- Chèque éco-énergie "Audit énergétique et scénarios" : réalisation d'un audit énergétique et proposition de scénarios de travaux avant d'engager une rénovation BBC compatible (montant d'aide plafonné à 800 €).
- Chèque éco-énergie « Travaux »: suite à une étude énergétique, réalisation de travaux de rénovation compatibles BBC :
- Niveau 1 : une première étape de rénovation permettant de gagner 2 classes sur l'étiquette énergétique ou 40% sur sa consommation d'énergie (montant d'aide de 2 500 €).
- Niveau 2 : une deuxième étape ambitieuse de rénovation permettant de gagner 3 classes sur l'étiquette énergétique ou 60% sur sa consommation d'énergie (montant d'aide de 4 000 €).
- Niveau 3 : une rénovation globale BBC en une seule fois (montant d'aide de 9 200€).

Depuis janvier 2021, la réglementation a évolué.

	Montant	Critères d'éligibilité	Travaux
Chèque niveau 1	2 500 €	Gain énergétique supérieur à 40%	Intervention sur un lot enveloppe (toiture, murs, menuiseries et plancher bois) <u>et</u> Intervention sur le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou la ventilation
Chèque niveau 2	4 000 €	Gain énergétique supérieur à 55%	Intervention sur un lot enveloppe (toiture, murs, menuiseries et plancher bois) <u>et</u> Intervention sur le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou la ventilation
Chèque niveau 2 Rénovateur BBC	5 000 €	Gain énergétique supérieur à 55%, Audit énergétique obligatoire, Intervention d'un rénovateur BBC qui assure les contrôles de fin de chantier (ventilation et étanchéité à l'air)	Intervention sur deux lots enveloppe (toiture, murs, menuiseries et plancher bois) dont l'isolation des murs <u>et</u> Intervention sur le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou la ventilation
Chèque niveau BBC	8 000 €	Atteinte du niveau BBC, Audit énergétique obligatoire, Intervention d'un rénovateur BBC qui assure les contrôles de fin de chantier (ventilation et étanchéité à l'air)	-
Chèque niveau BBC biosourcé	9 500 €	Atteinte du niveau BBC, Audit énergétique obligatoire, Intervention d'un rénovateur BBC qui assure les contrôles de fin de chantier (ventilation et étanchéité à l'air)	Intervention sur un lot ayant comme matériau principal un matériau biosourcés ou utilisant e bois énergie

→ **9 dossiers** ont été déposés, pour un montant d'aide de la Région de **24 000 €**.

Adresses	Niveau 1	Niveau 2	BBC	Montant de la subvention en attente	Montant de la subvention accordée
5 Rue de la Motte Ango		1		-	4 000 €
141 Rue de Domfront		1		-	4 000 €
9 Rue de la Boule		1		-	4 000 €
43 Rue Julien Salles		1		-	4 000 €
37 Rue de la Gare		1		-	4 000 €
54 Rue de Messei		1		-	4 000 €
56 Rue de la Gare		1		4 000 €	-
23 Place Charleston		1		4 000 €	-
14 rue du moulin		1		2 500 €	-
Total		9		10 500 €	24 000 €

Les subventions du Conseil Départemental



Le département de l'Orne aide les projets d'installations d'équipements bois pour le chauffage (poêles, inserts, foyers fermés, chaudières). L'aide est soumise à des conditions de revenus pour les poêles, inserts et foyers fermés. L'aide est au maximum de 750 € pour les poêles, inserts et foyers fermés, de 2 000 € pour les chaudières bois déchiqueté et 1 000 € pour les chaudières à granulés :

8 dossiers de demande de subventions ont été déposés auprès du Conseil Départemental pour un montant de **6 000 €** de subventions.

Adresses	Montant des travaux (hors subventions Anah)	Montant de la subvention en attente	Montant de la subvention accordée
28 Rue Schnetz	-	-	750 €
51 A Rue Richard Lenoir	-	-	750 €
141 Rue de Domfront	-	-	750 €
43 Rue Julien Salles	-	-	750 €
135 Rue de Domfront	5 390 €	-	750 €
37 Rue de la Gare	-	-	750 €
15 Rue du Champ de Foire	6 262 €	-	750 €
14 Rue du Moulin	-	750 €	-
Total	11 652 €	750 €	5 250 €

Action Logement – Programme d'Investissement Volontaire

En septembre 2019, Action Logement a mis en place le Plan d'Investissement Volontaire (PIV) regroupant divers dispositifs dont deux venant en complément aux aides déjà existantes :

- Une aide à la rénovation énergétique
- Une aide à l'adaptation du logement et au vieillissement

Les aides sont soumises aux mêmes plafonds de ressources que ceux de l'Anah et concernent également la résidence principale des demandeurs.

1. Rénovation énergétique

Le propriétaire doit être un salarié du secteur privé.

Les travaux subventionnables sont en priorité l'isolation des murs, du plancher et des combles. Si ces derniers ont déjà été réalisés dans le logement, le remplacement d'un système de chauffage, de l'eau chaude et l'installation d'un système de ventilation double flux sont également subventionnables.

La subvention est de 20 000 €. Le propriétaire peut également bénéficier d'un prêt allant jusqu'à 30 000 €.

Le propriétaire doit obligatoirement faire appel à une entreprise Reconnu Garant de l'Environnement (RGE).

3 dossiers de demande de subventions ont été déposés auprès d'Action Logement pour un montant de **48 517 €** de subventions.

Adresses	Montant des travaux (hors subventions Anah)	Montant de la subvention en attente	Montant de la subvention accordée
9 Rue de la Boule	-	-	14 038 €
43 Rue Julien Salles	-	-	20 000 €
30 Rue du Moulin	-	-	14 479 €
Total	- €	- €	48 517 €

A partir de décembre 2020, il n'a plus été possible de déposer des dossiers de rénovation énergétique auprès d'Action Logement car l'enveloppe allouée aux aides a été consommée.

2. Adaptation du logement au vieillissement

Les conditions d'éligibilités sont les suivantes. Le propriétaire doit être :

- Un retraité du secteur privé âgé de 70 ans et plus
- Un salarié ou un retraité du secteur privé, âgé de 60 ans, en situation de perte d'autonomie avec un niveau de GIR de 1 à 4

- Ascendant, âgé de 70 ans et plus ou avec un niveau GIR de 1 à 4, hébergé chez un descendant salarié d'une entreprise du secteur privé.

Les travaux éligibles sont :

- La fourniture et la pose d'une douche à l'italienne, d'un siège de douche,
- La fourniture et la pose d'un lavabo pour personne à mobilité réduite,
- La fourniture et la pose d'une cuvette de WC réhaussée et une barre d'appui,
- La réfection électrique,
- L'éclairage de sécurité,
- L'élargissement de la porte d'accès des sanitaires.

La subvention est de 5 000 €.

3 dossiers de demande de subventions ont été déposés auprès d'Action Logement pour un montant de **13 900 €** de subventions.

Adresses	Montant des travaux (hors subventions Anah)	Montant de la subvention en attente	Montant de la subvention accordée
71 Impasse Foucharde	-	-	4 450 €
51 A Rue Richard Lenoir	-	-	4 450 €
29 Rue Simons	-	-	5 000 €
Total	- €	- €	13 900 €

Les autres financements

La CAF peut octroyer sous certaines conditions, un prêt à l'amélioration de l'habitat. Le montant de ce prêt est plafonné à 1 067 €. Il est remboursable sur 3 ans avec un taux de 1%. Il peut être attribué à des familles percevant des prestations familiales.

D'autres financements peuvent être sollicités tels que les Eco Prêts bancaires à taux 0 pour la réalisation de travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements. L'obtention de Crédits d'Impôts « Transition Énergétique » sur ces mêmes travaux, liés aux économies d'énergie, est également envisageable.

Les complémentaires des caisses de retraites peuvent accorder des subventions au cas par cas.

Le CDHAT a également signé un partenariat avec EFFY, organisme valorisant les certificats d'économies d'énergie. 1 dossier a été déposé pour un montant de subvention de 1 200€.

Adresses	Montant des travaux (hors subventions Anah)	Organisme sollicité	Montant de la subvention en attente	Montant de la subvention accordée
30 Rue Victor Hugo	-	Effy	-	1 200 €
Total	- €	- €	- €	1 200 €

Les chargés d'opération du CDHAT informent les porteurs de projet sur ces aides complémentaires.

Propriétaires Occupants – Exemples de réalisation



30 Rue Victor Hugo

Dossier Autonomie

Logement occupé par un couple de personnes âgées retraités (PO modeste).

Travaux : installation d'un monte-escalier

Travaux	8 580 €
Anah 35 %	2 846 €
Total des aides non remboursables	2 846 €
Reste à charge (apport personnel)	5 734 €



64 Rue Simon

Dossier Habiter Mieux

Logement occupé par 1 personne (PO modeste)

Travaux : remplacement des menuiseries, isolation des murs par l'intérieur et isolation des rampants.

Travaux	19 750 €
Anah 35 %	6 546 €
Habiter Mieux	1 871 €
Flers Agglo	500 €
Total des aides non remboursables	8 916 €
Reste à charge (apport personnel)	10 834 €

Gain énergétique : 57%



52 Rue de Messei

Dossier Habiter Mieux

Logement occupé par une personne retraité (PO très modeste).

Travaux : changement du système de chauffage

Travaux	4 849 €
Anah 50%	2 298 €
Habiter Mieux	1 960 €
Total des aides non remboursables	4 258 €
Reste à charge (apport personnel)	591 €

Gain énergétique : 38%



23 Place Charleston

Dossier Habiter Mieux

Logement occupé par une personne retraité (PO très modeste).

Travaux : adaptation de la salle de bain, changement des menuiseries, isolation des murs par l'intérieur, isolation des rampants et installation d'une VMC.

Travaux	42 100 €
Anah 50%	15 000 €
Habiter Mieux	4 500 €
Chèque éco-énergie	4 000 €
Flers Agglo	7 181 €
Caisses de retraites	3 000 €
Total des aides non remboursables	33 681 €
Apport personnel	8 419 €

Gain énergétique : 64%

Les Propriétaires Bailleurs

Les dossiers Anah

1. Les conditions

Les bénéficiaires

- Propriétaires bailleurs,
- Acquéreurs,
- Propriétaires de logements vacants destinés à la location après travaux,

Ancienneté du logement

Le logement à améliorer doit avoir **au moins 15 ans** (comptés depuis la délivrance du certificat de conformité).

Situation géographique du logement

Le logement doit être situé dans le centre-ville de Flers.

Commencement des travaux

Lorsque le pétitionnaire remplit une demande de subvention, il s'engage à **ne pas commencer les travaux** avant le dépôt du dossier complet à la délégation de l'Anah.

Réalisation des travaux

Les travaux doivent être réalisés par des **entreprises professionnelles** du bâtiment, inscrites au registre du commerce et des sociétés. Depuis le 1^{er} janvier 2021, toutes les entreprises doivent être RGE (Reconnu Garant de l'Environnement)

Engagement

Le bénéficiaire s'engage à louer le logement à titre de résidence principale pendant une durée de **9 ans**.

Eco-conditionnalité

Le logement doit atteindre **l'étiquette énergie « D »** après travaux.

Type d'intervention

Pour être subventionnés, les travaux doivent permettre de répondre à des situations d'insalubrité, ou de dégradation ayant été diagnostiquées préalablement ou de permettre un gain énergétique supérieur à 35% ou d'adapter le logement en cas de perte d'autonomie du locataire. Les projets de travaux financés par l'Anah doivent donc avoir fait l'objet :

- Soit d'une procédure administrative : arrêté d'insalubrité, arrêté de péril, procédure au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), ou procédure initiée par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) à la suite d'un contrôle de décence.
- Soit d'un diagnostic établi par l'opérateur au moyen de l'un des deux outils appropriés : la grille d'évaluation de l'insalubrité ou la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.
- Soit d'une évaluation énergétique réalisée par l'opérateur
- Soit d'un diagnostic autonomie réalisé par l'opérateur.

2. Les taux de subvention Anah propriétaires bailleurs

Dossiers	Plafond des dépenses subventionnables	Taux de subvention Anah Conventionné social ou très social
PB Habitat indigne*	1 000 € HT / m ² dans la limite de 80 000 € par logement	35%
PB Habitat très dégradé*		35%
PB Dégradation moyenne	750 € HT / m ² dans la limite de 60 000 € par logement	25%
PB Sécurité Salubrité		25%
PB « Habiter Mieux »		25%+1 500 € à 2 000 € de l'Etat
PB Autonomie		25%
PB Non décence Infraction RSD		25%

*La situation de dégradation ou d'insalubrité doit être préalablement diagnostiquée par le CDHAT.

Les logements doivent être au minimum en étiquette énergie « D » après travaux. L'Etat apporte une prime de 1 500 € par logement dans le cadre du programme Habiter Mieux, lorsque les travaux concourent à un gain énergétique de plus de 35%. Au 1er janvier 2021, cette prime pourra être majorée à 2 000 € si le projet permet une sortie de précarité énergétique.

3. Les dossiers déposés

37 dossiers de demandes de subvention Anah propriétaires bailleurs concernant **85 logements** (dont une création de logements) ont été déposés par les chargés d'opération du CDHAT à la Délégation Locale de l'Anah depuis le début de l'OPAH.

	Adresse immeuble	Date dépôt	Montant des Travaux TTC	Subvention En attente	Subvention Accordée	Taux sub.	Date accord	Nb logts	Dont vacants
1	36 Rue de la Boule	01/02/19	73 995 €	-	24 076 €	35%	05/02/19	1	1
2	48 Rue Abbé JB Lecornu	02/02/19	74 199 €	-	22 099 €	35%	08/02/19	1	1
3	16/18 Rue Abbé JB Lecornu	02/02/19	84 284 €	-	17 911 €	25%	08/02/19	3	3
4	7 Rue de la République	22/02/19	265 058 €	-	78 236 €	35%	03/04/19	4	4
5	9 Rue de la Gare	12/04/19	27 547 €	-	9 002 €	35%	18/04/19	1	1
6	6 Rue de la Harpe	10/05/19	98 237 €	-	20 068 €	25%	17/05/19	2	1
7	40 Rue de la Chaussée	28/05/19	157 825 €	-	32 992 €	35%	21/06/19	2	2
8	34 Rue de la République 1er étage	24/10/19	40 316 €	-	13 926 €	35%	15/11/19	1	1
9	34 Rue de la République RDC	24/10/19	39 731 €	-	12 219 €	35%	15/11/19	1	1
10	62 Rue de la Gare	27/01/20	24 215 €	-	8 459 €	35%	28/02/20	1	1
11	84 rue de Belfort	28/01/20	117 410 €	-	21 474 €	35%	10/02/20	1	
12	7bis Rue de la 11eme DB	03/06/20	91 948 €	-	30 098 €	35%	19/06/20	4	4
13	19 Rue du 14 Juillet	15/06/20	75 848 €	-	12 653 €	35%	03/07/20	1	1
14	30 Rue de Domfront	22/06/20	55 143 €	-	19 171 €	35%	14/09/20	1	1
15	30 Rue de Domfront	22/06/20	59 261 €	-	20 609 €	35%	26/06/20	1	1
16	33 Rue Julien Salles	29/06/20	57 270 €	-	18 393 €	35%	22/02/21	2	2

17	3 Rue Victor Hugo	12/10/20	1 952 242 €	-	296 615 €	35%	19/10/20	14	14
18	22 Rue de Paris	21/10/20	40 836 €	-	8 870 €	35%	26/10/20	1	1
19	28b Rue de Belfort	21/10/20	389 882 €	-	100 999 €	35%	02/11/20	4	4
20	35 Rue Richard Lenoir	28/10/20	92 893 €	-	24 846 €	35%	28/10/20	1	1
21	121 Passage Bizourdi	20/11/20	40 050 €	-	6 187 €	35%	15/02/21	1	1
22	60 Rue de Belfort	27/11/20	110 207 €	-	28 000 €	35%	15/02/21	1	1
23	48/50 Rue de Schnetz	29/12/20	622 022 €	-	125 505 €	35%	17/06/21	8	9
24	43 Rue du 6 juin	30/12/20	108 422 €	-	34 740 €	35%	04/03/21	4	4
25	36 Rue de la République	18/01/21	28 460 €	-	9 663 €	35%	25/03/21	1	1
26	19 Rue Richard Lenoir	03/03/21	263 234 €	-	72 389 €	35%	25/03/21	3	3
27	27 Rue de Boule	26/04/21	52 323 €	-	10 316 €	25%	10/06/21	1	1
28	47 Rue du Moulin	23/06/21	33 512 €	-	10 946 €	35%	08/07/21	1	1
29	16bis Rue de la Boule	24/06/21	99 141 €	-	28 000 €	35%	08/07/21	1	1
30	45 Rue de la gare	29/07/21	122 123 €	-	28 000 €	35%	18/11/21	1	1
31	25 Rue de la Harpe	22/09/21	249 002 €	-	58 441 €	25%	18/11/21	5	4
32	67 Rue de Domfront	06/10/21	142 243 €	-	39 175 €	25%	18/11/21	3	3
33	3 Rue de la onzième dbb	18/11/21	20 419 €	4 722 €	-	25%	-	1	1
34	28 Place Paulette Duhalde	26/11/21	55 755 €	17 960 €	-	35%	-	1	1
35	49/51 Rue Schnetz	10/12/21	369 438 €	63 396 €	-	35%	-	4	4
36	36 Rue de la Gare	17/12/21	28 134 €	9 009 €	-	35%	-	1	1
37	10 Rue Desrivières	26/01/22	11 898 €	2 819 €	-	25%	-	1	
TOTAL			6 174 523 €	97 906 €	1 244 078 €			85	82

Un propriétaire dont les logements sont situés au 6 rue de la Harpe a abandonné son projet de travaux fin d'année 2021. Il s'agit de la réhabilitation d'un immeuble de 2 logements. Le CDHAT est actuellement en contact avec un potentiel nouvel acquéreur qui souhaiterait réhabiliter l'immeuble.

4. Caractéristiques des logements aidés

Sur les **85** logements financés dans le cadre de l'OPAH, **82** étaient vacants avant travaux depuis **2 ans**.

Les logements aidés vont du studio de 25 m² de surface habitable au T5 de 99 m² et les loyers sont compris entre 206 €/mois et 650€/mois.

Type de logement	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7
Nombre de logements aidés	1	43	29	3	8	-	1
Surface habitable	51 m ²	Entre 20 m ² et 77 m ²	Entre 35 m ² et 76 m ²	Entre 94 m ² et 116 m ²	Entre 73 m ² et 111 m ²	-	213 m ²
Loyer mensuel maxi	280 €	470 €	503 €	716 €	689 €	-	1 416 €

5. Subvention Anah

Les **85** logements qui vont être réhabilités et financés dans le cadre de l'opération mise en place représentent un montant de **1 341 984 €** de subvention de l'Anah, soit une moyenne de **15 788 €** par logement.

Type de conventionnement

Les 85 logements aidés seront en loyer conventionné social.

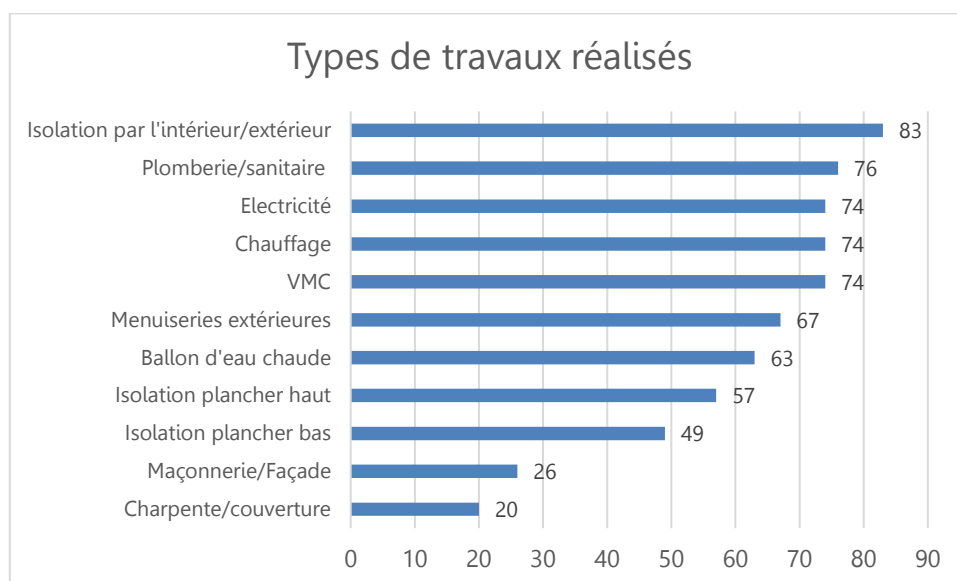
Type de dossiers Anah

Sur les 85 logements financés par l'Anah :

- **73 logements** ont été financés en **Dégradation importante + Habiter Mieux**
- **5 logements** ont été financés en **Dégradation moyenne + Habiter Mieux**
- **4 logements** ont été financés en **Dégradation moyenne seule**
- **2 logements** ont été financés en **transformation d'usage + Habiter Mieux**
- **1 logement** a été financé en **Habiter Mieux**

6. Les travaux projetés

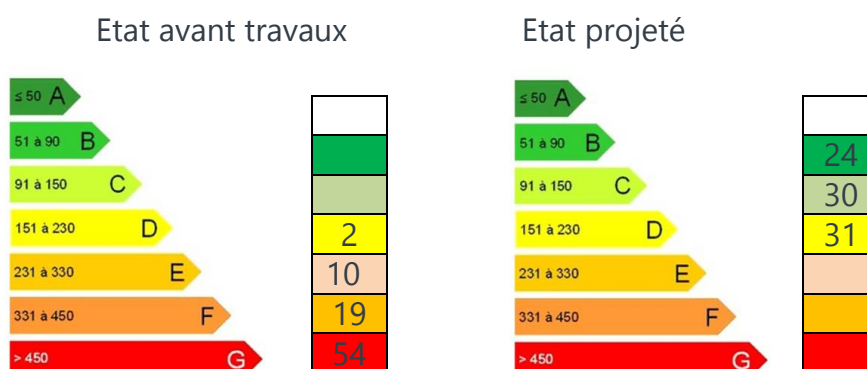
Sur les 85 logements destinés à la location concernés par les demandes d'aide Anah, **6 174 523 € de travaux** sont prévus soit une moyenne de **72 641 €** de travaux par logement et **166 879 €** par dossier. Il s'agit majoritairement de réhabilitation globale de l'ensemble du logement.



7. La consommation énergétique des logements aidés

Les 85 logements, destinés à la location après travaux, ont fait l'objet d'évaluations énergétiques à l'état actuel et à l'état projeté, réalisées par le CDHAT.

Les étiquettes énergétiques



Le gain énergétique moyen est de 75 %.

Pour ces 85 logements, plus de 1 886 728 kWh/an vont être économisés annuellement.

Les travaux prévus vont permettre d'éviter le rejet de plus de 304 tonnes d'équivalent CO₂ annuellement.

Avant travaux, 85 % des logements avaient une étiquette énergétique entre F et G.

Grâce aux travaux projetés, tous les logements auront une consommation énergétique inférieure à 230 kWh/m²/an, étiquette énergétique B, C, D.

8. Le programme Habiter Mieux

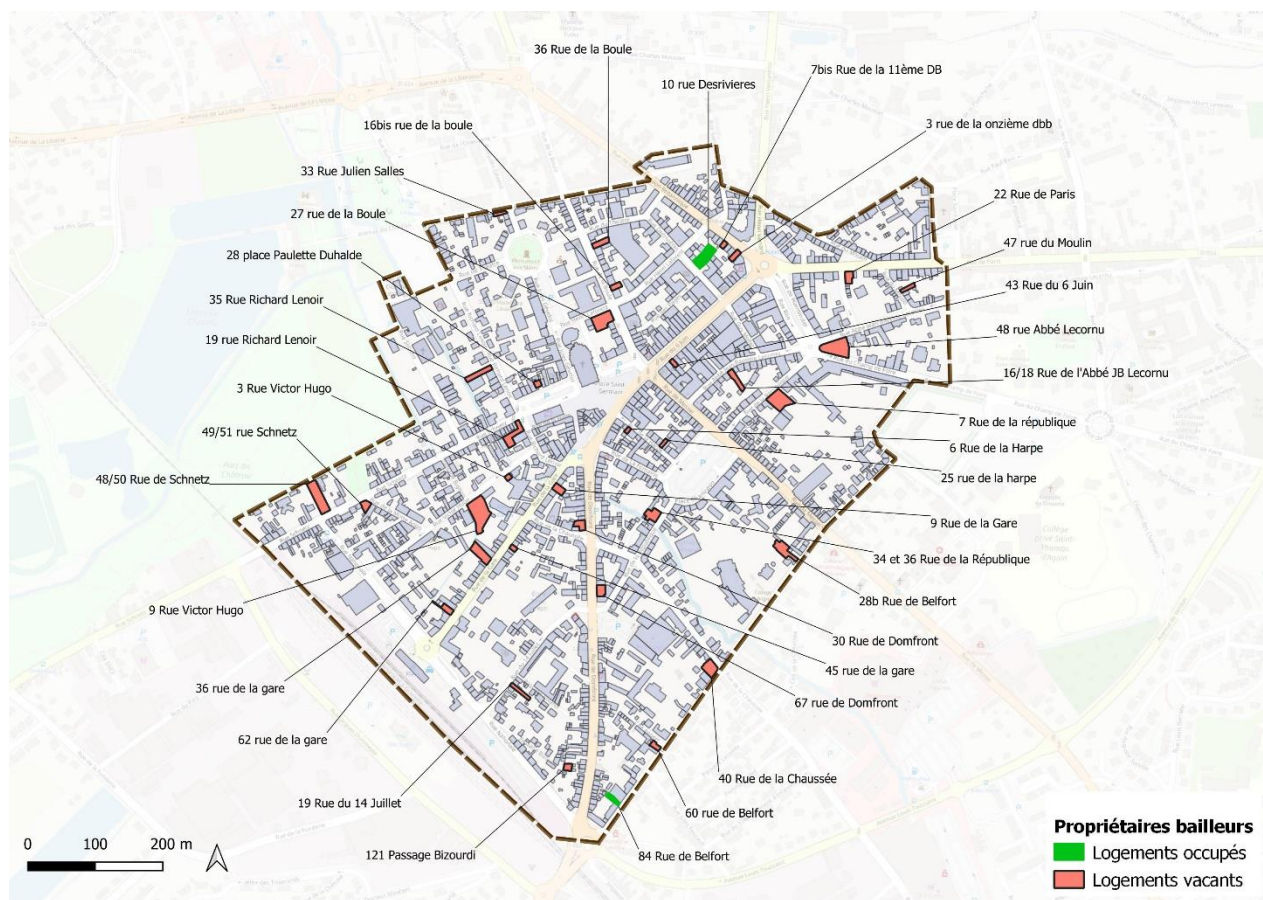
L'objectif poursuivi par ce programme est d'améliorer les logements par des travaux de rénovation thermique efficaces, permettant un gain énergétique supérieur à 35%.

Ce programme comprend la mise en place de conseils personnalisés d'un opérateur, accompagnés d'une prime de l'Etat (prime Habiter Mieux) comprise entre 1 500 € et 2000 € versée en complément des aides aux travaux de l'Anah.

L'aide dans le cadre du programme « **Habiter Mieux** » concernant le traitement de la précarité énergétique a été sollicitée pour les 81 logements aidés par l'Anah. Les 4 logements pour lesquels l'aide n'a pas été possible correspondent à une dégradation moyenne pour lesquelles il n'y a pas eu de travaux d'économie d'énergie. Toutefois, les travaux entrepris ont permis d'atteindre l'étiquette énergétique D après travaux mais pas le gain énergétique de 35%.

Le montant global de la prime Habiter Mieux pour ces **81** logements est de **160 106 €**.

Dossiers Anah : localisation des logements des propriétaires bailleurs



Les subventions de la Communauté d'Agglomération



Flers Agglo accompagne financièrement les propriétaires bailleurs dans le cadre des aides ci-dessous :

Types d'aides	Intervention de Flers Agglo	Nombre de logements subventionnés	Enveloppe financière de Flers Agglo sur 5 ans
Favoriser la production de logement locatif de qualité	Subvention de 10% sur le montant des travaux subventionnables par l'Anah €	75	375 000 €
La remise sur le marché des logements vacants depuis plus de 2 ans	Prime forfaitaire de 100€/m ² dans la limite de 5 000€ par logement vacant dans la limite de 4 primes par immeuble d'un seul propriétaire	30	150 000 €
TOTAL		105	525 000 €

L'intervention des aides de Flers Agglo est conditionnée à :

- Au dépôt d'une déclaration préalable de travaux lorsque cela s'avère obligatoire et à l'obtention du certificat de conformité
- Au plafonnement de l'aide à 80% du montant des travaux

Le règlement d'attribution des aides de Flers Agglo a été modifié le 7 octobre 2021. En ce qui concerne les propriétaires bailleurs, les modifications portent sur :

- La Fiche 3 : « Favoriser la production de logement locatif de qualité », la subvention passe de 10% des dépenses subventionnables Anah à 5%.
- La Fiche 4 « Remettre sur le marché des logements vacants depuis plus de 2 ans : prime sortie de vacance. La subvention passe de 5 000 € à 2 500€ (toujours dans la limite de 100 €/m²)
- Le taux global de subvention maximal passe de 80% à 60%.

Ces réajustements permettent de subventionner plus de dossiers.

Depuis le démarrage de l'OPAH, 12 commissions ont eu lieu.

1. Favoriser la production de logement locatif de qualité

25 dossiers représentant **59 logements** ont obtenu des subventions pour un montant total de **256 201 €**. Cette subvention de Flers Agglo vient en complément d'une subvention Anah.

Adresses	Montant de la subvention
48 Rue Abbé Jean Baptiste Lecornu	6 700 €
36 Rue de la Boule	6 879 €
16/18 Rue Abbé JB Lecornu	7 164 €
9 Rue de la Gare	2 572 €
7 Rue de la République	21 591 €
34 Rue de la République	6 421 €
6 Rue de la Harpe	8 027 €
62 Rue de la Gare	2 488 €
40 Rue de la Chaussée	2 935 €
84 Rue de Belfort	6 000 €
30 Rue de Domfront	11 429 €
19 Rue du 14 juillet	3 902 €
3 Rue Victor Hugo	77 323 €
7 Bis Rue de la 11eme DBB	8 669 €
35 Rue Richard Lenoir	7 099 €
43 Rue du 6 Juin	9 457 €
121 Passage Bizourdi	2 475 €
28bis Rue de Belfort	26 136
33 Rue Julien Salles	4 327 €
60 Rue de Belfort	8 000 €
36-38 Rue de la République	2 761 €
19 Rue Richard Lenoir	19 768 €
47 Rue du Moulin	1 326 €
16bis Rue de la Boule	480 €
27 Rue de Boule	2 273 €
Total	256 201 €

2. La remise sur le marché des logements vacants depuis plus de 2 ans

18 dossiers représentant **46 logements** ont obtenu des subventions pour un montant total de **181 772 €**.

Adresses	Montant des travaux (hors subventions Anah)	Montant de la subvention
48 Rue Abbé Jean Baptiste		5 000 €
36 Rue de la Boule		5 000 €
16/18 Rue Abbé JB Lecornu		15 000 €
7 Rue de la République		20 000 €
34 Rue de la République		10 000 €
6 Rue de la Harpe		5 000 €
62 Rue de la Gare		2 274 €
40 Rue de la Chaussée		9 762 €
30 Rue de Domfront		10 000 €
19 Rue du 14 juillet		5 000 €
3 Rue Victor Hugo		20 000 €
7 Bis Rue de la 11eme DBB		19 280 €
35 Rue Richard Lenoir		5 000 €
43 Rue du 6 Juin		8 872
28bis Rue de Belfort		19 509
33 Rue Julien Salles		4 575
19 Rue Richard Lenoir		15 000
27 Rue de Boule		2 500
Total	-	181 772 €

Les aides de la Région Normandie – Chèque éco-énergie

La Région aide les propriétaires bailleurs qui s'engagent à conventionner leurs logements et réalisent des travaux d'économie d'énergie. Les aides sous forme de chèques éco énergie sont les mêmes que pour les propriétaires occupants.



7 propriétaires ont bénéficié d'une subvention de la région à hauteur de 33 200 €.

Adresses	Niveau 1	Niveau 2	BBC	Montant de la subvention en attente	Montant de la subvention accordée
84 Rue de Belfort			1	-	9 200 €
19 Rue du 14 Juillet		1		-	4 000 €
35 Rue Richard Lenoir		1		-	4 000 €
121 Passage Bizourdi		1		-	4 000 €
60 Rue de Belfort		1		-	4 000 €
47 Rue du Moulin		1		-	4 000 €
16bis Rue de la Boule		1		-	4 000 €
Total		6	1	- €	33 200 €

Les aides de la Région Normandie – Renforcement de l’offre locative dans les centres

La Région apporte également son aide pour la reconstitution de l’offre de qualité de logements locatifs dans les centres des villes moyennes et des bourgs structurants.



Le montant de l’aide est plafonné à 150€/m² dans la limite de 10 000 € par logement et de 25% du coût des travaux. Pour toutes les opérations, le financement est limité à 80% du déficit de l’opération sur 15 ans.

Les travaux doivent permettre une diminution du gain énergétique d’au moins 60% ou atteindre l’étiquette énergétique C après travaux.

Le loyer pratiqué devra coïncider avec celui de l’Anah.

Les travaux doivent être réalisés par des entreprises RGE et conventionnées avec la Région.

17 propriétaires vont bénéficier d’une subvention de la région à hauteur de **450 279 €**.

Adresses	Montant de la subvention en attente	Montant de la subvention accordée
6 Rue de la Harpe	-	15 390 €
40 Rue de la Chaussée	-	17 143 €
62 Rue de la Gare	-	3 732 €
22 Rue de Paris	-	10 000 €
3 Rue Victor Hugo	-	143 594 €
28b Rue de Belfort	-	36 764 €
48/50 Rue de Schnetz	-	50 930 €
43 Rue du 6 juin	-	26 492 €
36 Rue de la République	-	6 300 €
19 Rue Richard Lenoir	-	27 652 €
27 Rue de Boule	-	9 092 €
45 Rue de la gare	10 000 €	-
25 Rue de la Harpe	28 238 €	-
67 Rue de Domfront	25 433 €	-
28 Place Paulette Duhalde	9 887 €	-
49/51 Rue Schnetz	25 276 €	-
36 Rue de la Gare	4 358 €	-
Total	103 192 €	347 087 €

En septembre 2019, Action Logement a mis en place le Plan d'Investissement Volontaire (PIV) regroupant divers dispositifs dont deux venant en complément aux aides déjà existantes :

- Une aide à la rénovation énergétique
- Une aide à l'adaptation du logement et au vieillissement

1. Rénovation énergétique

Le propriétaire doit être un salarié du secteur privé dont l'entreprise cotise à Action Logement ou loger un locataire salarié d'entreprises du secteur privé cotisant à Action Logement dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de l'Anah.

Par la suite, le propriétaire s'engage à réserver son logement à Action Logement sauf s'il est sous les plafonds de ressources de l'Anah.

Les travaux subventionnables sont en priorité l'isolation des murs, du plancher et des combles. Si ces derniers ont déjà été réalisés dans le logement, le remplacement d'un système de chauffage, de l'eau chaude et l'installation d'un système de ventilation double flux sont également subventionnables.

La subvention est de 15 000 €. Le propriétaire peut également bénéficier d'un prêt allant jusqu'à 30 000 €.

Le propriétaire doit obligatoirement faire appel à une entreprise Reconnu Garant de l'Environnement (RGE).

6 dossiers de demande de subventions ont été déposés auprès d'Action Logement pour un montant de **43 974 €** de subventions.

Adresses	Montant des travaux (hors subventions Anah)	Montant de la subvention en attente	Montant de la subvention accordée
33 Rue Julien Salles	-	-	9 711 €
22 Rue de Paris	-	-	15 000 €
5 Rue de Warminster	4 427 €	-	4 263 €
121 Passage Bizourdi	-	-	-
59 Rue Nationale	-	-	-
84 rue de Belfort	-	-	15 000 €
Total	4 427 €	- €	43 974€

A partir de décembre 2020, il n'a plus été possible de déposer des dossiers de rénovation énergétique auprès d'Action Logement car l'enveloppe allouée aux aides a été consommée.

2. Adaptation du logement au vieillissement

Les conditions d'éligibilités sont les suivantes. Le propriétaire doit loger :

- Un retraité du secteur privé âgé de 70 ans et plus
- Un salarié ou un retraité du secteur privé, âgé de 60 ans, en situation de perte d'autonomie avec un niveau de GIR de 1 à 4

Dans ces deux cas de figure, le locataire doit être sous les plafonds de ressources de l'Anah.

Les travaux éligibles sont :

- La fourniture et la pose d'une douche à l'italienne, d'un siège de douche,
- La fourniture et la pose d'un lavabo pour personne à mobilité réduite,
- La fourniture et la pose d'une cuvette de WC réhaussée et une barre d'appui,
- La réfection électrique,
- L'éclairage de sécurité,
- L'élargissement de la porte d'accès des sanitaires.

La subvention est de 5 000 €.

Aucun dossier Action Logement n'a été déposé.

Action Logement – Action Cœur de Ville

En complément du PIV, Action Logement a mis en place dans les villes éligibles au Programme Action Cœur de Ville et dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation des Territoire (ORT) un dispositif pour accompagner les propriétaires bailleurs souhaitant réhabiliter leur bien.



Cette aide, contrairement au PV, n'est pas éligible au sein des copropriétés.

Les opérations pouvant bénéficier de cette aide sont :

- Acquisition-amélioration d'immeubles entiers
- Acquisition de locaux ou d'immeubles entiers en vue de leur transformation en logement
- Réhabilitation d'immeubles entiers

Pour chacune des réhabilitations financées par Action Logement, une réservation au minima de 75% des logements sur 9 ans est faite par Action Logement.

Si le propriétaire sollicite des aides de l'Anah, le propriétaire s'engage à plafonner 100% de ses loyers. Si le propriétaire ne sollicite pas l'Anah, 80% des loyers devront être plafonnés et 20% en loyers libres.

Le montant de la subvention est calculé sur le reste à charge du propriétaire :

- Si le propriétaire s'engage avec l'Anah, Action Logement intervient à hauteur de 70% en prêt et 30% en subvention
- Si le propriétaire ne s'engage pas avec l'Anah, Action Logement intervient à hauteur de 50% en prêt et 50% en subvention

Toutefois, dans le cas où le propriétaire ne réhabiliterait qu'un voire deux logements, Action Logement interviendrait uniquement sous la forme d'une subvention dans la limite de 32 000 € par logement.

Une convention opérationnelle tripartite vient compléter les engagements de la convention cadre Action Cœur de Ville signée avec l'ensemble des partenaires le 13 septembre 2018.

6 immeubles ont été identifiés comme étant stratégiques et nécessitant des travaux de restructuration et de réhabilitation :

- 1 bis et 3 Rue Victor Hugo (14 logements)
- 19 Rue Richard Lenoir (4 logements)
- 32/34 Rue de Belfort (12 logements)
- 19 rue du 14 Juillet (1 logement)
- 35 Rue Richard Lenoir (1 logement)
- Rue Abbé Lecornu (20 logements)

9 dossiers de demande de subventions ont été déposés auprès d'Action Logement pour un montant de **596 875 €** de subventions.

Adresses	Montant de la subvention en attente	Montant de la subvention accordée	Prêts demandés
19 Rue du 14 Juillet	20 000 €	-	-
35 Rue Richard Lenoir	18 000 €	-	-
60 Rue de Belfort	27 000 €	-	-
3 Rue Victor Hugo	231 200 €	-	-
48/50 Rue Schnetz	104 100 €	-	-
28b Rue de Belfort	-	73 200 €	170 800 €
16bis Rue de la Boule	25 000 €	-	-
25 Rue de la Harpe	47 075 €	-	-
49/51 Rue Schnetz	51 300 €	-	119 700 €
Total	523 675 €	73 200 €	290 500 €

Propriétaires Bailleurs – Exemples de dossiers déposés



10 Rue Desrivières

Dossier Habiter Mieux

Loyer conventionné social

Travaux : Isolation des murs par l'intérieur, installation d'une VMC et changement de la plomberie d'un logement T4 de 116 m².

Travaux	11 898 €
Anah 25%	2 319 €
Habiter Mieux	2 000 €
Total des aides non remboursables	4 319 €
Apport personnel	7 579 €
Gain énergétique : 47%	
Loyer : 716 €	



36 Rue de la Gare

Dossier Très dégradé et Habiter Mieux

Loyer conventionné social

Travaux : réhabilitation complète d'un appartement T2 de 29 m²

Travaux	28 134 €
Anah 35%	9 009 €
Habiter Mieux	2 000 €
Flers Agglo	1 513 €
Aide Région Normandie	4 357 €
Total des aides non remboursables	16 879 €
Apport personnel	0 €
Gain énergétique : 74%	
Loyer : 210 €	



49/51 Rue de Schnetz

Dossier Très dégradé et Habiter Mieux

Loyer conventionné social

Travaux de mise aux normes complète de 4 logements individuels, 3 T2 de 36m², 30 m², 34 m² et 1 T3 de 70 m².

Travaux	370 440 €
Anah 35%	62 105 €
Habiter Mieux	8 000 €
Aide Région Normandie	25 276 €
Flers Agglo	20 833 €
Action Logement	51 300 €
Total des aides non remboursables	167 514 €
Apport personnel	202 926 €
Gain énergétique : 77%	
Loyers : 461 € - 261 € - 223 € - 253 €.	



28 Place Paulette Duhalde

Dossier Très dégradé et Habiter Mieux

Loyer conventionné social

Travaux de mise aux normes complète de 1 logement individuel T3 de 69 m².

Travaux	55 755 €
Anah 35%	17 155 €
Habiter Mieux	2 000 €
Flers Agglo	3 606 €
Aide Région Normandie	9 887 €
Total des aides non remboursables	32 648 €
Apport personnel	23 107 €
Gain énergétique : 85%	
Loyers : 455 €	

Propriétaires Bailleurs – Exemples de dossiers à l'étude*

*Liste non exhaustive



13bis rue Jules Gévelot

Existant : 2 logements vacants.
Projet : 2 logements en rénovation
Travaux de mise aux normes : Isolation des murs périphériques et toiture, mise aux normes électrique, sanitaires, plomberies, VMC hygro B, gaz condensation, revêtements murs.

Dépôt prévisionnel : février 2022
Date prévisionnelle du démarrage des travaux : mi 2022
Date fin travaux : fin 2022



19 rue Jules Gévelot

Logement vacant depuis moins de 2 ans
Existant : 1 logement très dégradé
Projet : 4 logements en rénovation.
Travaux de mise aux normes : Isolation des murs périphériques et toiture, mise aux normes électrique, sanitaires, plomberies, VMC hygro B, radiateurs électriques, revêtements murs,

Dépôt prévisionnel : février 2022
Date prévisionnelle du démarrage des travaux : fin 2022
Date fin travaux : mi 2023



10 Rue du Moulin

Logements vacants depuis moins de 2 ans
Existant : 2 logements moyennement dégradés
Projet : 2 logements en rénovation
Travaux de mise aux normes : Isolation des murs périphériques et toiture, mise aux normes électrique, sanitaires, plomberies, VMC hygro B, radiateurs électriques, ballon d'eau chaude thermodynamique, revêtements murs.

Dépôt prévisionnel : février 2022
Date prévisionnelle du démarrage des travaux : fin 2022
Date fin travaux : mi 2023



21 Rue Jules Gévelot

Logements partiellement vacants depuis plus de 2 ans
Existant : 4 logements très dégradés
Projet : 4 logements en rénovation
Travaux de mise aux normes : Isolation des murs périphériques et toiture, mise aux normes électrique, sanitaires, plomberies, VMC hygro B, remplacement du système de chauffage, revêtements murs, escalier extérieur.

Dépôt prévisionnel : février 2022
Date prévisionnelle du démarrage des travaux : fin 2022
Date fin travaux : mi 2023



18 Rue du Moulin

Changement d'usage
Existant : ancien commerce
Projet : 1 logement en rénovation
Travaux de réhabilitation : Isolation des murs périphériques et toiture, mise aux normes électrique, sanitaires, menuiseries extérieures, plomberies, VMC hygro B, installation d'une pompe à chaleur, revêtements murs,

Dépôt prévisionnel : février 2022
Date prévisionnelle du démarrage des travaux : fin 2022
Date fin travaux : mi 2023



24 Rue de la Fontaine

Logements vacants depuis plus de 2 ans
Existant : 1 logement très dégradé
Projet : 1 logement en rénovation
Travaux de mise aux normes : Isolation des murs périphériques et toiture, mise aux normes électrique, sanitaires, plomberies, VMC hygro B, chaudière gaz à condensation, revêtements murs,

Dépôt prévisionnel : mai 2022
Date prévisionnelle du démarrage des travaux : fin 2022
Date fin travaux : mi 2023

Aides spécifiques de Flers Agglo sur les monopropriétés et les copropriétés

Flers Agglo accompagne financièrement les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les copropriétés dans le cadre des aides ci-dessous :



Types d'aides	Intervention de Flers Agglo	Nombre de logements subventionnés	Enveloppe financière de Flers Agglo sur 5 ans
Traitement des façades des immeubles pour les copropriétés et les monopropriétés d'immeubles de plusieurs logements	Entre 5 250€ et 7 500€ par façades et par an	20 façades visibles des voies ouvertes au public 10 façades non visibles des voies ouvertes au public	202 500 €
Etude 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	15 études de faisabilité 10 projets sur les espaces communs 5 projets ascenseurs	150 000 € pour une étude de faisabilité 100 000 € réalisation de travaux sur les espaces communs intérieurs et extérieurs 225 000 € pour les ascenseurs
TOTAL		105	677 500 €

Pour ces deux aides, une visite avec l'opérateur et le CAUE est obligatoire pour obtenir l'aide. A l'issue de cette visite, une fiche de préconisations est remise aux propriétaires afin que ce dernier puisse en faire part aux entreprises pour l'établissement de leur devis.

1. Traitement des façades

Cette aide est octroyée sans aide complémentaire de l'Anah.

Adresses	Montant des travaux (hors Anah)	Montant de la subvention	Statut d'occupation
27-29 rue du 6 juin	7 248 €	3 295 €	Copropriété
21-25 rue du 6 juin	7 248 €	3 295 €	Copropriété
48-54 Rue Abbé Jean Baptiste Lecornu	47 538 €	6 000 €	Copropriété
22 rue Blin	3 971 €	956 €	Copropriété
5-7 Rue de Domfront	16 478 €	642 €	Copropriété
18-20 Rue Blin	6 650 €	2 349 €	Copropriété
12 rue du 6 juin et 2 rue desrivieres	6 7801 €	3 047 €	Copropriété
15-21 Rue de la Gare	6 482 €	2 803 €	Copropriété



15-21 Rue de la Gare	3 238 €	1 619 €	Copropriété
15-21 Rue de la Gare	2 655 €	829 €	Copropriété
21 Rue Desrivières	2 620 €	1 191 €	Copropriété
21 Rue Desrivières	4 456 €	1 418 €	Copropriété
30 Rue de la Chaussée	14 747 €	5 777 €	Copropriété
18-24 Rue de Messei	30 740 €	9 211,77	Copropriété
31 Rue de Paris	16 531 €	7 019 €	Copropriété
3 Rue St Georges	13 020 €	1 522€	Propriétaire bailleur
7 Rue de la république	-	2 325 €	Propriétaire bailleur
4 Place de la Gare	3 180 €	1 325 €	Propriétaire bailleur
34 Rue de la République	-	2 778 €	Propriétaire bailleur
5 Rue Julien Salles	22 548 €	9 143 €	Propriétaire bailleur
15 Rue de la 11ème DBB	20 484 €	1 995 €	Propriétaire bailleur
28 Rue Schnetz	6 422 €	1 364 €	Propriétaire bailleur
11 Place Saint Jean	4 915 €	2 248 €	Propriétaire bailleur
20 Rue Victor Hugo	16 296 €	7 322 €	Propriétaire bailleur
19 Rue Richard Lenoir	-	7 421 €	Propriétaire bailleur
32 Rue de la chaussée	68 088 €* *	3 384 €	Propriétaire occupant
56 Rue Abbé Jean Baptiste Lecornu	9 603 €	4 348 €	Propriétaire occupant
20 Rue de la Chaussée	1 291 €	646 €	Propriétaire occupant
22 Rue Victor Hugo	693 €	315 €	Propriétaire occupant
48 Rue de Domfront	8 415 €	4 208 €	Propriétaire occupant
53 Rue de la Chaussée	5 157 €	2 344 €	Propriétaire occupant
41 Rue Abbé Jean Baptiste Lecornu	4 650 €	2 258 €	Propriétaire occupant
41 Rue Richard Lenoir	5 610 €	2 805 €	Propriétaire occupant
22 Rue Victor Hugo	10 903 €	4 956 €	Propriétaire occupant
14 Rue de la Ferrière Percy	26 559 €* *	12 746 €	Propriétaire occupant
53 Rue Richard Lenoir	66 275 €	25 815 €	Propriétaire occupant
20 Rue de la chaussée	6 737 €	2 609 €	Propriétaire occupant
32 Rue du Moulin	3 465 €	735 €	Propriétaire occupant
30 Rue du Moulin	3 465 €	735 €	Propriétaire occupant
Total	370 413 €	154 798 €	

**afin de ne pas créer de double compte ces montants de travaux ne sont pas comptabilisés dans le montant total des travaux.*

2. Etude de faisabilité et traitement sur les parties privatives du bâti

Adresses	Montant des travaux (hors subventions Anah)	Montant de la subvention	Statut d'occupation
48-54 Rue Abbé Jean Baptiste Lecornu	47 538 €*	12 015 €	Copropriété
22 rue Blin	3 971 €*	439 €	Copropriété
5-7 Rue de Domfront	16 478 €*	5 982 €	Copropriété
18-20 Rue Blin	6 650 €*	375 €	Copropriété
55 Passage Bizourdi Résidence Primera	17 220 €	6 261 €	Copropriété
15 Place Charleston	14 821 €	6 737 €	Copropriété
21 Rue Desrivières	3 724 €	1 693 €	Copropriété
19-29 Rue de la Boule - Résidence St-Germain	353 539 €	7 500 €	Copropriété
7 Rue de la république	-	2 322 €	Propriétaire bailleur
34 Rue de la République	-	603 €	Propriétaire bailleur
28 Rue Schnetz	6 422 €*	1 783 €	Propriétaire bailleur
30 Rue Schnetz	2 615 €	1 288 €	Propriétaire bailleur
40 Rue de la Chaussée	-	9 846 €	Propriétaire bailleur
11 Place Saint Jean	18 699 €	9 347 €	Propriétaire bailleur
20 Rue Victor Hugo	36 366 €	10 000 €	Propriétaire bailleur
37 Rue Henri Laforest	18 782 €	7 965 €	Propriétaire bailleur
32 Rue de la Boule	19 511 €	7 843 €	Propriétaire bailleur
3 Rue Victor Hugo	-	85 000 €	Propriétaire bailleur
35 Rue Richard Lenoir	-	7 500 €	Propriétaire bailleur
5 Rue Julien Salles	1 677 €	762 €	Propriétaire bailleur
51 A Rue Richard Lenoir	2 482 €	959 €	Propriétaire occupant
9 Rue Victor Hugo	15 601 €	5 886 €	Propriétaire occupant
30 Rue de la Chaussée	4 943 €	1 573 €	Propriétaire occupant
135 Rue de Domfront	15 626 €	5 731 €	Propriétaire occupant
41 Rue Richard Lenoir	30 159 €	10 000 €	Propriétaire occupant
Total	427 955 €	209 410 €	

*afin de ne pas créer de double compte ces montants de travaux ne sont pas comptabilisés dans le montant total des travaux.

61 Orne caue	FLERS AGGLO - OPAH RU : Fiche conseil 04/01/2022 - FLERS : 14 rue Julien Salles
La Ville de Flers est labellisée «Ville Régionale de la Reconstruction» et veut ainsi dynamiser son attractivité et son économie. Dans ce cadre, des moyens spécifiques sont mis en place par Flers-Agglo pour la valorisation de la qualité du patrimoine.	
<i>Art. 7 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture : Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) a pour mission de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation du public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme, de l'environnement et du paysage.</i>	
Ce document ne peut être utilisé dans un dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux.	
Les propositions formulées ont une seule valeur de conseil en fonction d'un constat visuel et ne peuvent engager la responsabilité du C.A.U.E. Les indications, les croquis ou les plans présentés ne sont ni des diagnostics exhaustifs ni des plans d'exécution et ne peuvent en aucun cas être utilisés directement pour les travaux. Il appartient au maître de l'ouvrage de faire réaliser les sondages et les diagnostics de l'état existant, puis les études de projet et d'exécution avant toute réalisation.	
<u>VOLONTÉS DU DEMANDEUR</u> Réfection des façades et des parties communes	
<u>ETAT DES LIEUX</u>	
	Façade sur rue - SUD Pignon - OUEST <i>Apprécier la qualité des détails tout en finesse : Les façades sont sobres.</i> <i>En façade sur rue, l'alternance des lits de pierres crée un rythme soigné et élégant. La présence du soupirail et de la porte d'accès aux caves évoque a priori, la présence passée d'un atelier lié au textile.</i>
	Façade sur jardin - NORD <i>En façade sur jardin, la façade est austère. Mais la finesse travaillée des garde-corps d'origine en adoucit la rigueur.</i>
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Orne 54 rue Saint-Blaise - 61 000 Alençon - 02 33 26 14 14 - contact@caue61.fr - www.caue61.fr	
<small>Les propositions formulées dans ce document ont une valeur de simple conseil et ne peuvent engager la responsabilité du CAUE. Les indications, les croquis ou les plans présentés ne sont ni des diagnostics exhaustifs ni des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être utilisés directement pour la construction. Il appartient au maître de l'ouvrage de faire réaliser les études de projet et d'exécution avant toute réalisation. Ce document ne peut être utilisé dans un dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux.</small>	
1/7	

Traitements des façades – Exemples de réalisation

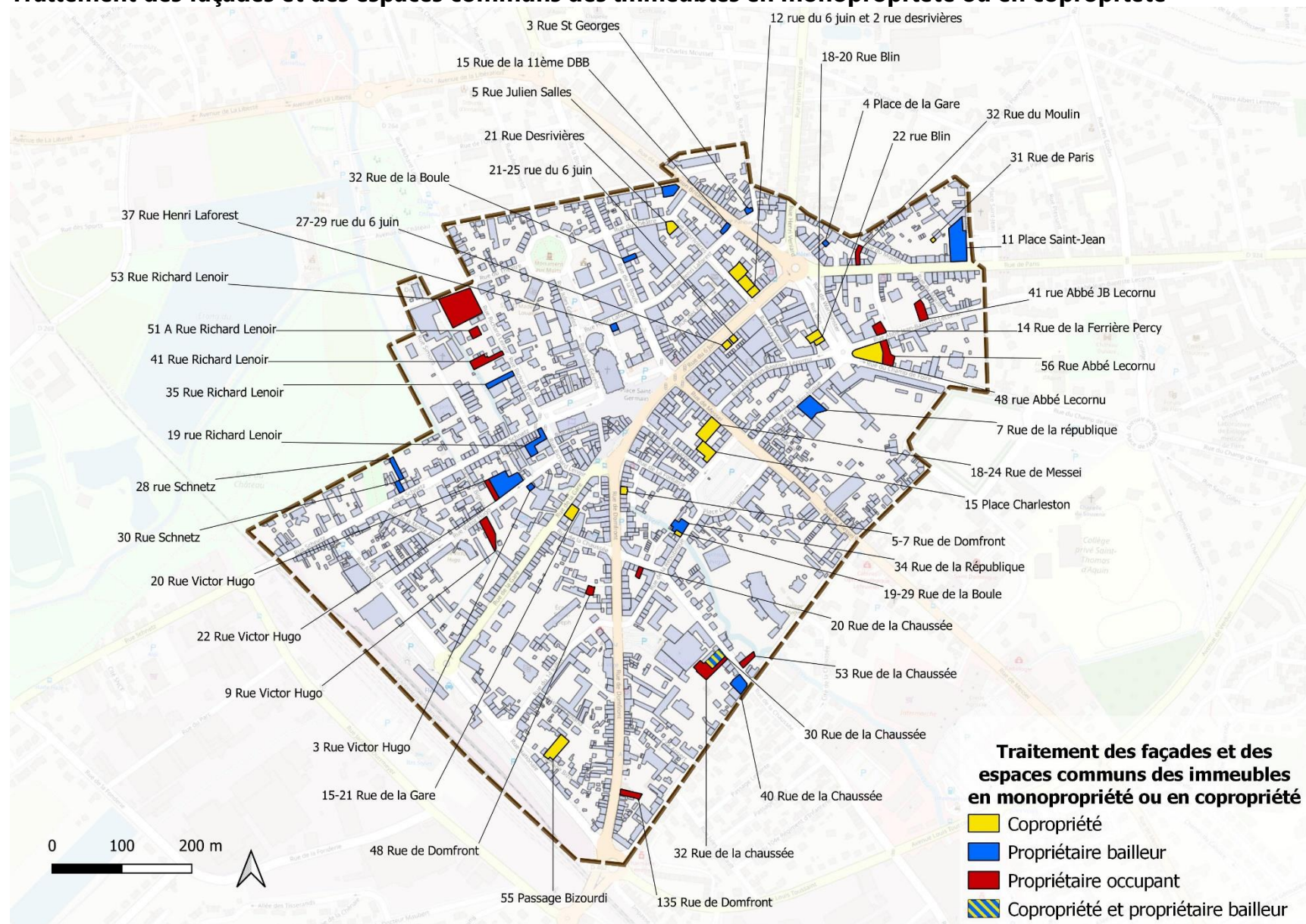
Exemple de réhabilitation d'une monopropriété (copropriété) au 30 Rue de la Chaussée



Exemple de réhabilitation d'une monopropriété (propriétaire occupant) au 41 Rue Abbé JB Lecornu



Traitement des façades et des espaces communs des immeubles en monopropriété ou en copropriété



La Lutte contre l'habitat indigne

Repérage et investigation sur les immeubles en dureté immobilière

Depuis 2008, la Ville de Flers et Flers Agglo ont établi une stratégie globale de reconquête du parc de logements du centre-ville.

Le centre-ville de Flers et le quartier de la gare ont ainsi fait l'objet en 2017 et 2018 d'une étude pré-opérationnelle d'Opah-Ru financée par l'Anah.

Plusieurs immeubles (repérage non exhaustif) ont été identifiés au cours de cette étude, du fait de leur aspect extérieur dégradé, d'un signalement, etc. Ils ont fait l'objet d'une attention particulière, et notamment d'échanges avec leurs propriétaires quant à leurs intentions.

Les immeubles concernés au niveau de l'étude étaient les suivants (cf. cartographie ci-après) :

- ↳ 8-10 rue de Paris (cf. immeuble test)
- ↳ 15 champ de Foire
- ↳ 2 rue de Belfort
- ↳ 2 bis rue de Belfort
- ↳ 32-34 rue de Belfort
- ↳ Place Charleston
- ↳ Cour Mauviel
- ↳ 130 rue de Domfront
- ↳ 1 bis rue Victor Hugo
- ↳ 6-18 rue Motte Ango
- ↳ 1 rue Nationale
- ↳ 3-5 rue Schnetz
- ↳ 49 rue Schnetz
- ↳ 50 rue de la Boule



Dans le cadre des actions de repérage effectuées au cours de l'étude et dans les premiers mois du démarrage opérationnel début 2019, plusieurs immeubles sont apparus en grande dureté immobilière dans le périmètre de l'OPAH-RU.

Ces immeubles regroupant près d'une quarantaine de logements ne sont pas les seuls immeubles très dégradés du quartier. Ils apparaissent toutefois déjà comme des exemples de la déshérence en cours dans certaines rues et des enjeux de requalification ou restructuration lourde dans le quartier.

Après vérification pour chaque immeuble et confirmation de l'enjeu, il est apparu essentiel de réfléchir à la mise en place d'une DUP de travaux de réhabilitation complète et qualifiante sur ceux-ci (Dup d'Opération de Restauration Immobilière) de façon à :

- Définir un niveau de programme et de travaux équivalents neufs susceptibles de requalifier ces immeubles qui apparaissent aujourd'hui comme des points noirs dans le quartier.
- Entraîner les propriétaires dans une séquence de décisions plutôt que de les laisser rester passifs ou insuffisamment réactifs en « cadrant » leurs initiatives.
- Faire en sorte que ces actions produisent une vraie visibilité liée à l'intervention publique.
- Agir dans un délai le plus resserré possible pour rester dans la durée de l'OPAH-RU.
- Ne pas risquer -autant que faire se peut- que des initiatives insuffisantes des propriétaires concernés viennent rendre impossibles des vraies réhabilitations requalifiantes.

Ce travail a été mené par l'opérateur et les services de Flers Agglo, et a été présenté à différents **Comités Techniques** en présence des élus et des partenaires.

- Le 15 mai 2019 : Comité technique avec les élus, les services de Flers Agglo, le CDHAT, Maître Noyer et Christophe REMY de Remy Consultants,
- Le 5 juillet 2019 : Comité technique avec les élus, les services de Flers Agglo, le CDHAT et Maître Noyer,
- Le 20 septembre 2019 : Comité technique avec les services de Flers Agglo et le CDHAT.

Une première approche a été réalisée avec une évaluation :

- Des enjeux de l'action volontariste,
- Des conséquences pour la collectivité notamment financière,
- Du type de compétence et d'animation qu'engage cette action.

Un scénario complet de cette action volontariste a été soumis aux élus au cours du deuxième semestre 2020. La collectivité a décidé de reporter sa décision de mettre en place le volet volontariste.

La mise en place de la Commission Locale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CLLHI)

Cette commission a pour objectif d'analyser, en lien avec le Pôle Ornaïs de lutte contre l'habitat indigne (POLHI), les situations d'habitat indigne sur le périmètre de l'OPAH-RU. Cette instance présidée par Mme la sous-préfète en charge de l'habitat indigne, réunit M le Président de Flers Agglo, l'opérateur, les représentants du Conseil Départemental, de l'Anah, de la Région, les techniciens, l'ARS, les travailleurs sociaux etc. afin d'avoir une vision globale des différentes situations.

Cette commission doit se réunir en moyenne tous les deux mois. Deux commissions ont déjà eu lieu les 25 avril 2019 et 9 octobre 2019.

Lors de cette commission, une liste des adresses à inscrire dans un périmètre ORI a été prédéfinie.

Afin de sensibiliser au plus près les propriétaires bailleurs dans la lutte contre l'habitat indigne, le CDHAT et Flers Agglo ont rencontré individuellement cinq propriétaires bailleurs le 2 mars 2020 dont les biens sont situés :

- 10 Rue St-Germain
- 51 Rue de la Gare
- 32-34 Rue de Belfort
- 33 Rue de Domfront
- 48/50 Rue Schnetz

Deux autres réunions ont été organisées le 7 septembre et le 2 novembre pour rencontrer des propriétaires bailleurs dont les biens sont situés :

- 1 Rue Nationale
- 19 Rue Richard Lenoir

Une 3^{ème} commission a eu lieu le 13 octobre 2020 afin de refaire un point sur les dossiers en cours et les actions à mener pour débloquer certaines situations. Le CDHAT a constitué une plateforme de partage de fichiers pour suivre plus facilement les dossiers.

Une réunion a eu lieu le 19 avril 2021 afin de faire un point sur les dossiers de lutte contre l'habitat indigne en cours.

Une 4^{ème} commission LHI s'est tenue le 25 novembre 2021, elle a permis de faire un point d'étape sur l'OPAH et sur une vingtaine de situation indigne en cours.

La Résorption de l'Habitat Indigne : l'immeuble « La Motte Ango »

Le CDHAT a également travaillé pendant cette première année d'animation de l'OPAH-RU sur le dossier de demande de financement Anah de « La Motte Ango » portant d'une part sur la vérification de l'éligibilité du dossier au financement RHI et d'autre part sur le financement du déficit d'opération.



L'ensemble immobilier situé 6 à 18 rue de la Motte Ango est à l'état d'abandon depuis plusieurs années et a fait l'objet d'un arrêté de péril avec interdiction définitive d'habiter. Une procédure d'immeuble menaçant ruine a alors été engagée par la Ville de Flers auprès de la propriétaire. En octobre 2017, la propriétaire a proposé à la Ville de Flers de céder son ensemble immobilier. Par acte de vente du 3 mai 2019, la Ville de Flers a acheté cet ensemble à l'euro symbolique, la Ville se chargeant de la démolition de l'ensemble immobilier dit de La Motte Ango.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU menée dès 2016 avait déjà mis en évidence ce site en vue d'y reconstituer du logement social en lien avec l'opération de renouvellement urbain sur le quartier Saint-Michel à Flers.

Un pré-dossier, réalisé en étroite collaboration avec les Services de Flers Agglo (Nathalie Martragny) et la délégation Locale de l'Anah (Alain Rion), a pu ainsi être transmis à l'Anah Centrale fin avril 2020 pour avis. Le dossier de demande de financement (RHI 70%) a été accordé pour un montant de 116 193 € par la CNLHI du 1er juillet 2020 pour financer le déficit global de l'opération estimé à 169 504 € TTC.

La destruction du bâtiment a eu lieu au dernier semestre 2020. Des logements sociaux seront construits par Orne Habitat.



Résultats globaux de l'OPAH-RU

Au 31 janvier 2022 – 3 ans d'animation

PORTEURS DE PROJETS INFORMES

392

Données globales

37	Dossiers de demande de subvention Anah Propriétaires Occupants	33
6	Dossiers de demande de subvention Anah PO Agilité	6
37	Dossiers de demande de subvention Anah Propriétaires Bailleurs	85
20	Dossiers de demande de subvention auprès des Caisses de Retraites	4
106	Dossiers de demande de subvention Prime Habiter Mieux (81 PB* et 25 PO*)	-
120	Dossiers de demande de subvention Flers Agglo et de la Ville de Flers	26
27	Dossiers de demande de subvention Flers Agglo pour les copropriétés	-
8	Dossiers de demande de subvention Département	2
33	Dossiers de demande de subvention Région	-
21	Dossiers de demande de subvention Action Logement	1
1	Dossier de demande de subvention autre	-
416	Dossiers	Logements + 15 copropriétés
		157

Données spécifiques

12	Logements "Adaptation/Handicap"	
112	Logements Habiter Mieux dont 6 logements Habiter Mieux Agilité	
86	Logements vacants avant travaux	
85	Logements à loyers maîtrisés	
2	Transformation d'usage	
83	Logements très dégradés/dégradés/insalubre	

* PO : Propriétaire Occupant // PB : Propriétaire Bailleur

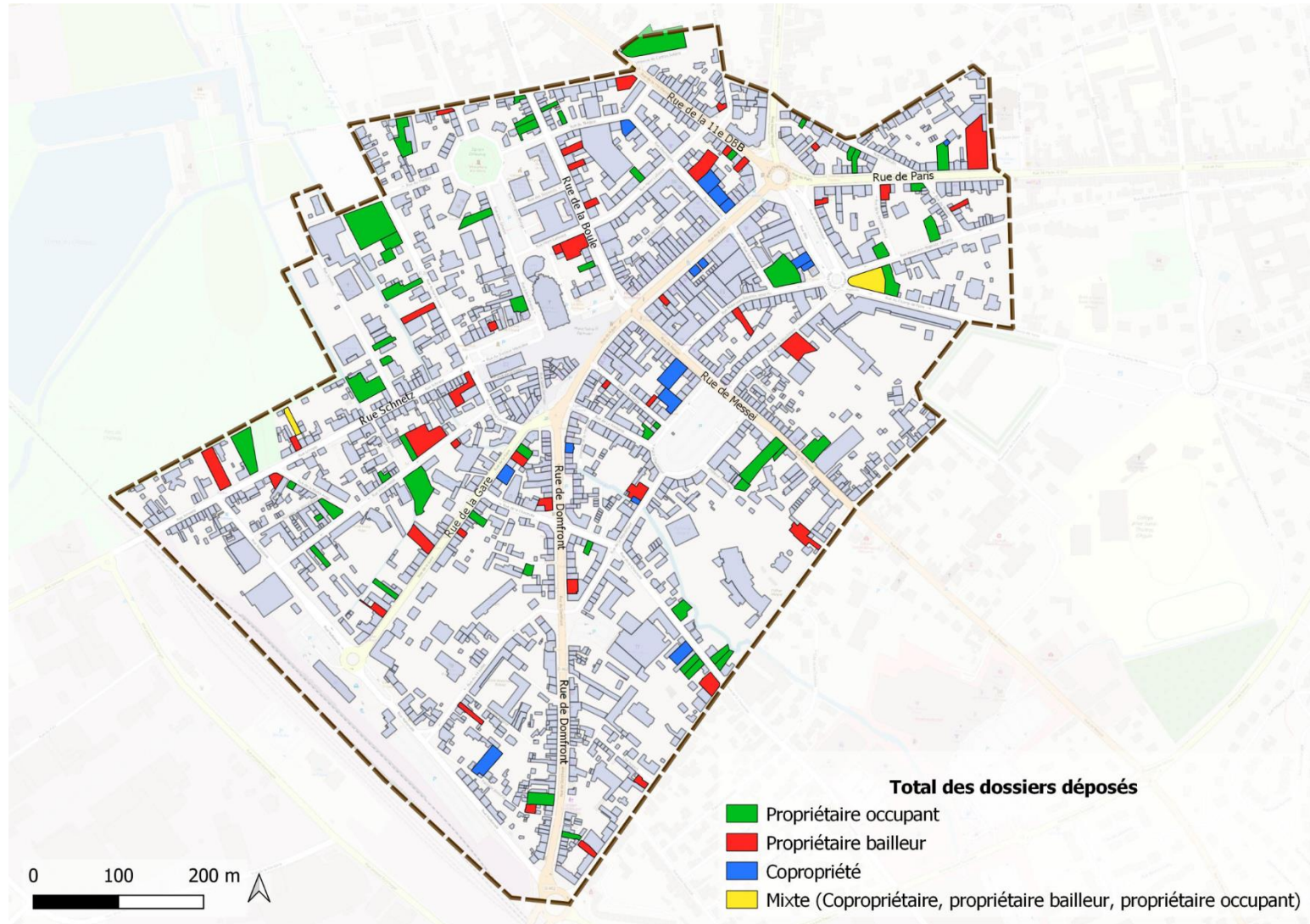
REPRESENTANT UN MONTANT DE TRAVAUX GENÉRÉS DE

Propriétaires Occupants	1 081 575 €
Propriétaires Bailleurs	6 350 444 €
Copropriétés	627 710 €
TOTAL	8 059 729 €

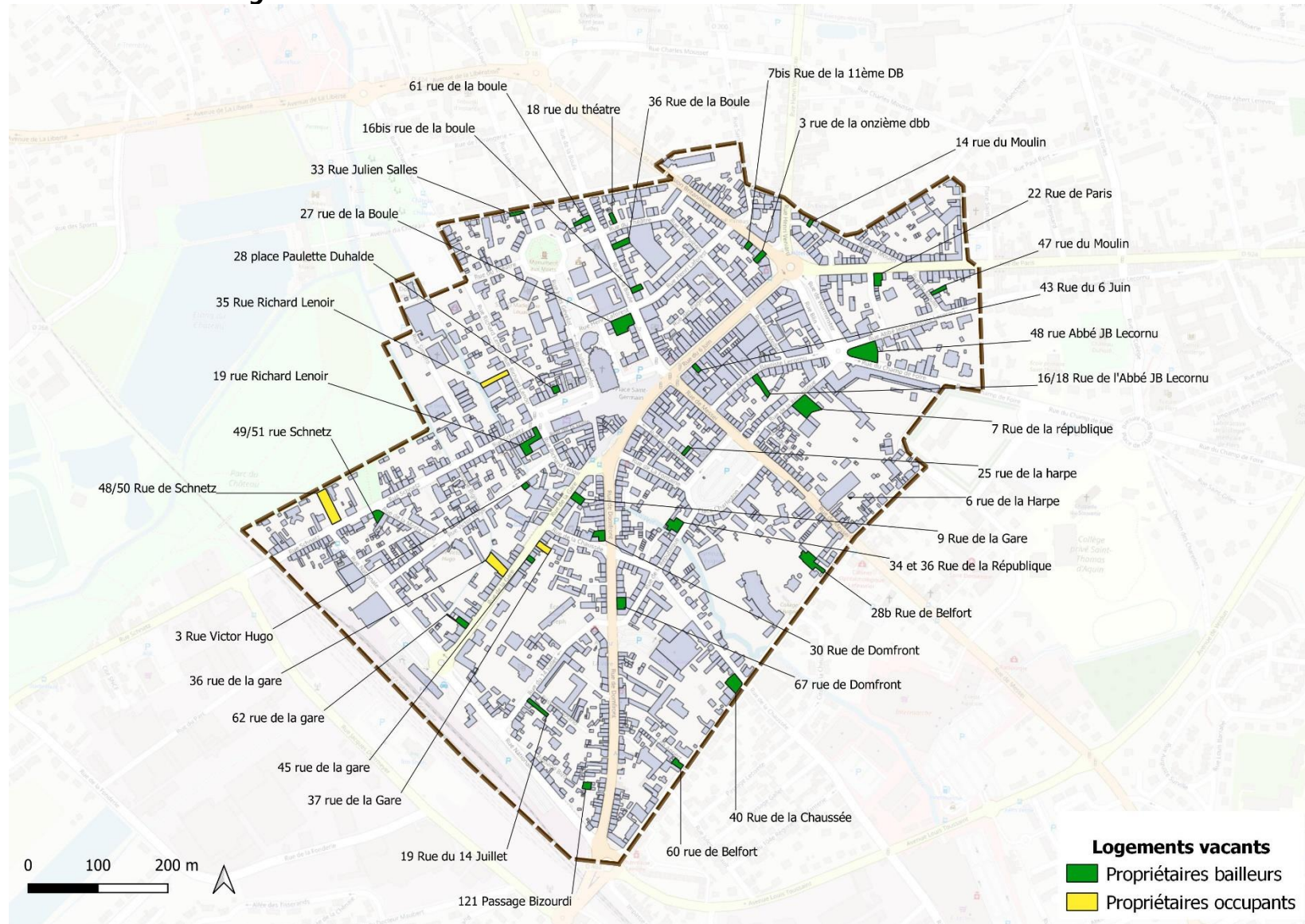
MONTANT DES AIDES NON REMBOURSABLES

Montant des subventions Anah P.O (hors agilité)	213 289 €
Montant des subventions Anah P.B.	1 341 984 €
Montant des subventions Anah PO agilité	18 000 €
Montant des subventions des Caisses de Retraites	48 117 €
Montant des subventions de Flers Agglo et de la Ville de Flers	897 464 €
Montant de la Prime Habiter Mieux	208 518 €
Montant des subventions Conseil Départemental	6 000 €
Montant des subventions Région	517 979 €
Montant des subventions Action Logement	703 266 €
Montant des subventions autres	1 200 €
TOTAL	3 955 817 €

Totalité des logements ayant bénéficié de subvention sur l'OPAH RU de Flers



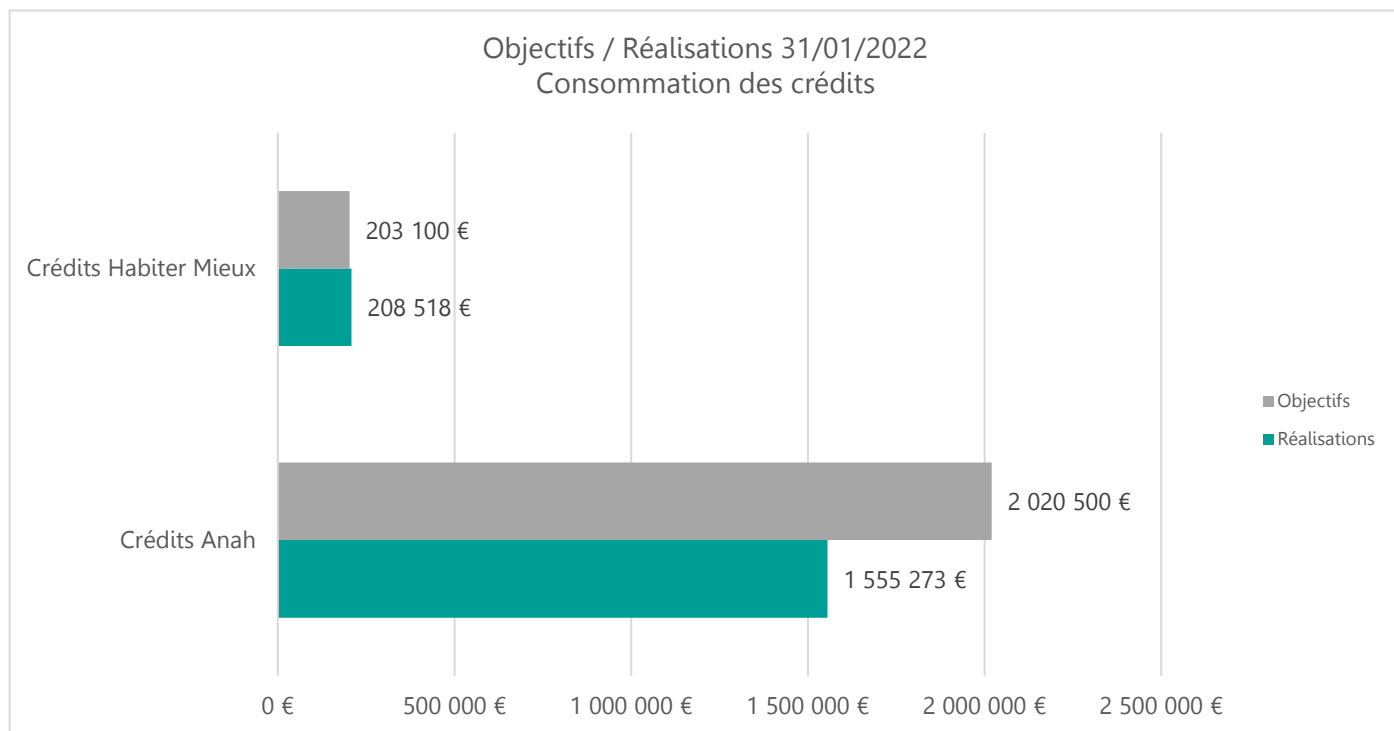
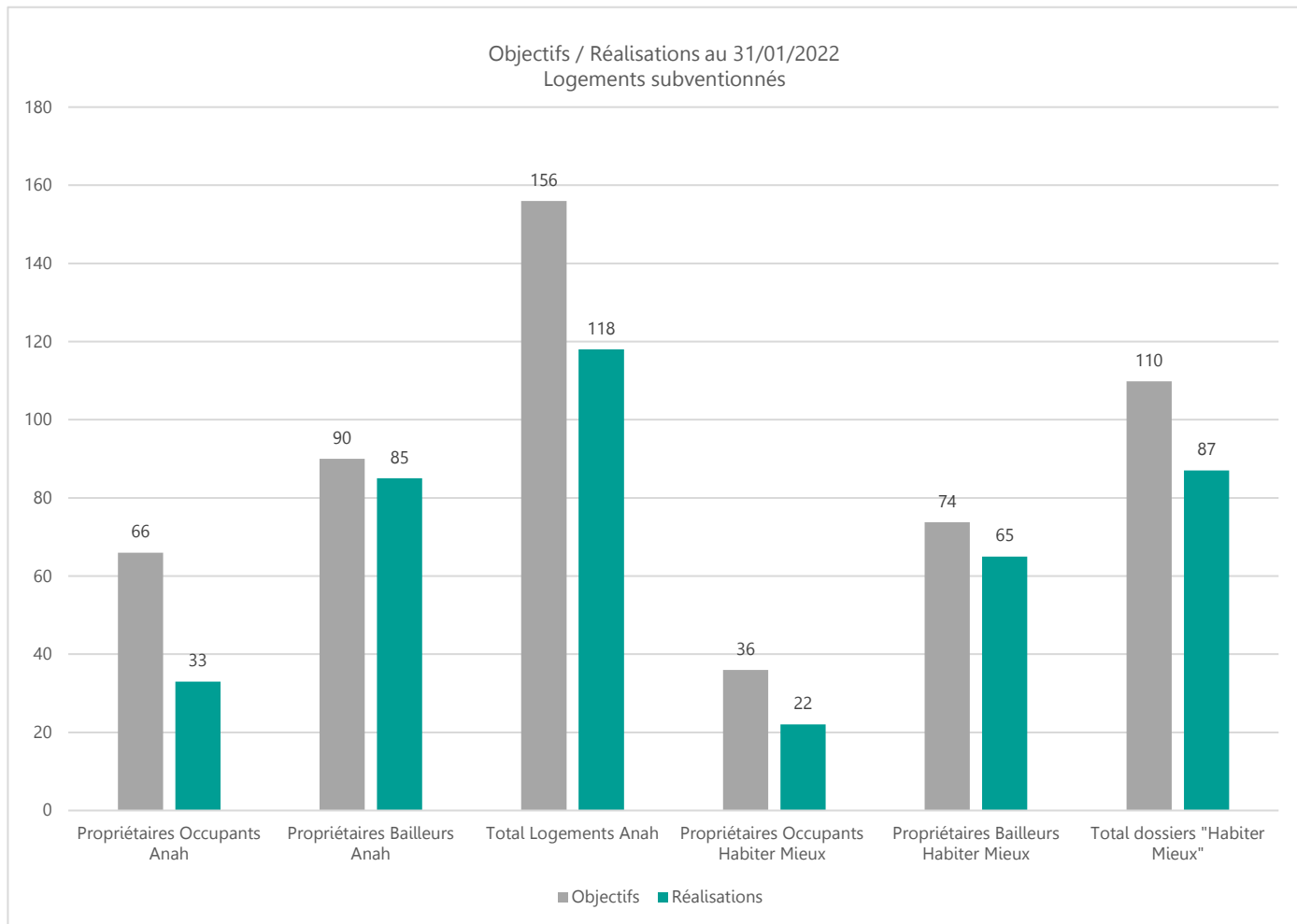
86 logements vacants remis sur le marché dans le cadre de l'OPAH RU de Flers



Engagements financiers de Flers Agglo

Subventions	Enveloppe budgétaire	Subvention notifiée	Enveloppe résiduelle	Propriétaire occupant	Propriétaire bailleur	Copropriété	TOTAL
Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des logements des propriétaires occupants	25 000 €	4 000 €	21 000 €	4 000 €	- €	- €	4 000 €
Améliorer les conditions de logements des propriétaires occupants	35 000 €	9 958 €	25 042 €	9 958 €	- €	- €	9 958 €
Favoriser la production de logement locatif de qualité	375 000 €	256 201 €	118 799 €	- €	256 201 €	- €	256 201 €
Remettre sur le marché les logements vacants depuis plus de 2 ans	200 000 €	212 718 €	-12 718 €	30 946 €	181 772 €	- €	212 718 €
Ville de Flers : Encourager l'accès à la propriété dans l'ancien pour les propriétaires occupants	50 000 €	18 655 €	31 345 €	18 655 €	- €	- €	18 655 €
Organiser et soutenir l'auto-réhabilitation accompagnée	25 000 €	- €	25 000 €	- €	- €	- €	- €
Traitement des façades des immeubles pour les copropriétés et monopropriétés	202 500 €	154 798 €	47 702 €	67 903 €	37 443 €	49 452 €	154 798 €
Etudes de faisabilité et travaux sur les parties communes : étude	150 000 €	31 724 €	118 276 €	- €	19 100 €	12 624 €	31 724 €
Travaux sur les espaces extérieurs et intérieurs	100 000 €	139 410 €	-39 410 €	24 148 €	74 259 €	41 002 €	139 410 €
Travaux pour des ascenseurs	225 000 €	70 000 €	155 000 €	- €	70 000 €	- €	70 000 €
Total	1 387 500 €	897 464 €	490 036 €	155 610 €	638 776 €	103 078 €	897 464 €

OBJECTIFS ET REALISATIONS SUR 36 MOIS



Impact économique et environnemental

Outre les objectifs qui ont conduit à la mise en place de cette opération, à savoir « permettre le renforcement de l'attractivité Flers Agglo » en favorisant l'accueil de nouvelles populations mais aussi « favoriser le maintien de celles en place » en améliorant leurs conditions de logement, on constate à l'issue de cette deuxième année d'animation l'importance que revêt l'opération pour toute l'activité du bâtiment. Les aides permettent de soutenir cette activité avec l'apport de nouveaux chantiers aux entreprises locales.

Au terme de cette 3ème année d'OPAH, **157 logements** (propriétaires occupants et bailleurs) ont été ou vont être améliorés grâce à une aide financière, représentant un montant total de travaux générés de près de **8 millions d'euros**.

Ainsi, par le truchement de la réhabilitation de l'habitat, condition préalable au maintien de la population, une dynamique de développement s'est mise en place, car cette action portant sur l'habitat crée des commandes pour le bâtiment.

L'opération a également obtenu des résultats très satisfaisants concernant les économies d'énergie et le développement durable :

Les travaux prévus par les propriétaires vont en effet permettre :

- **D'éviter le rejet de plus de 413 tonnes d'équivalent CO2 annuellement**, soit le rejet annuel en CO2 de 816 logements de 3 pièces chauffés au gaz ou de 489 logements de 3 pièces chauffés à l'électrique.
- **D'économiser 2 462 817 kWh annuellement**, soit la consommation annuelle de fioul de 291 logements de 3 pièces (90 000 l de fioul = 50 pleins de cuve de fuel de 2000 l).

Impact de la Covid / Période de confinement

Pendant les deux premières périodes de confinement, le CDHAT a tout mis en œuvre pour assurer une continuité de service pour l'ensemble de propriétaires de Flers Agglo.

Les équipes du CDHAT se sont ainsi mobilisées pour continuer à suivre les dossiers en cours et accompagner les porteurs de projets sur le territoire.

Les projets qui avaient déjà fait l'objet d'une visite diagnostic ont pu être déposés sur le service en ligne de l'Anah.

Les chargés d'opération, techniciens et secrétaires techniques du CDHAT ont continué à échanger avec les équipes de la délégation locale de l'Anah, de Flers Agglo et de l'ensemble des partenaires qui étaient également pendant cette période en télétravail et qui à continuer à suivre, à instruire (et agréer) les nouveaux dossiers et les demandes de paiement. Le CDHAT a continué pendant cette période à accompagner les porteurs de projet et répondre aux partenaires et aux professionnels du bâtiment, que cela soit au niveau du dépôt de nouveaux dossiers, du suivi de dossiers déjà déposés, au niveau des demandes de paiement d'avance ou de demande de solde, mais également pour des premières informations pour vérifier l'éligibilité des projets suivant la capacité financière des demandeurs et les travaux envisagés.

Sur l'Opah-Ru, plusieurs immeubles identifiés (aspect extérieur dégradé, signalement, etc.) ont continué à faire l'objet d'une attention particulière par l'équipe de CDHAT, notamment d'échanges avec leurs propriétaires quant à leurs intentions.