

H A U T E



OPAH-RU

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de
Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

de la Communauté de Communes de la HAUTE
SAINTONGE

2023 – 2028

NUMERO DE LA CONVENTION : 017PRO027

La présente convention est établie :

a) Hors délégation de compétences

Entre la Communauté des Communes de La HAUTE SAINTONGE, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Monsieur Claude BELOT.

L'État, représenté par M. le Préfet de la Charente-Maritime, Monsieur Nicolas BASSELIER .

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

Le groupe Action Logement, représenté par son Directeur Régional Nouvelle Aquitaine, Monsieur Sébastien THONNARD.

PROCIVIS POITOU-CHARENTES, société représentée par son Directeur Général, Monsieur Antoine DAGONAT autorisé par délibération en date du 24 mai 2023

La FONDATION ABBE PIERRE, ci-après désignée « FAP » dont le siège est 3-5 rue de Romainville 75019 PARIS Représentée par Sonia HURCET, sa Déléguée Générale Adjointe, par délégation du président Laurent DESMARD, ayant pouvoir à cet effet.

La Commune de Pons, représentée par son Maire, Monsieur Jacky BOTTON,

La Commune d'Archiac, représentée par son Maire, Monsieur Maurice GONZALEZ,

La Commune de Saint-Genis de Saintonge, représentée par son Maire, Monsieur Jacky QUESSON,

La Commune de Jonzac, représentée par son Maire, Monsieur Christophe CABRI,

La Commune de Mirambeau, représentée par sa Maire, Madame Mylène ROBERT,

La Commune de Montendre, représentée par son Maire, Monsieur Patrick GIRAUDEAU,

La Commune de Montlieu-la-Garde, représentée par son Maire, Monsieur Nicolas MORASSUTTI,

La Commune de Montguyon, représentée par son Maire, Monsieur Julien MOUCHEBOEUF,

La Commune de Saint-Aigulin, représentée par sa Maire, Madame Brigitte QUANTIN,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées de la Charente- Maritime 2017-2022 signé le 28 février 2017,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CCHS, en date du 30 septembre 2022, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Charente-Maritime, en application de l'article R. 321- 10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 21 mars 2023,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région, en date du 24 avril 2023,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 23 mai 2023 en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération de PROCIVIS POITOU-CHARENTES représenté par son Directeur Général M. DAGONAT Antoine en date du 24 mai 2023.

Il a été exposé ce qui suit :

Sommaire

Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application.....	5
Article 1. Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	5
1.1 Dénomination de l'opération.....	5
1.2 Périmètre et champs d'intervention.....	5
Chapitre II - Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	8
Article 2. Volets d'action.....	8
2.1 Volet urbain.....	8
2.1.1 Descriptif du dispositif.....	8
2.1.2 Objectifs.....	9
2.2 Volet foncier.....	9
2.2.1 Descriptif du dispositif.....	9
2.2.2 Objectifs.....	10
2.3 Volet immobilier.....	10
2.3.1 Descriptif du dispositif.....	10
2.3.2 Objectifs.....	11
2.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	12
2.4.1 Descriptif du dispositif.....	12
2.4.2 Objectifs.....	12
2.5 Volet copropriété en difficulté.....	13
2.5.1 Descriptif du dispositif.....	13
2.6 Volet énergie et précarité énergétique.....	13
2.6.1 Descriptif du dispositif.....	13
2.6.2 Objectifs.....	14
2.7 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	14
2.7.1 Descriptif du dispositif.....	14
2.7.2 Objectifs.....	15
2.8 Volet social.....	15
2.8.1 Descriptif du dispositif.....	15
2.8.2 Objectifs.....	15
2.9 Volet patrimonial et environnemental.....	16
2.9.1 Descriptif du dispositif.....	16
2.9.2 Objectifs.....	16
2.10 Volet économique et développement territorial.....	17
2.10.1 Descriptif du dispositif.....	17
2.10.2 Objectifs.....	17
Article 3. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	19

3.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	19
3.2 Autres objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par la CCHS et les communes en secteur renforcé.....	19
Chapitre III - Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	21
Article 4. Financements des partenaires de l'opération.....	21
4.1 Financements de l'Anah.....	21
4.1.1 Règles d'application.....	21
4.1.2 Montants prévisionnels.....	21
4.2 Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	22
4.2.1 Règles d'application.....	22
4.2.2 Montants prévisionnels.....	22
4.3 Financements de la commune d'Archiac.....	23
4.4 Financements de la commune de Jonzac.....	23
4.5 Financements de la commune de Mirambeau.....	24
4.6 Financements de la commune de Montendre.....	24
4.7 Financements de la commune de Montguyon.....	25
4.8 Financements de la commune de Montlieu-la-Garde.....	26
4.9 Financements de la commune de Pons.....	26
4.10 Financements de la commune de Saint-Aigulin.....	27
4.11 Financements de la commune de Saint-Genis-de-Saintonge.....	27
Article 5. Engagements complémentaires.....	29
5.1 Engagements d'Action Logement.....	29
5.2 Pour les propriétaires bailleurs.....	29
5.3 Pour les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé.....	29
5.4 Pour les futurs acquéreurs ou les propriétaires réalisant des travaux.....	30
5.5 Engagements de la SACICAP PROCIVIS Poitou-Charentes.....	30
5.6 Engagements de la Fondation Abbé Pierre.....	33
Chapitre IV - Pilotage, animation et évaluation.....	35
Article 6. Conduite de l'opération.....	35
6.1 Pilotage de l'opération.....	35
6.1.1 Mission du maître d'ouvrage.....	35
6.1.2 Instances de pilotage.....	35
6.2 Suivi-animation de l'opération.....	36
6.2.1 Équipe de suivi-animation.....	36
6.2.2 Contenu des missions de suivi-animation.....	37
6.2.3 Modalités de coordination opérationnelle.....	38
6.3 Évaluation et suivi des actions engagées.....	39

6.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs.....	39
6.3.2 Bilans et évaluation finale.....	39
Chapitre V - Communication.....	41
Article 7. Communication.....	41
Chapitre VI - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	43
Article 8. Durée de la convention.....	43
Article 9. Révision et/ou résiliation de la convention.....	43
Article 10. Transmission de la convention.....	44

Préambule

Caractéristiques du territoire

Située au Sud du département de la Charente Maritime, la Communauté des communes de la Haute-Saintonge est un territoire rural, situé à proximité de centres urbains : Saintes, Cognac, et surtout l'agglomération Bordelaise.

La Communauté des communes de la Haute-Saintonge est composée de 129 communes, regroupant 68 248 habitants en 2019 (valeur INSEE sans doubles comptes), répartis sur les 6 bassins de vie suivants :

- Bassin de vie de Jonzac
- Bassin de vie de Mirambeau et Saint-Genis de Saintonge
- Bassin de vie de Montendre
- Bassin de vie de Montlieu-la-Garde et Montguyon
- Bassin de vie de Pons
- Bassin de vie de Saint-Aigulin.



La Communauté des Communes de la Haute Saintonge souhaite s'engager dans une dynamique de reconquête et de revitalisation de ses centres-bourgs, tout en confortant l'habitat sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, le territoire est engagé dans une démarche TEPOS-territoire à énergie positive et souhaite donner une caractéristique énergétique majeure à son programme d'amélioration de l'habitat.

La Communauté des Communes de La Haute Saintonge a réalisé en 2022 une étude pré-opérationnelle d'OPAH qui a permis de caractériser le territoire :

Une croissance démographique positive qui a permis de retrouver le niveau de population de 1968, sauf cependant dans la plupart des communes de centralité. La plupart de ces communes de centralité s'engagent d'ailleurs dans des démarches « Petites Villes de Demain ». 7 communes sont ainsi engagées dans une démarche « Petite Ville de Demain », à savoir, Jonzac, Mirambeau, Montendre, Montguyon, Pons, Saint-Aigulin et Saint-Genis de Saintonge. 2 autres communes sont engagées dans une démarche similaire : Archiac et Montlieu-la-Garde. Ces communes de centralité

doivent retrouver un dynamisme pour continuer à « irriguer » leurs territoires respectifs, d'une offre de services, de commerces, d'équipements... Ce territoire ambitionne dorénavant de jouer un rôle majeur, et d'offrir une alternative d'habitat et de qualité de vie, à proximité de l'agglomération Bordelaise.

Une population vieillissante (en 2019, 35 % de personnes de plus de 60 ans sur la CCHS, contre 26 % au niveau national)

Près d'un ménage propriétaire occupant sur deux (46 %) peut solliciter les aides de l'Anah. Ce résultat témoigne à la fois d'un fort potentiel de développement de l'opération, et en même temps de la faiblesse des revenus locaux.

Un parc de logements anciens caractérisé par un taux de vacance élevé (12 % selon l'INSEE en 2019), un parc locatif faible (23 % des résidences principales sont occupées par des locataires) et essentiellement privé.

Des modes de chauffage basés sur les énergies fossiles (fioul, gaz propane), mais aussi sur le bois et sur des solutions propres au territoire : géothermie, réseau de chaleur.

Un parc privé potentiellement indigne réparti sur l'ensemble des communes, avec quelques communes qui totalisent un peu plus de signalements de logements indignes.

Orientations et enjeux de l'OPAH-RU

Les éléments de diagnostic présentés précédemment et les échanges avec les élus et autres acteurs locaux, ont permis de dégager les principales orientations pour la mise en œuvre de l'opération de réhabilitation des logements privés de la Haute Saintonge :

1. Développer et améliorer le parc de logements locatifs
2. Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
3. Identifier et résoudre les cas de logements indignes ou très dégradés
4. Soutenir les rénovations énergétiques des logements
5. Revitaliser le territoire, et notamment les centralités

1. Développer et améliorer le parc de logements locatifs

Afin de répondre aux besoins des ménages du territoire et des nouveaux arrivants, il est nécessaire de diversifier l'offre en logements en développant notamment les logements locatifs privés. Ce développement du logement locatif privé est d'autant plus indispensable que le logement locatif public est sous développé et n'offre que peu de possibilités, conséquence des caractéristiques rurales de ce territoire.

En effet, les logements locatifs permettent généralement d'attirer les jeunes ménages qui ne s'inscrivent pas encore dans un processus d'accession à la propriété. Ponctuellement, l'offre locative permet aussi à certaines personnes âgées ou ayant de faibles revenus de se rapprocher des centres-bourgs et des services.

Par ailleurs, certains des logements locatifs privés existants ne sont pas en très bon état, notamment dans les centres anciens. Les nouvelles mesures visant à éradiquer progressivement les passoires énergétiques auront un impact sur le parc de logements locatifs privés de la Haute Saintonge.

Certains propriétaires bailleurs mettront leur logement au niveau demandé, et il sera primordial de les accompagner pendant l'opération. D'autres cependant risquent de ne pas vouloir entreprendre de travaux, voire de vendre leur logement locatif. Il importe de mettre en place un dispositif fort et attractif pour éviter de perdre des logements locatifs, quand il en manque déjà.

2. Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées

Selon les données du fichier FILOCOM, les personnes de plus de 60 ans représentent 68 % des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH en 2017, soit près de 7 000 ménages (6 881 ménages exactement).

Ainsi, avec le vieillissement de la population, l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées, afin notamment de prendre en compte leur souhait de maintien à domicile, est devenue incontournable.

3. Identifier et résoudre les cas de logements indignes ou très dégradés

L'ancienneté du parc de logement, le faible niveau de revenu des ménages, ou encore le manque de confort dans certains logements privés (locatifs ou occupés par leur propriétaire), sont autant d'éléments qui permettent de soupçonner l'existence de logements insalubres. La part du parc privé potentiellement indigne représenterait 5 % des résidences principales du territoire.

Si les situations d'inconfort sont assez fréquentes, les cas d'insalubrité sont, en revanche, plus rares. Bien qu'elles soient difficiles à détecter, il est important de pouvoir traiter ces situations et accompagner, dans la continuité du dispositif départemental existant, les élus locaux dans la lutte contre l'insalubrité.

4. Soutenir les rénovations énergétiques des logements

Le territoire de la Communauté des communes de la Haute-Saintonge présente un parc de logements ancien puisque 53 % des résidences principales ont été construites avant 1970. Ces logements anciens présentent donc des caractéristiques d'origine en matière d'isolation et d'économies d'énergies quasi inexistantes (étiquette G ou F) et constituent en ce sens, des potentielles « passoires thermiques ».

Compte tenu de la hausse du prix des énergies, de la baisse du pouvoir d'achat, et des préoccupations environnementales de plus en plus prégnantes, l'enjeu de la maîtrise des consommations d'énergie répond à un double défi :

- La maîtrise des charges de chauffage, pour les locataires aux faibles revenus comme pour les propriétaires occupants modestes ;
- La limitation des émissions de dioxyde de carbone, principales responsables de l'effet de serre et de la dégradation de la qualité de l'air.

Selon les résultats des enquêtes menées auprès des communes et de la population, la maîtrise de l'énergie constitue un enjeu majeur pour le territoire. Qui plus est, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge est dans une démarche TEPOS- Territoire à Energie Positive, c'est-à-dire que son action est orientée vers la recherche d'une autonomie énergétique.

Définies dans la continuité du PCAET, l'Opération de rénovation de l'Habitat a pour objectif d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux qualitatifs permettant une économie d'énergie importante

Il s'agit aussi de valoriser les atouts du territoire en matière énergétique, et notamment la filière bois, la géothermie, les réseaux de chaleur existants (de nombreux raccordements peuvent être

envisagés), mais aussi de développer la production d'énergie grâce aux panneaux photovoltaïque en autoconsommation.

5. Revitaliser le territoire, et notamment les centralités

La vacance est prégnante sur le territoire. Tous les logements ne sont pas à vendre, et tous les propriétaires de logements vacants ne sont pas disposés à entreprendre des travaux. Pour autant, la mise en place d'une OPAH sur plusieurs années avec des financements renforcés permettra d'inciter une partie des propriétaires à rénover leur bien, et à des investisseurs d'acheter pour rénover. La revitalisation du territoire, et notamment des centralités passe par cette étape de densification et de valorisation de l'habitat dans les centres.

Les 4 orientations majeures de l'OPAH s'inscrivent dans un contexte patrimonial à protéger et visent aussi à préserver le cadre de vie, à renforcer les centralités puisque les logements vacants y sont plus nombreux, et par là même, à préserver le niveau de services et de commerces des centralités, indispensable pour toutes les communes de la Haute Saintonge.

La reconquête des logements vacants, la division de grands logements vacants en plusieurs logements de types variés permettront aussi de consommer moins de foncier non bâti et donc de limiter la consommation foncière. Ce programme doit aussi permettre d'attirer de jeunes ménages, soit en accession, soit en logement locatif afin de permettre un renouvellement de la population.

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

Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application

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

1.1 Dénomination de l'opération

La Communauté des Communes de la Haute Saintonge, l'État et l'Anah décident de lancer une OPAH-RU, objet de la présente convention, sur l'ensemble des 129 communes de l'intercommunalité. Les communes de Jonzac, Pons, Montendre, Mirambeau, Archiac, Montguyon, Saint-Aigulin, Montlieu-la-Garde et Saint-Genis-de-Saintonge ont identifié un périmètre de renouvellement urbain qui vise à produire des logements locatifs conventionnés et sont signataires de la convention.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le dispositif comprend deux périmètres d'intervention :

Un périmètre d'intervention sur l'intégralité du territoire, c'est-à-dire sur l'ensemble des 129 communes de la communauté des communes de la Haute Saintonge :

- **Espace de vie de JONZAC :**

AGUELLE, ALLAS BOCAGE, ALLAS CHAMPAGNE, ARCHIAC, ARTHENAC, BRIE SOUS ARCHIAC, CHAMPAGNAC, CLAM, CLION SUR SEUGNE, FONTAINES D'OZILLAC, GUITINIÈRES, JARNAC CHAMPAGNE, JONZAC, LEOVILLE, LUSSAC, MEUX, MORTIERS, NEUILLAC, NEULLES, NIEUL LE VIROUIL, OZILLAC, REAUX SUR TREFLE

SAINT CIERS CHAMPAGNE, SAINT EUGÈNE, SAINT GEORGES ANTIGNAC, SAINT GERMAIN DE LUSIGNAN, SAINT GERMAIN DE VIBRAC, SAINT HILAIRE DU BOIS, SAINT MAIGRIN, SAINT MARTIAL DE VITATERNE, SAINT MEDARD, SAINT SIGISMOND DE CLERMONT, SAINT SIMON DE BORDES, SAINTE LHEURINE, VILLEXAVIER

- **Espace de vie de PONS :**

AVY, BELLUIRE, BIRON, BOUGNEAU, BRIVES SUR CHARENTE, CELLES, CHADENAC, CIERZAC, COULONGES, ECHEBRUNE, FLEAC SUR SEUGNE, GERMIGNAC, LONZAC

MARIGNAC, MAZEROLLES, PERIGNAC, PONS, SAINT LEGER, SAINT MARTIAL SUR NE

SAINT QUANTIN DE RANCANNES, SAINT SEURIN DE PALENNE, SALIGNAC SUR CHARENTE

- **Espace de vie de MIRAMBEAU / SAINT-GENIS-DE-SAINTONGE :**

BOIS, BOISREDON, CHAMPAGNOLLES, CONSAC, GIVREZAC, LORIGNAC, MIRAMBEAU, MOSNAC, PLASSAC, SAINT BONNET SUR GIRONDE, SAINT CIERS DU TAILLON, SAINT DIZANT DU BOIS, SAINT

DIZANT DU GUA, SAINT FORT SUR GIRONDE, SAINT GENIS DE SAINTONGE, SAINT GEORGES DES AGOUTS

SAINT GERMAIN DU SEUDRE, SAINT GREGOIRE D'ARDENNES, SAINT MARTIAL DE MIRAMBEAU, SAINT PALAIS DE PHIOLIN, SAINT SORLIN DE CONAC, SAINT THOMAS DE CONAC, SAINTE RAMEE, SEMILLAC, SEMOUSSAC, SOUBRAN

- **Espace de vie de MONTENDRE :**

BRAN, BUSSAC FORET, CHAMOULLAC, CHARTUZAC, CHAUNAC, CHEPNIERS, CORIGNAC, COURPIGNAC, COUX, EXPIREMONT, JUSSAS, LE PIN, MERIGNAC, MESSAC, MONTENDRE, POLIGNAC, POMMIERS MOULONS, ROUFFIGNAC, SALIGNAC DE MIRAMBEAU, SOUMERAS, SOUSMOULINS, TUGERAS SAINT MAURICE, VANZAC, VIBRAC

- **Espace de vie de SAINT-AIGULIN :**

SAINT AIGULIN, BOSCAMNANT, LA BARDE, LA GENETOUZE, SAINT MARTIN DE COUX

- **Espace de vie de MONTGUYON :**

BEDENAC, BORESSE ET MARTRON, CERCOUX, CHATENET, CHEVANCEAUX, CLERAC

LA CLOTTE, LE FOUILLOUX, MONTGUYON, MONTLIEU LA GARDE, MESSAC, NEUVICQ, ORIGNOLLES, POUILLAC, SAINT MARTIN D'ARY, SAINT PALAIS DE NEGRIGNAC, SAINT PIERRE DU PALAIS, SAINTE COLOMBE

Des périmètres infra-communaux de renouvellement urbain au sein des 9 communes de centralité suivantes :

- **Les 7 « Petites Villes de Demain »**, à savoir, Jonzac, Mirambeau, Montendre, Montguyon, Pons, Saint-Aigulin et Saint-Genis de Saintonge,
- Deux autres communes engagées dans une démarche similaire : Archiac et Montlieu-la-Garde.

Les projets situés dans les périmètres de renouvellement urbain bénéficieront en plus des subventions spécifiques et complémentaires mises en place par les communes concernées. Ces subventions complémentaires ont pour but de renforcer les subventions classiques (Anah, CCHS...) afin de concentrer les projets dans le cœur des communes de centralité, et ainsi, participer à leur redynamisation.

Les plans des périmètres renforcés figurent en **annexe 1** de la convention.

Sur l'ensemble des 129 communes de la CCHS, l'OPAH RU vise à :

- Développer et améliorer le parc de logements locatifs
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
- Identifier et résoudre les cas de logements indignes ou très dégradés
- Soutenir les rénovations énergétiques des logements et développer la production d'électricité d'origine photovoltaïque en autoconsommation ;
- Revitaliser le territoire ;

Dans les périmètres infra communaux, et grâce aux subventions majorées par les communes concernées, **les mêmes objectifs seront visés** :

- Développer et améliorer le parc de logements locatifs ;
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ;
- Identifier et résoudre les cas de logements indignes ou très dégradés ;
- Soutenir les rénovations énergétiques des logements ;
- Revitaliser notamment les centralités. Les transformations d'usage pourront ainsi être financées dans les périmètres des Petites Villes de Demain, voire dans ces communes, sous réserve de l'intérêt architectural et économique des projets. Des actions façades pourront être mises en place à l'initiative et aux frais des communes concernées. Enfin l'action de lutte contre la vacance prendra tout son sens, que ce soit pour y créer des logements locatifs, ou que ce soit pour favoriser l'implantation de jeunes accédants à la propriété.

Chapitre II - Description du dispositif et objectifs de l'opération

Le territoire de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge nécessite une intervention sur l'intégralité de son territoire en matière d'amélioration de son parc de logements privés. La nécessité d'intervention dans les centralités se justifie d'une part du fait des difficultés démographiques de la plupart de ces centralités, et d'autre part, par l'impérieuse obligation d'aider ces pôles à continuer à jouer leur rôle de centre de services, de commerces, d'équipements pour l'espace de chalandises qui les entoure. La perte des services dans ces communes pôles signifierait un déclin de l'ensemble des communes environnantes.

Article 2. Volets d'action

L'OPAH-RU de la CCHS a pour objectif de développer une politique commune d'action sur le logement et l'aménagement du territoire, dans une optique de redynamisation.

C'est le parc de logements privés qui est la cible principale de ce programme. Les bénéficiaires des subventions seront : les propriétaires occupants sous conditions de ressources, les propriétaires bailleurs, et les primo accédants à la propriété sous conditions de ressources.

Il faut noter qu'en dehors du PIG Départemental, ce territoire n'a pas réalisé d'OPAH ou de PIG depuis plus de 20 ans, en dehors d'une action sur le développement du logement locatif privé qui avait donné de très bons résultats.

2.1 Volet urbain

2.1.1 Descriptif du dispositif

La CCHS est, rappelons-le, constituée de 129 communes, qui sont presque toutes à caractère rural. La Communauté de Communes s'est fixée comme priorité principale la revitalisation de l'ensemble de ses communes. Pour autant, son avenir dépend étroitement de la capacité de ses communes et de ses pôles à développer, voire à se maintenir à un niveau de services et de commerces suffisant et satisfaisant pour satisfaire la demande des habitants. Conscients de ces enjeux, les élus desdites communes se sont lancés dans des démarches de valorisation de leurs ressources et de recherche d'actions de dynamisation. Les démarches sont récentes et les réflexions en cours pour la plupart des communes, avec comme thèmes principaux les commerces vacants qui se multiplient, les logements vacants qui sont nombreux, des situations, en général isolées de logements indignes, des centres qui se paupérisent. Il s'agira donc d'intervenir dans ces centralités en préservant les locaux commerciaux les mieux exposés, en réhabilitant les logements vacants, et en favorisant l'arrivée de populations nouvelles, locataires, accédants à la propriété, tout en mixant les populations. Le dispositif « Loc'Avantages », avec son choix de 3 niveaux de loyers et de 3 niveaux de ressources pour les locataires permettra de participer à cette mixité sociale.

2.1.2 Objectifs

La mise en œuvre, dans les centralités, de projets de requalification urbaine vise les objectifs suivants:

- Revitaliser le cœur urbain et les centres-bourgs ;
- Renforcer l'attractivité du territoire en améliorant le cadre urbain et l'habitat ancien ;
- Economiser la consommation de foncier en privilégiant la réhabilitation du bâti ancien vacant ;
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti ancien ;
- Dynamiser les fonctions urbaines dans les centres : commerces, équipements, services... ;
- Accueillir de nouveaux habitants et notamment des jeunes ménages.

Les résultats du volet urbain pourront être mesurés selon les indicateurs suivants :

- Le nombre de sorties de logements vacants ;
- Le nombre de logements locatifs créés ;
- Le nombre d'accédants à la propriété et de locataires dans les logements qui étaient vacants auparavant ;
- Le nombre de façades rénovées ;
- Le nombre de création de commerces (même s'il n'y a pas d'objectifs à ce titre dans l'OPAH-RU) ;
- Les réaménagements d'espaces publics ;
- Les aménagements de bâtiments publics ou d'équipements ;
- Les actions de communication sur l'OPAH-RU mises en place, avec chacune des communes concernées, auprès des habitants, des investisseurs potentiels afin de susciter des initiatives.

2.2 Volet foncier

2.2.1 Descriptif du dispositif

Les communes pourvues d'un PLU peuvent être à l'initiative de la mise en œuvre d'une stratégie foncière en mobilisant leur droit de préemption urbain et en instaurant une veille active sur les transactions. La CCHS a d'ailleurs décidé de mettre à disposition des communes souhaitant réaliser un PLU, une base commune et par bassin de vie, destinée à simplifier les premières phases de diagnostic des PLU.

Les communes peuvent faire appel à différents partenaires pour les accompagner dans la maîtrise et la valorisation du foncier :

- Elles peuvent nouer un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine. Celui-ci a pour mission de réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières pour le compte des communes. L'objectif est de maîtriser le foncier, et de le « porter » financièrement jusqu'à la fin des travaux. Dans le cadre d'une convention de portage, l'EPFNA peut porter le foncier, faire réaliser des travaux préparatoires, des études de faisabilité.
- Elles peuvent aussi avoir recours à des opérateurs privés ou publics (bailleurs sociaux) selon l'intérêt et la localisation des opérations.

L'étude pré opérationnelle a permis de souligner et localiser de nombreux logements vacants. Le but de l'OPAH-RU est d'inciter à la réhabilitation de ces logements vacants, mais aussi, et ce faisant,

d'analyser les opportunités d'aménagement et de valorisation connexes dès lors qu'un propriétaire envisage une réhabilitation : possibilité d'accéder à un terrain enclavé, bâtiments annexes à démolir pour aérer le bâti et améliorer les conditions de vie...

2.2.2 Objectifs

La synergie entre l'OPAH-RU, les petites villes de demain, l'ORT, et les projets des communes permettra de reconquérir un parc vacant, qui sous la pression de l'objectif « zéro artificialisation » va être de plus en plus sollicité. A ce stade, il est essentiel que des projets privés et publics se développent pour retrouver un dynamisme. Il s'agit dans cette OPAH-RU de donner les moyens aux investisseurs, aux propriétaires de logements vacants de rénover le bâti, et comme évoqué précédemment, il n'y a pas eu d'opération de ce type depuis fort longtemps sur le territoire. Le bilan final de l'opération, les résultats en termes de résorption de l'habitat insalubre et vacant seront essentiels et détermineront le recours éventuel ultérieur à des actions coercitives.

2.3 Volet immobilier

2.3.1 Descriptif du dispositif

Un des objectifs majeurs de l'OPAH-RU est de mettre ou remettre sur le marché des logements locatifs de types variés, de qualité, économes en énergie et à loyers encadrés. De même il s'agit aussi de diversifier la population et d'inciter des accédants à la propriété à acheter et rénover des logements anciens, notamment dans les centres. Pour ce faire, l'étude pré-opérationnelle a relevé l'intérêt de mobiliser plusieurs dispositifs :

Le renforcement de l'offre locative sociale de qualité dans le parc privé grâce au nouveau dispositif « Loc'Avantages » :

Les logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de renouveler une offre en logement de qualité. Le nouveau dispositif Loc'Avantages permet de bénéficier de subventions de l'Anah, mais aussi de réduction d'impôt sur le revenu, pour les propriétaires bailleurs imposables. Cette réduction d'impôt dure le temps de l'engagement de location, soit 6 ans. Elle est également accessible à des propriétaires bailleurs ne réalisant pas de travaux (ou dans le cas d'un logement neuf), s'ils modèrent leur loyer. Loc'Avantages offre 3 solutions de loyers – Loc 1 = intermédiaire ; Loc 2 = social ; Loc 3 = très social – avec 3 niveaux de conditions de revenus pour les locataires. Ces 3 niveaux de loyer, outre le choix qu'ils procurent, offrent l'avantage majeur de diversifier les niveaux de loyers et de revenus dans les opérations, gage d'une mixité sociale, et condition impérative pour éviter de paupériser les centres où l'on trouve souvent du bâti vacant.

Une prime complémentaire de la CDCHS dans le cadre du dispositif «Loc'Avantages»

Sur l'ensemble du territoire de la CCHS, le dispositif « Loc'Avantages » sera renforcé par une prime de la Communauté des Communes de la Haute Saintonge, sous réserve d'atteindre grâce aux travaux à réaliser, **un gain énergétique de 50 %.**

Les communes pourront renforcer encore ce dispositif en participant au financement des projets sous forme d'une subvention forfaitaire.

Une prime d'incitation à la réhabilitation des logements vacants.

La vacance des logements est souvent due à une non-décision, de vendre ou de réhabiliter, notamment lorsque le bien dépend d'une succession. La mise en place d'un dispositif à caractère éphémère, avec une communication d'abord axée sur la promotion des aides, puis selon les résultats, sur la possibilité de mise en place d'actions contraignantes, devrait permettre de débloquer de nombreuses situations. Cette prime sera versée aux logements vacants depuis plus d'un an.

Cette prime sera versée dans **deux types de situations** :

- ⌚ **Une prime en faveur des logements locatifs.** Le territoire souffre d'un manque de logements locatifs aux normes, économes en énergie et à loyer encadrés. Ainsi, cette prime sera un moyen d'incitation supplémentaire.
- ⌚ **Une prime en faveur de l'accession à la propriété.** Cette aide à l'accession sera versée aux ménages primo accédants et ne dépassant pas le plafond de revenus modeste de l'Anah. L'accession à la propriété se faisant en général sur des logements vacants, l'idée est de soutenir ce phénomène, notamment dans les centres, mais aussi de contribuer à la mixité sociale, locataires, propriétaires...

Les communes pourront renforcer encore ces dispositifs en participant sous forme d'une subvention forfaitaire.

A noter que la totalité des communes « Petites Villes de Demain » ont mis en place ou envisage de mettre en place une taxe sur les logements vacants.

2.3.2 Objectifs

Les objectifs à atteindre sur le volet immobilier sont les suivants :

- **25 logements locatifs réhabilités par an** (logements très dégradés, moyennement dégradés, économie d'énergie et transformations d'usage tous confondus) sur l'ensemble des communes de la CCHS. Ces logements feront l'objet d'un conventionnement et bénéficieront du dispositif fiscal « Loc'Avantages ».
- **20 primes « gain énergétique supérieur à 50 % » pour les logements locatifs** sur l'ensemble des communes de la CCHS.
- **20 primes logements vacants par an pour les logements locatifs** sur l'ensemble des communes de la CCHS.
- **10 primes logements vacants par an pour l'accession à la propriété aidée** sur l'ensemble des communes de la CCHS.

Les indicateurs de résultat du volet immobilier seront les suivants :

- Nombre de logements conventionnés avec travaux (TD, MD, Economie d'Énergie, Transformations d'usage) ;

- Nombre de logements locatifs avec un gain énergétique supérieur à 50 % ;
- Nombre de logements conventionnés sans travaux ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Nombre de primo accessions aidées ;
- Origine géographique des accédants et des premiers locataires entrants.

2.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

2.4.1 Descriptif du dispositif

Le repérage engagé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sera poursuivi, notamment par un repérage de terrain ainsi qu'une sollicitation des acteurs locaux, CCAS, travailleurs sociaux... Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne constituera une ressource et un partenaire essentiel, du fait des services qu'il regroupe : ARS, DDTM, CAF, ADIL, CD17, travailleurs sociaux, ... Il assure le suivi de tous les signalements avec une approche technique, sociale et juridique.

Des diagnostics techniques seront réalisés dans le but de qualifier l'indignité des logements à partir d'une visite du logement et sur la base des grilles d'insalubrité de l'Anah. Un diagnostic social des familles rencontrées sera réalisé afin de porter une première appréciation sur les besoins potentiels en relogement provisoire ou définitif. En effet, certains logements peuvent être dans une situation telle que la réhabilitation n'est pas envisageable. Dans ces cas extrêmes, mais rares, un relogement définitif doit être envisagé avec les travailleurs sociaux.

Un suivi des situations repérées et des mesures engagées sera réalisé en lien avec les services de l'État et les référents locaux. Tous les logements faisant l'objet d'un signalement auprès du pôle départemental devront être pris en compte. Les arrêtés seront transmis à l'équipe de suivi-animation pour une prise de contact avec le propriétaire et la mise en œuvre des outils de traitement ou mesure d'urgence en cas d'occupation dangereuse des logements.

L'équipe d'animation aura en charge la définition du projet de réhabilitation avec les propriétaires et les services sociaux, ainsi que le montage des demandes d'aides, et le suivi du projet jusqu'au paiement des aides, sans pour autant que sa mission soit assimilée à une mission de maîtrise d'œuvre.

Au démarrage de la mission, un point sur les premières visites à engager sur les logements présumés indignes sera effectué avec les CCAS.

2.4.2 Objectifs

- Les objectifs concernent les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants. Les situations de logements occupés (par des locataires ou des propriétaires) constituent bien évidemment une priorité de traitement.
- Les logements très dégradés et inoccupés ne sont cependant pas à négliger : lorsqu'ils se situent en milieu urbain, accolés à d'autres logements, ils peuvent représenter une menace. L'actualité se charge hélas de le rappeler régulièrement. Ces logements constituent donc également et à juste titre une priorité.

Les objectifs annuels sur l'ensemble du territoire de la CCHS sont de :

- **6 logements/an** habitat indigne ou très dégradés pour les Propriétaires Occupants ;
- **10 logements/an** habitat indigne ou très dégradés pour les Propriétaires Bailleurs ;

Les indicateurs d'estimation des résultats seront les suivants :

- Nombre de signalements remontés à l'équipe de suivi-animation ;
- Nombre de visites avec suspicion d'insalubrité effectuées par l'équipe de suivi-animation ;
- Nombre de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU et part par rapport aux objectifs :
 - o Logements indignes ou très dégradés (travaux lourds) PO et locatifs,
 - o Logements financés au titre de travaux de sécurité et de salubrité PO et locatifs,
 - o Logements locatifs non décents traités.

2.5 Volet copropriété en difficulté

2.5.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré opérationnelle n'a pas révélé d'enjeux particuliers sur cette thématique.

2.6 Volet énergie et précarité énergétique

2.6.1 Descriptif du dispositif

Le volet énergie constitue une autre des grandes priorités de l'OPAH-RU, et l'actualité récente n'a fait qu'accentuer ce caractère prioritaire, pour ne pas dire d'urgence. L'étude pré-opérationnelle a d'ailleurs révélé la très forte part de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (très modestes et modestes), soit 46 % des propriétaires occupants !

La Communauté des Communes de la Haute Saintonge a pour ambition d'être un territoire TEPOS à énergie positive. Elle est donc à la fois dans la recherche d'économies d'énergie, mais également, dans la production d'énergie. Elle s'est ainsi investie dans les économies d'énergie à travers de multiples actions. Parmi celles-ci figure la mise en place de la Maison de l'énergie, qui est un centre de ressources central, fait office de guichet unique de l'habitat et assure l'animation de l'Espace Conseil France Rénov.

La Maison de l'Énergie restera le premier interlocuteur dans la mise en place de l'OPAH-RU et assurera un rôle de guichet unique de l'habitat. Elle sera par ailleurs associée à l'animation de l'OPAH-RU.

L'animation, la communication et la promotion des actions mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU permettront ainsi de faire remonter la plupart des contacts. Des actions complémentaires de détection de publics spécifiques, notamment ceux confrontés à des impayés de charges d'énergie devront être menées avec les services sociaux, les CCAS...

Les aides de l'Anah seront bonifiées par celles de la collectivité, dans le but d'amener les propriétaires occupants au plus haut niveau de performance énergétique qu'ils pourront économiquement assumer.

Cette ambition reposera sur l'équipe d'animation qui sera chargée des missions suivantes :

- Nouer un premier contact de confiance avec les propriétaires et juger de la faisabilité et de la recevabilité de leur demande ;

- Visiter et diagnostiquer les logements en réalisant des scénarios de travaux, de gain énergétique, et de financement réalistes et atteignables par les propriétaires ;
- Accompagner les demandeurs dans le financement, de la demande au paiement des subventions.

Le gain énergétique demandé par l'Anah est de 35 % minimum. La CCHS a mis en place une aide incitative et croissante pour encourager les propriétaires à atteindre un gain plus important, et si possible, jusqu'à 50 %.

Les diagnostics thermiques devront prendre en compte cette notion.

Les projets avec l'ajout d'une énergie renouvelable verront leur prime bonifiée pour encourager le recours à des énergies vertueuses et locales (géothermie, solaire thermique et photovoltaïque et chauffage urbain).

2.6.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs sont de :

- **100 propriétaires occupants modestes et très modestes par an** sur l'ensemble du territoire de la CCHS pour des travaux de précarités énergétiques.
- **25 propriétaires bailleurs par an** dont 8 pour des travaux exclusifs de rénovation énergétique.
- **10 bonus énergie renouvelable par an.**

Les aides du programme « Habiter Mieux » allouées dans le cadre de la présente opération ne concernent plus que les Propriétaires Bailleurs.

L'équipe d'animation devra inciter à l'utilisation de matériaux bio-sourcés et à l'utilisation d'énergie renouvelable.

Les résultats seront évalués au regard des objectifs ci-dessus :

- Nombre de visites à domicile,
- Nombre de dossiers validés,
- Gain énergétique moyen,
- Gain énergétique total,
- Montant moyen des travaux,
- Types de chauffage choisis.

2.7 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

2.7.1 Descriptif du dispositif

Les personnes âgées de 60 ans ou plus représentent sur la CCHS plus d'un tiers des ménages (35 % en 2018). Au vu de leurs revenus, une grande partie est éligible aux aides de l'Anah.

Il s'agira donc, dans le cadre de l'OPAH-RU de mobiliser cette tranche de population afin d'effectuer le plus tôt possible les travaux.

Il faudra ainsi inciter ce public à adapter les logements pour que leur maintien à domicile soit facilité, que les personnes soient âgées de plus de 60 ans, ou qu'elles soient handicapées. L'approche devra inclure la question énergétique, car l'un des facteurs de maintien à domicile réside dans la possibilité de se chauffer (ou de rester dans un logement qui ne surchauffe pas l'été) sans dépenser trop d'argent.

Cette mission pourra s'appuyer sur le Conseil Départemental, les CCAS, les associations d'aides à domicile, les caisses de retraite, le corps médical..., de manière à détecter les situations dans l'urgence ou le besoin immédiat.

Pour ce faire, l'équipe d'animation devra apporter les conseils et prestations suivantes :

- Réaliser un double diagnostic tant au niveau des pathologies des occupants, qu'à celui des caractéristiques du logement ;
- Être force de proposition de travaux et de conseil par rapport aux aménagements pratiques ;
- Accompagner les demandeurs dans le financement, de la demande au paiement des subventions.

2.7.2 Objectifs

Les objectifs sur l'ensemble de la CCHS sont la production de **70 dossiers « autonomie »** par an que ce soit pour des propriétaires occupants (ou locataires) modestes ou très modestes.

Les résultats seront évalués au regard des objectifs ci-dessus :

- Nombre de diagnostics autonomie réalisés ;
- Moyenne d'âge des propriétaires, nombre moyen d'occupants et types de travaux réalisés ;
- Nombre de dossiers autonomie agréés.

2.8 Volet social

2.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet constitue une action transversale et concerne particulièrement les situations rencontrées d'habitat indigne, de précarité énergétique...

Lors de ses missions réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU, l'équipe de suivi-animation mobilisera, dès que cela s'avèrera nécessaire, les dispositifs d'accompagnement social existants :

- Mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, mise en contact avec les services sociaux de proximité et les CCAS ;
- Mobilisation des dispositifs existants dans le PDALHPD pour les ménages les plus fragiles ;
- Mesures de relogement définitif ou temporaire, en cas d'opérations de réhabilitations lourdes ;
- Mobilisation du FSL pour les ménages en difficultés.

L'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU travaillera, en collaboration avec les services sociaux du Département entre autres, à la recherche de solutions d'accueil temporaire notamment, indispensable lorsque l'ampleur des travaux nécessite de libérer les locaux. Un suivi des situations de

ce type sera assuré jusqu'au retour dans le logement, comprenant l'appropriation des nouveaux équipements éventuellement installés (programmation de chauffage, VMC), mais également, l'appropriation des gestes nécessaires à la réalisation d'économie d'énergie.

2.8.2 Objectifs

L'objectif recherché à travers l'OPAH-RU est de résoudre les situations de précarité énergétique, de logements insalubres. Il est aussi de créer dans l'ancien un parc locatif à loyers encadrés, mais en diversifiant l'offre de types de logements (les besoins sont très variés entre le T1 et le T5), et l'offre de niveau de loyers et donc de niveaux de revenus pour les locataires. Il importe en effet d'apporter une mixité sociale pour éviter une paupérisation des centres, mais aussi, pour faire en sorte que toutes les catégories de population puissent se loger, car le manque de logements locatifs n'épargne personne.

Les objectifs du volet social sont les suivants :

- Améliorer les conditions de logements des populations en place et lutter contre les situations d'indignité et d'insalubrité ;
- Renforcer la production d'une offre de logements diversifiée, à loyers maîtrisés et pour tous publics ;
- Répondre aux besoins de logements des publics en difficulté et des publics spécifiques : jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées, personnes à mobilité réduite....

Les indicateurs de résultats du volet social sont les suivants :

- Production de logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux (par typologie) ;
- Aides au relogement (temporaires et définitives) réalisées ;
- Nombre de ménages accompagnés au titre de l'habitat indigne et très dégradé.

2.9 Volet patrimonial et environnemental

2.9.1 Descriptif du dispositif

- La qualité architecturale du bâti ancien sur la Communauté des Communes de la Haute Saintonge est reconnue, et de nombreux bâtiments sont d'ailleurs classés ;
- L'équipe de suivi-animation sera attentive au respect du patrimoine lors des rénovations, et s'assurera que les projets respectent bien les procédures (déclaration préalable, permis de construire, permis de démolir le cas échéant...). Une orientation des propriétaires vers les services adaptés- ABF, CAUE...- sera encouragée ;
- Les communes de la Haute-Saintonge ont la possibilité de mettre en place une prime « façade ». Cette prime va permettre d'embellir, de rénover les centres-bourgs des communes qui sont parfois soumises à des dégradations liées aux axes routiers qui les traverses comme le noircissement des façades, des fissures, des nuisances sonores etc. Les primes « façades » des communes seront accordées pour des projets préservant l'architecture des bâtiments, c'est-à-dire les types de volets, d'ouvertures, de pierres... ;
- Les communes se réservent le droit de refuser l'attribution de cette prime si ces conditions ne sont pas respectées ;

- Le programme d'amélioration de l'habitat favorise la reconquête de l'habitat en centre-bourg en passant par la rénovation ou réhabilitation des logements et commerces vacants. Les communes peuvent accorder une aide pour la sortie de vacance ;
- Les communes de la Haute-Saintonge sont touchées par la désertification des commerces dans les centres-bourgs, afin de réhabiliter ces commerces vacants et leur étage, une aide peut être proposée pour créer un accès à l'étage, indépendamment du commerce du rez-de-chaussée ;
- L'équipe en charge de l'OPAH-RU s'attachera à promouvoir cette action dans les communes ayant choisi ce dispositif.

2.9.2 Objectifs

Les objectifs de valorisation patrimoniale sont les suivant :

- **24 primes pour ravalements de façade par an**, dans les périmètres renforcés d'Archiac, Montendre, Montguyon, Montlieu-la-Garde, Saint-Aigulin et Saint-Genis-de-Saintonge.

Les objectifs de reconquête de l'habitat en centre-bourgs sont :

- **4 primes par an pour la création d'accès aux étages** indépendamment du commerce dans les périmètres renforcés des communes d'Archiac, Mirambeau, Montendre et Pons ;
- **28 primes par an pour la sortie de vacance** dans les périmètres renforcés des communes de Jonzac, Mirambeau, Montendre (T3 minimum), Montlieu-la-Garde, Pons et Saint-Aigulin ;
- **25 primes par an pour la création de logements locatifs** dans les périmètres renforcés des communes d'Archiac, Jonzac, Mirambeau, Montendre, Montguyon, Montlieu-la-Garde, Pons et Saint-Genis-de-Saintonge ;
- **3 primes par an pour la sortie d'insalubrité** dans les périmètres renforcés de la commune de Jonzac ;
- **12 primes par an pour des travaux d'économie d'énergie** pour les propriétaires occupants du périmètre renforcé des communes de Jonzac et Montguyon.

Les résultats seront évalués au regard des objectifs ci-dessous :

- Le nombre de ravalement de façade ;
- Le nombre de logements vacants des centres-bourgs remis sur le marché ;
- Le nombre d'accès aux étages indépendamment des commerces ;
- Le nombre de logements locatifs créés ;
- Le nombre de logements sortie d'indignité ou insalubrité ;
- Le nombre de travaux d'économie d'énergie.

2.10 Volet économique et développement territorial

2.10.1 Descriptif du dispositif

La décision de mise en place d'une OPAH-RU s'accompagne systématiquement d'une hausse des dossiers de demande de subvention, et de ce fait, d'une hausse du volume de travail pour les entreprises du bâtiment. Ce sont très largement les entreprises locales - pourvu qu'il y en ait suffisamment qui soient qualifiées « RGE » - qui réaliseront ces travaux. Alors même que la

construction neuve commence à marquer le pas, le marché de la rénovation constitue une réelle alternative pour les entreprises. L'ensemble des subventions mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU permet en effet de solvabiliser une population démunie et d'autoriser la réalisation de projets jusqu'alors inenvisageables.

L'enjeu de l'OPAH-RU est aussi de sortir des logements de la vacance, en y créant des logements rénovés pour des locataires, des accédants à la propriété. Cette action permettra aussi de redynamiser les centres, d'encourager l'ouverture de commerces, et là encore, d'avoir un impact économique certain.

Des réunions locales seront organisées pour sensibiliser les propriétaires aux objectifs recherchés et aux programmes d'aides mise en place, notamment dans les périmètres des centralités.

2.10.2 Objectifs

Les objectifs du volet économique sont les suivants :

- Renforcer l'attractivité des centres ;
- Conforter la filière artisanale locale.

Les indicateurs de résultats du volet économique/commercial et développement territorial sont les suivants :

- Variation du nombre de services et de commerces implantés dans les centres soit à la suite d'opérations de réhabilitation d'immeuble pour créer des logements et des commerces, soit de création de commerces indépendantes d'une action de réhabilitation d'immeuble ;
- Travaux générés par l'OPAH-RU, dont volume réalisé par les entreprises locales.

Article 3. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

Les objectifs globaux sont évalués à **1005 logements en 5 ans**, répartis comme suit :

- **880 logements occupés par leur propriétaire modeste ou très modeste.**
- **125 logements locatifs à rénover par des propriétaires bailleurs ou des investisseurs privés.**

3.2 Autres objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par la CCHS et les communes en secteur renforcé

Ces autres objectifs sont complémentaires à ceux fixés avec les financements Anah en 3.1 et sont répartis comme suit :

- **4 primes par an pour la création d'accès aux étages** indépendamment du commerce dans les périmètres renforcés des communes d'Archiac, Mirambeau, Montendre et Pons ;
- **24 primes par an pour ravalements de façade**, dans les périmètres renforcés d'Archiac, Montendre, Montguyon, Montlieu-la-Garde, Saint-Aigulin et Saint-Genis-de-Saintonge ;
- **28 primes par an pour la sortie de vacance** dans les périmètres renforcés des communes de Jonzac, Mirambeau, Montendre (T3 minimum), Montlieu-la-Garde, Pons et Saint-Aigulin ;
- **25 primes par an pour la création de logements locatifs** dans les périmètres renforcés des communes d'Archiac, Jonzac, Mirambeau, Montendre, Montguyon, Montlieu-la-Garde, Pons et Saint-Genis-de-Saintonge ;
- **3 primes par an pour la sortie d'insalubrité** dans les périmètres renforcés de la commune de Jonzac ;
- **12 primes par an pour des travaux d'économie d'énergie** pour les propriétaires occupants du périmètre renforcé des communes de Jonzac et Montguyon.

Objectifs de réalisation de la convention

Objectifs liés aux subventions ANAH	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Logements de propriétaires occupants						
Logements indignes et très dégradés	3	6	6	6	6	3
Logements pour l'autonomie de la personne	35	70	70	70	70	35
Logements lutte contre la précarité énergétique	50	100	100	100	100	50
Total logements propriétaires occupants	88	176	176	176	176	88
<i>Dont logements bénéficiant de l'aide Bonus Passoire énergétique ou BBC</i>	<i>25</i>	<i>50</i>	<i>50</i>	<i>50</i>	<i>50</i>	<i>25</i>
Logements de propriétaires bailleurs						
Logements indignes et très dégradés	5	10	10	10	10	5
Logements dégradés et lutte contre la précarité énergétique	7	15	15	15	15	8
Total logements propriétaires bailleurs	12	25	25	25	25	13
<i>Dont logements bénéficiant de l'aide Habiter Mieux PB</i>	<i>6</i>	<i>13</i>	<i>13</i>	<i>13</i>	<i>13</i>	<i>7</i>
Total des logements PO + PB	100	201	201	201	201	101
<i>Dont des logements PO + PB bénéficiant de l'aide Habiter Mieux</i>	<i>31</i>	<i>63</i>	<i>63</i>	<i>63</i>	<i>63</i>	<i>32</i>
Les logements de propriétaires bailleurs feront l'objet de loyer conventionnés Loc 1, Loc 2 ou Loc 3.						
Autres objectifs de réalisation hors subventions ANAH						
Sortie de vacance	17	34	34	34	34	17
Création de locatif	14	27	27	27	27	13
Création d'accès aux étages indépendamment du commerce	2	4	4	4	4	2
Aide au ravalement de façade	12	24	24	24	24	12
Travaux d'énergie des Propriétaires Occupants	6	12	12	12	12	6
Sortie de logement insalubre	2	3	3	3	3	1
Total des objectifs hors ANAH	53	104	104	104	104	51

Chapitre III - Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 4. Financements des partenaires de l'opération

4.1 Financements de l'Anah

4.1.1 Règles d'application

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

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

4.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 12 311 470 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	1 149 921 €	2 497 734€	2 497 734€	2 497 734€	2 497 734€	1 170 613 €	12 311 470 €
Dont aides aux travaux	974 201 €	2 266 694 €	2 266 694 €	2 266 694 €	2 266 694 €	994 293 €	11 035 270 €
Dont aides à l'ingénierie part fixe	50 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	50 000 €	500 000 €
Dont aides à l'ingénierie part variable	45 720 €	101 040 €	101 040 €	101 040 €	101 040 €	46 320 €	496 200 €
Dont aides Chef de projet	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	180 000 €

4.2 Financements de la collectivité maître d'ouvrage

4.2.1 Règles d'application

Dans le cadre de sa politique Habitat, la Communauté de Communes de la Haute Saintonge a choisi d'investir en faveur de l'habitat privé à travers la mise en œuvre d'une OPAH-RU sur l'ensemble de son territoire. Dans ce cadre, elle subventionnera les projets de travaux selon les modalités suivantes :

Pour les Propriétaires Occupants modestes et très modestes sur l'ensemble du territoire de la CCHS:

- 500, 1000 ou 1500 € pour un gain énergétique supérieur à 35, 40 et 50 %, en complément d'une aide de l'ANAH ;
- 3000 € en complément d'une aide de l'ANAH pour les logements indignes ou très dégradés ;
- 1500 € en complément d'une aide de l'ANAH pour l'accèsion à la propriété d'un logement vacant de plus d'un an ;
- 1000 € en complément d'une aide de l'ANAH pour les projets de travaux pour l'autonomie de la personne des propriétaires modestes et très modestes en absence de financement d'une caisse de retraite.

Pour les Propriétaires Bailleurs d'un logement situé sur le territoire de la CCHS :

- 3000 € par logement locatif pour un gain énergétique de 50% minimum ;
- 3000€ par sortie de logement vacant.

Pour chacune des primes précitées :

- Revalorisation de 2000€ supplémentaires si le projet inclus la mise en place d'une énergie renouvelable et locale (géothermie, solaire thermique, solaire photovoltaïque en autoconsommation de 9kWc maximum, raccordement à un réseau de chauffage urbain).

4.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 3 015 000 € selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels HT	301 500 €	603 000 €	603 000 €	603 000 €	603 000 €	301 500 €	3 015 000 €
Dont aides aux travaux	176 500 €	353 000 €	353 000 €	353 000 €	353 000 €	176 500 €	1 765 000 €
Dont financement de l'ingénierie HT	125 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €	125 000 €	1 250 000 €
Reste à charge de la CCHS volet ingénierie HT	75 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	75 000 €	625 000 €
Total	251 500 €	478 000 €	478 000 €	478 000 €	478 000 €	251 500 €	2 415 000 €

Dont la partie aides aux travaux est répartie selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Autonomie PO	15 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	15 000 €	150 000 €
Gain énergétique PO	50 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	50 000 €	500 000 €
Sortie de logement insalubre PO	9 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	9 000 €	90 000 €
Primo-accession vacance PO	+7 500 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	7 500 €	75 000 €
Gain énergétique PB	30 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	30 000 €	300 000 €
Sortie vacance PB	30 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	30 000 €	300 000 €
Bonus EnR	30 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	30 000 €	300 000 €
Fonds de secours	5 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	5 000 €	50 000 €
Total	176 500 €	353 000 €	353 000 €	353 000 €	353 000 €	176 500 €	1 765 000 €

Par ailleurs, les 9 communes "Petites Villes de Demain" ou assimilées de la Haute-Saintonge ont décidé d'apporter des aides à hauteur de 186 000 € par année, soit un total de 930 000 € d'aides venant des communes pour les 5 ans de l'opération.

4.3 Financements de la commune d'Archiac

Règles d'application

A l'intérieur du périmètre d'intervention de l'OPAH-RU, la commune d'Archiac prévoit :

- 1000 € par propriétaire pour des travaux de ravalement de façade ;
- 1000 € pour des travaux de création de logement locatif, en complément d'une aide de l'ANAH ;
- 1000 € pour la création d'un accès à l'étage au-dessus des commerces.
-

Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune d'Archiac durant l'opération est de 25 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Ravalement de façade	1 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	1 000 €	10 000 €
Logement locatif	1 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	1 000 €	10 000 €
Création d'un accès à l'étage	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	0 €	5 000 €
Total	3 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	2 000 €	25 000 €

4.4 Financements de la commune de Jonzac

Règles d'application

A l'intérieur des 2 périmètres de l'OPAH-RU identiques à ceux de l'ORT, la commune de Jonzac prévoit :

- 1500 € par PO pour la sortie de vacance, en complément d'une aide de l'ANAH ;
- 2000 € par PB pour la sortie de vacance, en complément d'une aide de l'ANAH ;
- 5000 € par PB pour une sortie de vacance pour la création d'un logement locatif de Type T2 ou T3, en complément d'une aide de l'ANAH ;
- 5000 € pour la sortie de logement insalubre, en complément de l'aide ANAH associée (salubrité/sécurité ou travaux lourds) ;
- 1500 € pour des travaux d'économie d'énergie, en complément d'une aide de l'ANAH.

Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Jonzac durant l'opération est de 345 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Sortie de vacance (PO)	3 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	3 000 €	30 000 €
Sortie de vacance (PB)	4 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	4 000 €	40 000 €
Sortie de vacance pour la création de Type T2 et T3 (PB)	15 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	15 000 €	130 000 €
Sortie de logement insalubre	10 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	10 000 €	80 000 €
Gain énergétique	7 500 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	7 500 €	75 000 €

Total	39 500 €	69 000 €	69 000 €	69 000 €	69 000 €	39 500 €	355 000 €
-------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

4.5 Financements de la commune de Mirambeau

Règles d'application

A l'intérieur du périmètre d'intervention de l'OPAH-RU, la commune de Mirambeau prévoit :

- 2000 € par propriétaire pour la sortie de vacance, en complément d'une aide de l'ANAH ;
- 2000 € pour des travaux de création de logement locatif, en complément d'une aide de l'ANAH ;
- 2000 € pour la création d'un accès à l'étage au-dessus des commerces.

Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Mirambeau durant l'opération est de 30 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Ravalement de façade	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	0 €	10 000 €
Logement locatif	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	0 €	10 000 €
Création d'un accès à l'étage	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	0 €	10 000 €
Total	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	0 €	30 000 €

4.6 Financements de la commune de Montendre

Règles d'application

A l'intérieur du périmètre d'intervention de l'OPAH-RU, la commune de Montendre prévoit :

- 2000 € par propriétaire pour la sortie de vacance avec la création de locatif de type T3 minimum, en complément d'une aide de l'ANAH ;
- 2000 € par propriétaire pour des travaux de ravalement de façade ;
- 2000 € pour la création d'un accès à l'étage au-dessus des commerces.
-

Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Montendre durant l'opération est de 100 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Sortie de vacance pour création de locatif de type T3 minimum	6 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	4 000 €	50 000 €
Ravalement de façade	4 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	4 000 €	40 000 €
Création d'un accès à l'étage	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	0 €	10 000 €
Total	12 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	8 000 €	100 000 €

4.7 Financements de la commune de Montguyon

Règles d'application

A l'intérieur du périmètre d'intervention de l'OPAH-RU, la commune de Montguyon prévoit :

- 2000 € pour des travaux de création de logement locatif, en complément d'une aide de l'ANAH ;
- 2000 € par propriétaire pour des travaux de ravalement de façade ;
- 2000 € par PO pour des travaux d'économie d'énergie, en complément d'une aide de l'ANAH.

En dehors du périmètre d'intervention de l'OPAH-RU, la commune prévoit, en plus :

- 2000 € pour des travaux de création de logement locatif, en complément d'une aide de l'ANAH ;
- 2000 € par PO pour des travaux d'économie d'énergie, en complément d'une aide de l'ANAH.

Montants prévisionnels pour le périmètre OPAH-RU

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Montguyon pour le périmètre de l'OPAH-RU est de 80 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Logement locatif	4 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	2 000 €	30 000 €
Ravalement de façade	4 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	2 000 €	30 000 €

Travaux d'énergie (PO)	2 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	2 000 €	20 000 €
Total	10 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	6 000 €	80 000 €

Montants prévisionnels en dehors du périmètre OPAH-RU

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Montguyon en dehors du périmètre de l'OPAH-RU est de 70 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Logement locatif	4 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	2 000 €	30 000 €
Travaux d'énergie (PO)	4 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	4 000 €	40 000 €
Total	8 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	6 000 €	70 000 €

4.8 Financements de la commune de Montlieu-la-Garde

Règles d'application

A l'intérieur du périmètre d'intervention de l'OPAH-RU, la commune de Montlieu-la-Garde prévoit :

- 2000 € par propriétaire pour la sortie de vacance, en complément d'une aide de l'ANAH ;
- 2000 € pour des travaux de création de logement locatif, en complément d'une aide de l'ANAH ;
- 2000 € par propriétaire pour des travaux de ravalement de façade.
-

Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Montlieu-la-Garde durant l'opération est de 50 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Sortie de vacance	4 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	2 000 €	30 000 €
Logement locatif	4 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	4 000 €	40 000 €
Ravalement de façade	8 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	6 000 €	70 000 €

Total	16 000 €	28 000 €	28 000 €	28 000 €	28 000 €	12 000 €	140 000 €
-------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

4.9 Financements de la commune de Pons

Règles d'application

A l'intérieur du périmètre d'intervention de l'OPAH-RU, la commune de Pons prévoit :

- 2000 € par propriétaire pour la sortie de vacance, en complément d'une aide de l'ANAH ;
- 2000 € pour des travaux de création de logement locatif, en complément d'une aide de l'ANAH ;
- 2000 € pour la création d'un accès à l'étage au-dessus des commerces.

Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Pons durant l'opération est de 50 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Sortie de vacance	2 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	2 000 €	20 000 €
Logement locatif	2 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	2 000 €	20 000 €
Création d'un accès aux étages	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	0 €	10 000 €
Total	6 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	4 000 €	50 000 €

4.10 Financements de la commune de Saint-Aigulin

Règles d'application

A l'intérieur du périmètre d'intervention de l'OPAH-RU, la commune de Saint-Aigulin prévoit :

- 2000 € par propriétaire pour la sortie de vacance, en complément d'une aide de l'ANAH ;
- 2000 € par propriétaire pour des travaux de ravalement de façade.

En dehors du périmètre d'intervention de l'OPAH-RU, la commune prévoit en plus :

- 2000 € par propriétaire pour la sortie de vacance, en complément d'une aide de l'ANAH.

Montants prévisionnels pour le périmètre OPAH-RU

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Saint-Aigulin pour le périmètre de l'OPAH-RU est de 90 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Sortie de vacance	4 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	4 000 €	40 000 €
Ravalement de façade	6 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	4 000 €	50 000 €
Total	10 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	8 000 €	90 000 €

Montant prévisionnels en dehors du périmètre d'OPAH-RU

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Saint-Aigulin en dehors du périmètre de l'OPAH-RU est de 60 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Logement locatif	6 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	6 000 €	60 000 €
Total	6 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	6 000 €	60 000 €

4.11 Financements de la commune de Saint-Genis-de-Saintonge

Règles d'application

A l'intérieur du périmètre d'intervention de l'OPAH-RU, la commune de Saint-Genis-de-Saintonge prévoit :

- 1000 € par propriétaire pour des travaux de ravalement de façade ;
- 1000 € pour des travaux de création de logement locatif, en complément d'une aide de l'ANAH.

Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Saint-Genis-de-Saintonge durant l'opération est de 30 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Ravalement de façade	2 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	1 000 €	15 000 €
Logement locatif	2 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	1 000 €	15 000 €

Total	4 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	2 000 €	30 000 €
-------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------

Article 5. Engagements complémentaires

5.1 Engagements d'Action Logement

Depuis 70 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires.

Dans le cadre de cette convention d'OPAH-RU, Action logement met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

L'intervention d'Action Logement dans cette convention d'OPAH-RU, confirme également la volonté de flécher ses aides dans la revitalisation des centres anciens, afin de les rendre plus attractifs et d'améliorer le confort de vie des habitants.

Dans ce cadre, Action Logement Services mobilise ses produits et ses services dans le respect des textes qui régissent ses interventions.

5.2 Pour les propriétaires bailleurs

- L'aide à la recherche de locataires salariés : Action Logement Services, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs, et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, peut proposer aux bailleurs la candidature de salariés.
- Des dispositifs de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la Garantie VISALE, l'Avance Loca-Pass[®], les dispositifs Mobili-Pass[®] et Mobili-Jeunes[®]
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE[®] : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

5.3 Pour les propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé

- Prêt complémentaire pour l'acquisition d'un logement ancien vendu par un organisme de logement social (vente HLM) ou la construction d'un logement neuf destiné à la résidence principale
- Prêt agrandissement par addition ou surélévation, ou la transformation en surface habitable, de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation
- Prêt travaux pour l'amélioration de l'habitat
- Prêt travaux d'accessibilité et/ou d'adaptation liés au handicap
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés dégradées ciblées par l'OPAH-RU, pour les propriétaires occupants salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

5.4 Pour les futurs acquéreurs ou les propriétaires réalisant des travaux

- Service d'ingénierie financière : conseils d'expert pour sécuriser les projets, étude personnalisée, restructuration de crédits pour dégager de la capacité d'emprunt, optimisation du financement, accompagnement dans les démarches

Dans le cadre de ces engagements réciproques, afin d'optimiser les résultats de ce partenariat et communiquer le plus en amont possible auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants, Action Logement Services participera aux différentes instances ou groupes de travail et de pilotage mis en place.

La collectivité, maître d'ouvrage, s'assure que l'opérateur de l'OPAH-RU informe les propriétaires bailleurs et occupants salariés du secteur privé sur les avantages proposés par Action Logement Services. L'opérateur intégrera dans ses simulations financières les aides d'Action Logement Services pour apprécier l'équilibre des opérations. Il mettra ensuite les propriétaires bailleurs et occupants en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires qui seront définies dans le cadre de la future Convention Quinquennale avec l'Etat sur la période 2023-2027.

Ces conditions (en l'état) sont suspendues aux négociations en cours pour la Convention Quinquennale 23-27 si celles-ci ne sont pas connues au jour de la signature.

5.5 Engagements de la SACICAP PROCIVIS Poitou-Charentes

Il est rappelé que les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), créées par la loi n°2006-1615 du 18 décembre 2006 ratifiant l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, ont développé une activité spécifique « Missions Sociales » qui peut apporter des solutions aux exclus des mécanismes de marché ou pour lesquels les dispositifs classiques d'aides sont insuffisants.

En application de cette loi, la convention de partenariat passée entre l'Etat et PROCIVIS UES-AP (l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété) désignée par la marque PROCIVIS prévoit notamment que les contributions des SACICAP s'inscriront dans le cadre de conventions définissant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

PROCIVIS POITOU-CHARENTES intervient ainsi dans la présente convention dans le cadre de leurs Missions Sociales.

La SACICAP PROCIVIS POITOU-CHARENTES s'est engagée par son activité « Missions sociales » à apporter les financements nécessaires à l'octroi de prêts, sans intérêts, permettant de financer le coût des travaux dans le cadre de programmes animés, restant à la charge du bénéficiaire et/ou l'avance des aides de la subvention ANAH et des COLLECTIVITES dans l'attente de leur déblocage.

Pour chaque dossier, PROCIVIS POITOU-CHARENTES, au regard des éléments transmis par l'organisme décide d'engager ou non le financement « Missions Sociales », son montant, sa durée, les éventuelles garanties demandées et ses modalités de remboursement.

PROCIVIS POITOU-CHARENTES s'engage à informer cet organisme des décisions de la SACICAP et des caractéristiques des prêts « Missions Sociales » attribués.

L'objectif est de :

- ✓ Permettre aux propriétaires occupants modestes et très modestes de réhabiliter leur logement,
- ✓ Compléter les financements publics (Etat, ANAH, Collectivités Territoriales ou autres intervenants) lorsqu'ils sont insuffisants ou pallier à la difficulté de mobiliser un prêt bancaire classique pour les plus fragiles,
- ✓ Adapter les remboursements à la situation particulière de chaque propriétaire occupant après étude budgétaire globale.

Les bénéficiaires sont :

- ✓ Les propriétaires modestes et très modestes, notamment ceux suivis par des travailleurs sociaux : CAF, MSA, Collectivités locales,
- ✓ Les bénéficiaires d'une aide ANAH.

Les conditions d'octroi sont :

- ✓ Examen et validation de chaque projet en comité technique (lorsqu'une telle instance est mise en place),
- ✓ Décision d'attribution de prêt : en complément des aides apportées par l'ANAH, les collectivités et autres partenaires,
- ✓ Contrôle de la bonne exécution des travaux par l'opérateur.

Déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » :

- ✓ Au(x) artisan(s),
- ✓ Sur présentation de factures de travaux ayant reçu accord pour paiement du bénéficiaire et par l'opérateur agréé.

Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :

- ✓ Sans intérêts, sans frais de dossier et sans frais de gestion

Nature des travaux :

- ✓ Amélioration de la performance énergétique, lutte contre la précarité énergétique avec un gain de 35 % minimum,
- ✓ Handicap et/ou vieillissement,
- ✓ Sortie d'insalubrité

Financement d'avance de subventions pour les propriétaires occupants par la **Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition Énergétique (CARTTE)** :

Depuis janvier 2015, la SACICAP PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE s'est engagée aux côtés de la Région Nouvelle Aquitaine pour mettre en place la Caisse d'Avances pour la Rénovation Thermique et la Transition énergétique (CARTTE). Ce dispositif régional d'avances des subventions est financé par les SACICAP NOUVELLE AQUITAINE, PROCIVIS POITOU-CHARENTES, PROCIVIS AQUITAINE SUD, le DEPARTEMENT DE LA GIRONDE, le DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE et LA RÉGION NOUVELLE AQUITAINE. L'instruction et la gestion des dossiers est assurée par PROCIVIS POITOU-CHARENTES pour les départements de la CHARENTE, CHARENTE-MARITIME, DEUX-SEVRES et VIENNE. PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE est gestionnaire du Fonds.

Les principes de l'avance de subventions faite par la CARTTE sont les suivants :

- Lever les freins qui contraignent la prise de décision par les particuliers de réaliser des travaux coûteux, notamment les plus modestes,
- Avancer les subventions publiques réservées par l'ANAH et les collectivités, en complément le cas échéant des avances versées par ces mêmes financeurs,
- Verser une somme suffisamment conséquente pour permettre le lancement effectif des travaux.

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

- Avance gratuite pour le propriétaire,
- Avance plafonnée à 9 000 €/dossier,
- Travaux de rénovation énergétique et travaux induits (dossiers mixtes étudiés au cas par cas),
- Propriétaires occupants privés individuels ou en copropriété pour leur résidence principale,
- Plafonds de ressources : RFR + PO modestes et très modestes ANAH,
- Logements de + de 15 ans,
- Mandat de gestion de fonds de l'opérateur (en l'absence de mandat, nécessité d'une subrogation au profit de la CARTTE),
- Artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits).

Pour toutes subventions ANAH supérieures à 9 000 €, PROCIVIS POITOU-CHARENTES fait l'avance du complément permettant ainsi le préfinancement de l'aide dans sa globalité.

La SACICAP PROCIVIS POITOU-CHARENTES se réserve le droit de refuser une avance à un propriétaire en raison des risques encourus (travaux trop importants au regard des revenus, ressources trop faibles, défaut de paiement, endettement trop élevé ou tout autre motif justifié par la situation particulière du propriétaire au regard de l'opération financée).

5.6 Engagements de la Fondation Abbé Pierre

Présentation

La France compte environ 600 000 TAUDIS soit plus de **2,7 millions de personnes** (site national FAP) qui vivent dans des logements :

OPAH-RU de la Communauté des Communes de la HAUTE-SAINTONGE 2023-2028

- **sans confort** (sans eau, sans wc intérieur ou sans installation sanitaire).
- ou de **très mauvaise qualité** (sans isolation, sans chauffage ou encore avec une installation électrique non conforme, infiltrations d'eau).
- ou parfois même **dangereux** pour les occupants (risques d'effondrement du bâti, risques électriques, risques sanitaires...).

Pour lutter contre cette **dimension du mal logement**, la FAP a mis en place en 2007 un programme national appelé « **SOS TAUDIS** ».

Ce programme national d'éradication de l'habitat indigne a permis la rénovation de plus de 2 000 taudis.

Pour renforcer son action, la Fondation a développé l'implantation d'Agences Régionales destinées à décliner le programme à l'échelle territoriale dans une approche de plus grande proximité.

L'intervention de l'Agence Régionale Aquitaine créée en 2012 vise à consolider le soutien aux propriétaires occupants les plus en difficulté pour les aider à réaliser des travaux dans leur logement.

↳ **Thématiques prioritaires d'intervention**

- Amélioration globale de l'habitat jusqu'à la sortie d'insalubrité.
- Lutte contre la précarité énergétique se traduisant par une économie réelle sur le budget des ménages consacré aux postes énergies.
- Adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap dans le cadre d'une sortie d'insalubrité.

↳ **Critères d'éligibilité**

Préalable : l'Agence régionale Aquitaine étudie **chaque situation au cas par cas** et contribue aux projets qui lui sont soumis selon une triple approche :

1. *La situation socio-économique du ménage* : le programme s'adresse à des **ménages cumulant de très faibles ressources** (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, AAH) et une **situation sociale et familiale fragile** (présence d'enfants en bas âge, santé délicate et/ou affection chronique, ruptures dans le parcours de vie personnelle et professionnelle, environnement...)
2. *Une opération avec un bouquet travaux parfaitement adaptée à la problématique logement avancée du ménage* : « **une réponse sur mesure** ». la finalité vise l'amélioration générale et réelle des conditions de vie : « *Le bien-être* », couplé à une augmentation tangible de la performance thermique, se traduisant notamment par l'allègement de la « *dépense contrainte* ».
3. *La sollicitation obligatoire et préalable de tous les partenaires financeurs existants est un principe fondamental* : la Fondation n'intervenant qu'en « **bouclage** » des dossiers.
La subvention éventuellement accordée vient **en complément et non en substitution** des aides financières publiques dites de « droit commun », et de prêts travaux quand ils existent (ANAH, collectivités locales, caisses de retraite, CAF, MSA, organismes de prêts, ...). Les

solutions personnelles et/ou familiales du ménage aussi modestes soient elles sont également « appelées » en complément du montage financier, toutes les solidarités familiales sont à mobiliser.

↳ **Conditions d'octroi**

- Dans le cadre de son partenariat avec la SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, la Fondation interviendra après une demande de Prêt Missions Sociales auprès de cette dernière pour les PO TRES MODESTES
- Chaque dossier fait l'objet d'une étude de faisabilité au cas par cas pour une présentation au pré-comité habitat logement régional qui formule un avis. En cas d'avis favorable de ce pré-comité, le dossier est présenté au Comité Habitat Logement (CHL) national. Dans le cas où l'avis favorable du pré comité de l'Agence Régionale est suivi par le CHL national, une validation définitive est donnée par le Bureau de la Fondation.

↳ **Etablissement d'une Convention Opérationnelle**

- Après validation définitive du Bureau de la FAP, une convention est établie en triple exemplaire. A réception par l'agence de la dite convention signée par l'équipe opérationnelle, la mise en œuvre s'opère.
- Le versement de la subvention s'effectue à l'opérateur pour le compte du ménage en deux temps :
 1. Un premier versement d'acompte au démarrage de l'action.
 2. Le versement du solde intervient sur présentation de l'ensemble des justificatifs de réalisation totale du projet (factures acquittées, document d'achèvement des travaux (réception de chantier), et photos après travaux.

↳ **Evaluation et Suivi des projets**

La FAP se donne la possibilité de rencontrer les ménages, en présence de l'opérateur ou du référent, afin de bien comprendre la problématique sociale et logement avancée.

De même, la FAP pourra se rendre sur site pendant et en fin de chantier dans le but de se rendre compte de la réalisation effective des travaux en totale conformité avec le projet initialement soutenu.

Chapitre IV - Pilotage, animation et évaluation

Article 6. Conduite de l'opération

6.1 Pilotage de l'opération

6.1.1 Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge assure le pilotage et l'animation de l'opération. Elle veille notamment au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires.

6.1.2 Instances de pilotage

La CCHS assurera la coordination entre les différents partenaires prenant part à l'OPAH-RU à travers la mise en place d'un comité technique et d'un comité de pilotage.

L'ensemble des maires des Communes partenaires ou leurs représentants seront associés à la démarche dans le cadre du comité de pilotage de l'OPAH-RU.

Des référents communaux seront désignés par les communes pour assurer un relais d'information efficace et une bonne coordination. Ils pourront faire partie des membres du comité technique.

Le comité technique assurera la mise en œuvre et le suivi régulier de ce programme de réhabilitation. Ce comité doit connaître toutes les difficultés qui pourraient survenir en vue de dégager des solutions communes. Il valide les bilans établis par le titulaire. Il fera un point sur les enquêtes réalisées et orientera les dossiers selon les dispositifs réglementaires et/ou incitatifs dont ils relèvent. Il pourra se décliner en groupes de travail thématiques (habitat indigne, copropriétés dégradées, lotissements vieillissants...) autant que nécessaire.

Il rassemblera les représentants :

- Ⓢ De la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et des référents des communes membres ;
- Ⓢ Du Conseil Départemental ;
- Ⓢ De la DDTM, de l'ANAH et du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ;
- Ⓢ D'Action Logement ;
- Ⓢ De la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- Ⓢ De l'opérateur chargé du suivi-animation ;
- Ⓢ D'autres services selon les besoins recensés : CAF, MSA, CCAS, EPF NA, CAPEB, ABF, Procvivis...
- Ⓢ Fondation Abbé Pierre ...

Ce comité se réunira au moins une fois par an et selon les besoins. Le compte rendu des réunions sera réalisé par l'opérateur en charge du suivi-animation.

Le comité de pilotage, assurera l'évaluation annuelle de ce programme et pourra faire évoluer, le cas échéant, les orientations de cette OPAH-RU.

Il se compose :

- Du Président de la Communauté de communes de la Haute Saintonge ;
- Des maires des communes de la Communauté de communes de la Haute Saintonge ou de leurs représentants ;
- Du Délégué de l'ANAH dans le département de Charente-Maritime ou de son représentant.
- Du directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime ou de son représentant ;
- Des représentants d'Action Logement, Procivis Poitou-Charentes ;
- Du représentant de la Banque des Territoires ;
- Du prestataire en charge de l'animation ;
- Et de tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences à l'opération.

Ce comité se réunira au moins une fois par an à l'occasion du bilan annuel.

Il sera animé par le prestataire en charge du suivi-animation qui se chargera de la rédaction des comptes rendus afférents à ces réunions.

Les orientations stratégiques de communication se rapportant à la mise en œuvre de l'OPAH-RU (information, sensibilisation des habitants, des artisans et des banquiers, modalités d'animation, proposition d'avenant financier...) seront prises collégialement par le comité de pilotage.

6.2 Suivi-animation de l'opération

6.2.1 Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera confié à un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics.

L'équipe devra justifier des compétences suivantes et de connaissances avérées dans :

- La conduite d'opérations similaires ;
- L'application de la réglementation ANAH ;
- Le montage et le suivi d'opération de sortie d'insalubrité ou de traitement d'habitat indigne ;
- Le cadre juridique et les outils de financement du logement ;
- La conduite de diagnostics techniques et immobiliers ;
- L'évaluation et la dispense de conseils en matière énergétique ;
- L'évaluation et la dispense de conseils en matière d'adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap ;
- La conduite de diagnostics économiques et sociaux, l'évaluation des besoins en relogement et l'accompagnement des occupants, l'accompagnement des ménages au retour dans le logement ;
- Les compétences architecturales et patrimoniales pour intervenir sur les bâtiments existants et conseiller sur la qualité des réhabilitations ;

- La construction de plan de financement et les conseils en fiscalité liés au conventionnement et à la restauration immobilière ;
- La conduite de diagnostics urbains et l'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage à la réalisation de projets d'îlots et de renouvellement urbain ;
- La qualité des outils de suivi des dossiers et de reporting, et l'animation de partenariat.

6.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée concernent les volets thématiques de la convention définis à l'article 3. A compter du 1er septembre 2023, l'opérateur devra disposer de l'agrément prévu par l'article L232-3 du Code de l'Energie (pour pouvoir accompagner l'ensemble des projets incluant des travaux de rénovation énergétique financés par l'Anah) et à compter du 1er juillet 2024, les prestations d'accompagnement de ces dossiers devront reprendre l'intégralité des prestations obligatoires prévues par l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

Animation – Information – Coordination opérationnelle

- Communication : le prestataire accompagnera le service communication de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge pour déterminer un plan de communication ainsi que les actions (événementiels, relations presse, etc.) et supports (plaquettes de communication, panneaux de chantiers, etc.) à mettre en place pour promouvoir l'OPAH-RU. Il sera chargé de fournir les éléments nécessaires à la bonne réalisation de ces actions et l'élaboration ainsi que la diffusion seront à la charge de la Communauté d'Agglomération ;
- Prospection - Sensibilisation des propriétaires (porte à porte, mailing, ...), et accompagnement des propriétaires, visites des logements ;
- Montage des dossiers de demandes de subvention jusqu'au paiement des subventions ;
- Sensibilisation des milieux professionnels à travers la proposition d'actions spécifiques à l'intention des professionnels du bâtiment, de l'immobilier, intervenants à domicile, travailleurs sociaux...
- Accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération et sur l'accompagnement proposé (aides financières, démarches à engager, travaux à réaliser) ;
- Coordination des acteurs et de tous les financements possibles (caisses de retraite, Fonds Abbé Pierre, Fondation du Patrimoine...);
- Diagnostics : technique, social et juridique ;
- Proposition de stratégies par la mobilisation des outils adaptés.

Accompagnement sanitaire et social des ménages

- Accompagnement social ;
- Accompagnement renforcé des ménages en situation d'habitat indigne et de précarité énergétique ;
- Recherche de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires ;

- Hébergement et relogement.

Aide à la décision – Assistance financière, administrative et technique

- Information – Sensibilisation ;
- Assistance administrative et financière (montage de dossier de demande des subventions et de prêt) ;
- Assistance à maîtrise d’ouvrage technique au propriétaire ;
- Montage des dossiers de financements et de paiement ;
- Pour les propriétaires bailleurs, la réalisation d’études de faisabilité ;
- Transmission des dossiers à l’ANAH et à chaque financeur et coordination des financements de la demande au paiement.

Suivi – Évaluation en continu

- Animation des comités techniques et de pilotage ;
- Suivi des indicateurs et des stratégies ;
- Propositions opérationnelles.

Missions relatives à la lutte contre l’habitat indigne

- Traitement de signalement et repérage ;
- Visite et état des lieux technique des logements repérés ;
- Suivi et coordination opérationnelle ;
- Appui à la réalisation des travaux par le propriétaire ;
- Appui et suivi des ménages occupants ;
- Appui à l’éloignement temporaire, l’hébergement ou le relogement ;
- Appui à la mise en œuvre des mesures de substitution aux propriétaires défailants.

Missions relatives à la réhabilitation durable et à la lutte contre la précarité énergétique

- Réalisation d’évaluation de la consommation énergétique, actuelle et projetée après travaux.
- A compter du 1er juillet 2024, audit énergétique
- Aide à la valorisation des CEE

Volet perte d’autonomie de la personne dans l’habitat

- Repérage des situations ;
- Diagnostic ergothérapeute ;
- Appui à la réalisation des travaux ;
- Animation – Information ;
- Conseil et assistance aux copropriétaires.

6.2.3 Modalités de coordination opérationnelle

L'animation et la coordination du partenariat autour de l'opération est un élément incontournable de la réussite de l'opération. Un chef de mission assurant la coordination de l'équipe de suivi-animation sera donc le référent technique qui pilotera la relation avec le chef de projet de la Collectivité maître d'ouvrage, avec les représentants des Communes associées à l'opération, et avec les différents partenaires de l'opération.

L'équipe de suivi-animation articulera son action avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- Les services compétents des collectivités ;
- Les services instructeurs des demandes de subventions ;
- Les services en charge des procédures coercitives (péril, insalubrité...) ;
- Les acteurs du secteur social.

Le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL-EIE, ...).

Cette coordination sera mise en place par l'intermédiaire du Comité de Pilotage défini à l'article 7.1.2.

Le rôle de l'équipe de suivi-animation en ce qui concerne la mobilisation et la coordination de l'ensemble des acteurs intervenant dans la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » se fera par :

- Des relevés de diagnostics ;
- Des rapports étroits dans le cadre des suivis.

6.3 Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

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

6.3.2 Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique, par l'opérateur en charge du suivi-animation. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Le bilan annuel sera établi à partir de tableaux de bord qui seront partagés par l'ensemble des acteurs qui interviennent dans le financement, il devra intégrer des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel. Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; localisation des entreprises de travaux, impact sur l'économie locale, impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Le bilan final établi devra permettre de faire le point global sur l'ensemble des 5 ans de l'opération. Il sera présenté au comité de pilotage.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ;
- Présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ; nombre de logements réhabilités suivant le type d'occupation, les consommations de subventions et les travaux afférents ;
- Mesurer l'impact de l'opération sur le plan social, sur le marché immobilier, évaluer l'efficacité des mesures financières et des dispositifs connexes mis en place pour garantir l'efficacité de l'opération, notamment ceux concernant le traitement des logements indigènes ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques, sur les consommations énergétiques et la vie sociale.

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

Chapitre V - Communication

Article 7. Communication

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

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

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

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

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

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

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

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

de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

Chapitre VI - Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 8. Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/07/2023 (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au 30/06/2023.

Article 9. Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 10. Transmission de la convention

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

Fait en 3 exemplaires à, le

Pour la Communauté de Communes de la Haute
Saintonge

Pour l'Etat et pour l'ANAH
Le Préfet de la Charente-maritime

Le Président, Claude BELOT

Pour la Commune de Pons

Pour la Commune d'Archiac

Le Maire, Jacky BOTTON

Le Maire, Maurice GONZALEZ

Pour la Commune de Saint-Genis-de-Saintonge

Pour la Commune de Jonzac

Le Maire, Jacky QUESSON

Le Maire, Christophe CABRI

Pour la Commune de Mirambeau

Pour la Commune de Montendre

La Maire, Mylène ROBERT

Le Maire, Patrick GIRAUDEAU

Pour la Commune de Montlieu-la-Garde

Pour la Commune de Montguyon

Le Maire, Nicolas MORASSUTI

Le Maire, Julien MOUCHEBOEUF

Pour la Commune de Saint-Aigulin

La Maire, Brigitte QUANTIN

Pour Action Logement,

Le Directeur Régional, Sébastien THONNARD

Pour Procivis Poitou Charentes,

Le Directeur Général, Antoine DAGONAT

Pour la Fondation Abbé Pierre,

Sonia HURCET, Déléguée Générale Adjointe,
par délégation du président Laurent DESMARD

ANNEXES (sous réserve de la production de données SIG)

Annexe 1 – Périmètres de l'opération

↪ Commune d'Archiac



Commune de Jonzac



Rue des Guits



Rue Saint Gervais



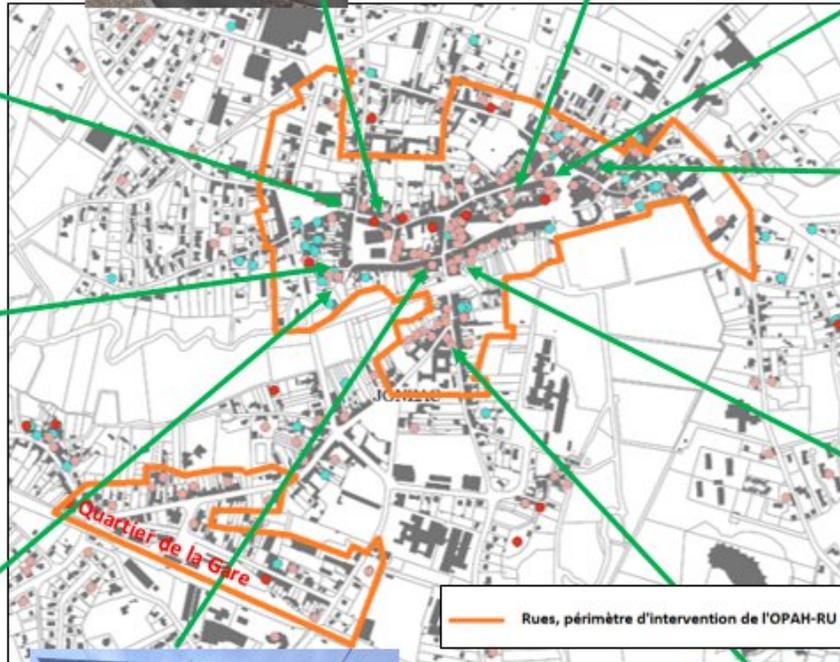
Rue Sadi Carnot



Rue du Four et Rue Sadi Carnot



Place du Marché



Place Fillaudeau



Place du Marché



Rue de Verdun



Rue des Carmes



Rue Sadi Carnot

↪ Commune de Mirambeau



Avenue de la République



Avenue de la République



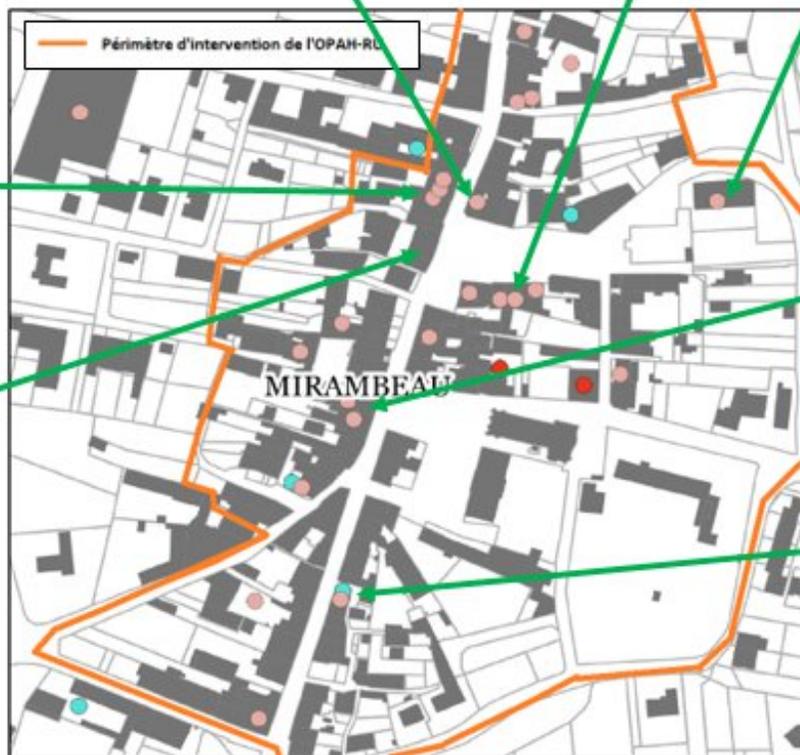
Place des Tilleuls



Place des Tilleuls



Avenue des Comtes Duchâtel

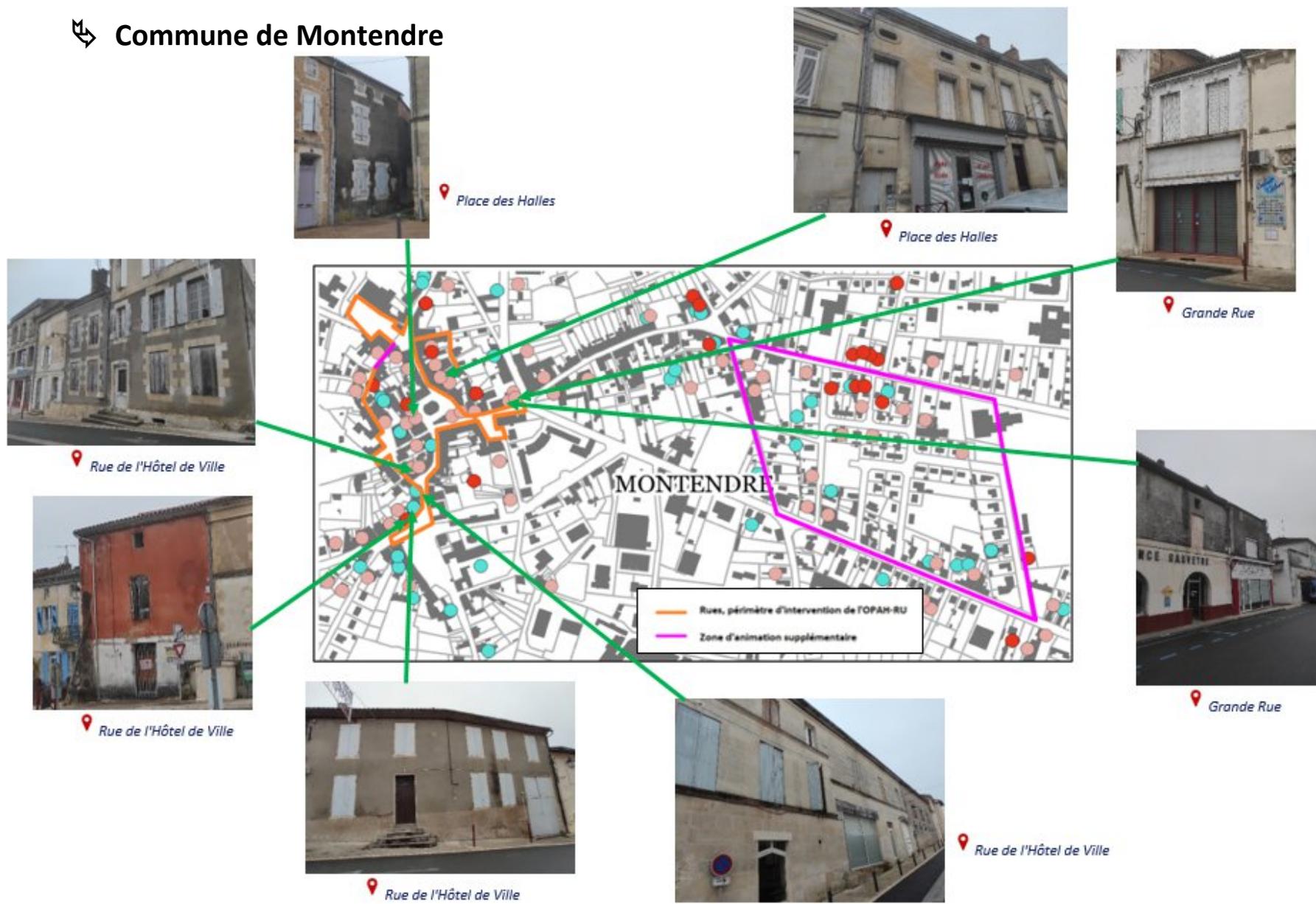


Avenue de la République



Avenue de la République

Commune de Montendre



Commune de Montguyon



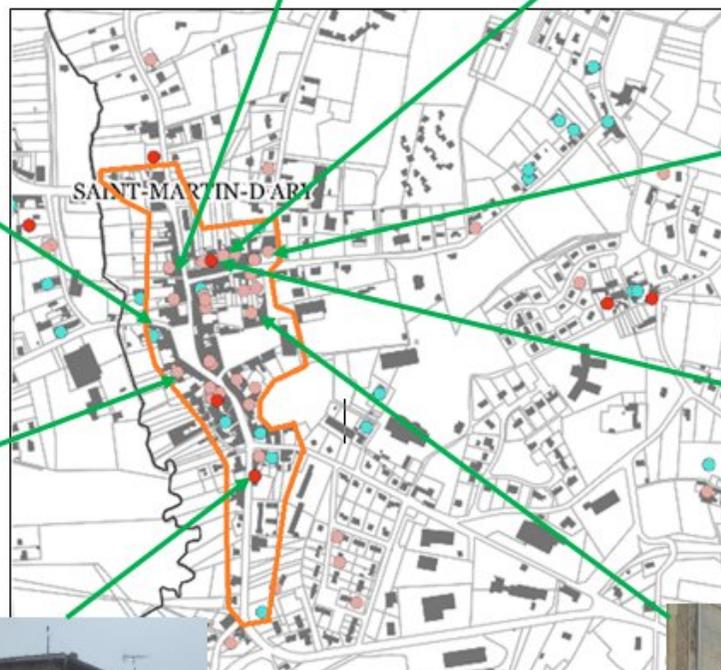
Place de la Mairie



Rue Nationale



Rue de Vassiac



Rue de Vassiac



Avenue de la République



Rue de Vassiac

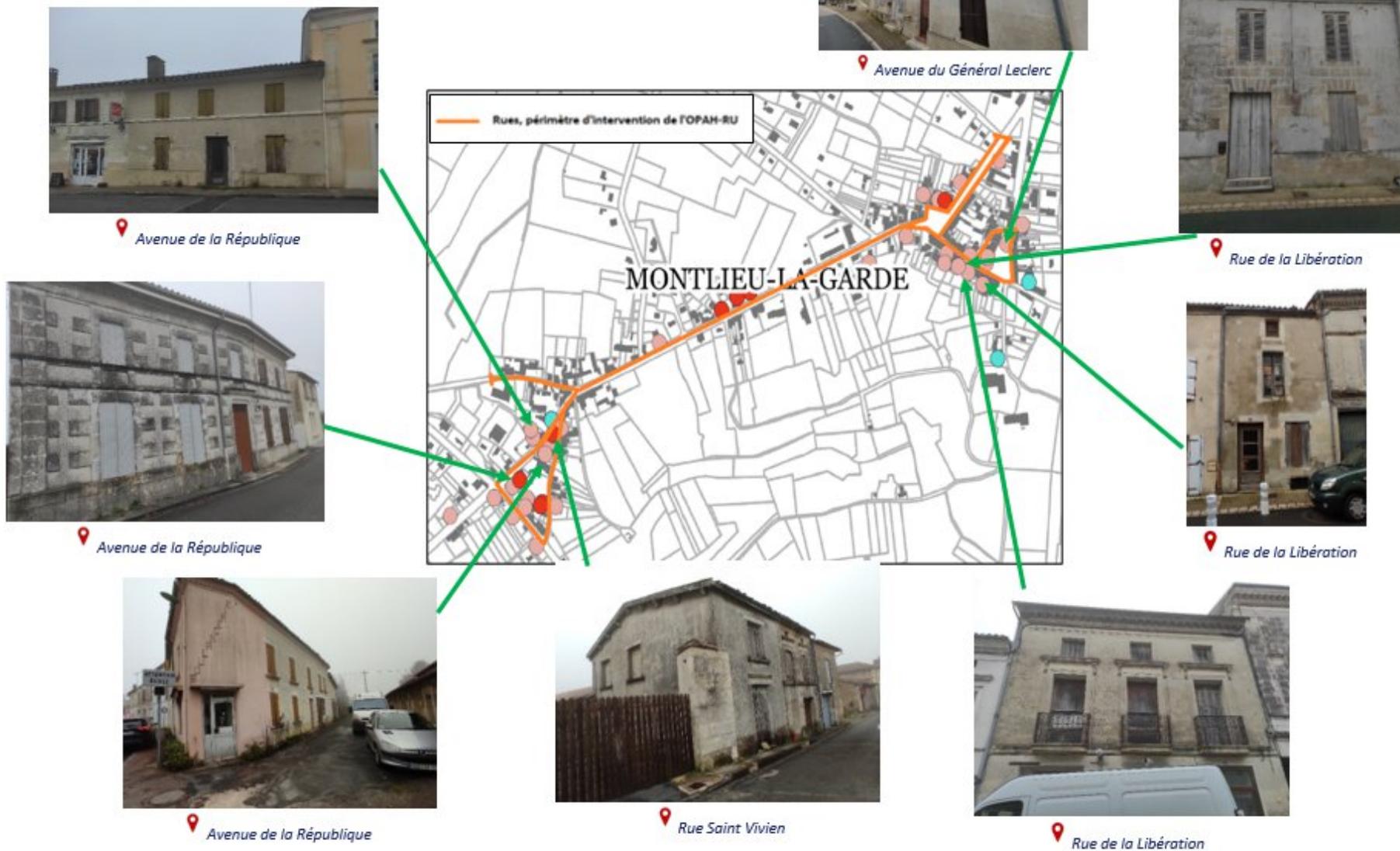


Avenue de la République

Place du Champ de Foire



Commune de Montlieu-la-Garde



Commune de Pons



Avenue Gambetta



Rue des Eparades



Rue des Eparades



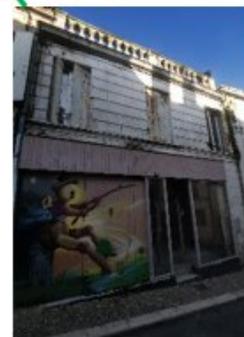
Rue Charles de Gaulles



Rue Emile Combes



Rue Pasteur



Rue de Verdun



Rue de la Gare

Commune de Saint-Aigulin



Rue Victor Hugo



Rue Victor Hugo



Rue Victor Hugo



Rue Victor Hugo



Rue Victor Hugo



Rue Victor Hugo



Rue Victor Hugo



Rue Victor Hugo

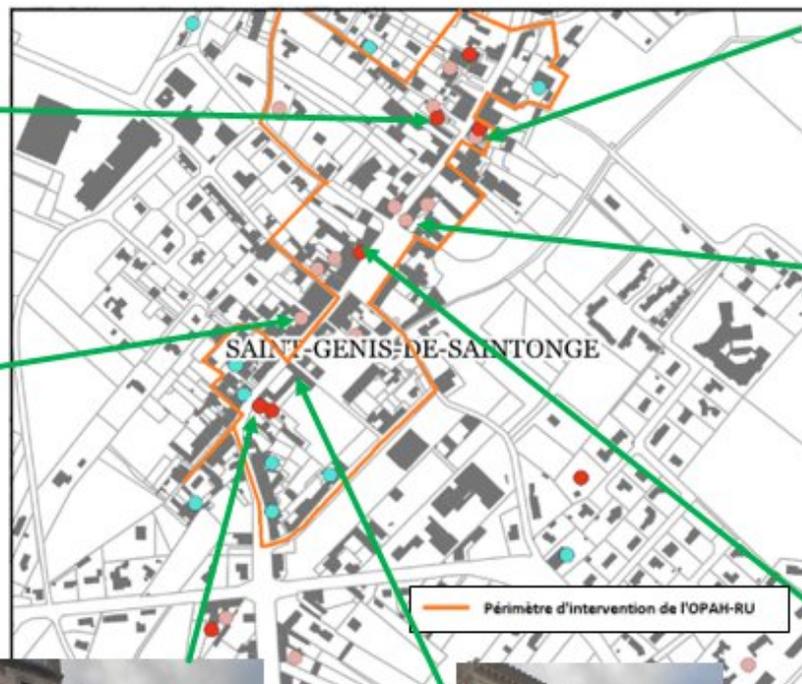
↪ Commune de Saint-Genis-de-Saintonge



📍 Rue Belot



📍 Avenue de Bordeaux



📍 Avenue de Saintes



📍 Avenue de Saintes



📍 Avenue de Bordeaux



📍 Avenue de Bordeaux



📍 Place Ambroise Sablé

Annexe 2 – Récapitulatif des aides apportées

	Thématiques de l'OPAH	Type de propriétaires	ANAH		CCHS	Objectifs / an
			Taux subventionnables	Prime HM		
Actions d'accompagnement de la CCHS	Lutte contre l'habitat insalubre	PO Très modestes	50% dans un max de 25 000 €	1500 €	3 000 €	6
		PO Modestes				
	Lutte contre la précarité énergétique	PO Très modestes	50% dans un max de 15 000 €	1 500 €	500 à 1500 €	100
		PO Modestes	35% dans un max de 10 500 €			
	Aide au maintien à domicile	PO Très modestes	50% dans un max de 10 000 €	/	1 000 € si pas de caisse de retraite	70
		PO Modestes	35% dans un max de 7 000 €	/		
	Réhabilitation de logements locatifs conventionnés	PB très dégradés / indigne	35% plafonné à 1000€/m ² dans la limite de 80m ²	2000 € si gain énergie > 35% et étiquette D ou mieux	3000€ si gain énergie > 50% et 3000€ si vacant	10
		PB énergie / moy dégradé / Transf d'usage	25% plafonné à 750€/m ² dans la limite de 80m ²			15
	Accession au logement vacant	PO			1 500 € / logement	10
		PB			3 000 € / logement	20
Photovoltaïque en autoconsommation	PO et PB			2 000€	30	

Périmètres renforcés des communes PVD	Thématiques	Type de propriétaires	Primes communes par projet / an	Objectifs / an
	Prime à la création de logement locatif	PB	1000 à 2000€	12
	Prime à la sortie de vacance	PO/PB	1000 à 2000€	22
	Prime à la sortie de vacance pour la création de locatifs Type T2/T3	PB	5000€	5
	Aide pour la sortie de logement insalubre	PO	5000 €	3
	Aide au ravalement de façade	PO/PB	1000 ou 2000€	19
	Aide à la création d'accès aux étages	PB	1000 ou 2000€	4
	Prime travaux énergétique	PO/PB	1500 ou 2000€	12

Annexe 3 – Tableau récapitulatif des financements

Acte d'engagement prévisionnel		2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL	
Aide aux travaux	ANAH (dont Habiter Mieux)	898 000 €	1 796 000 €	1 796 000 €	1 796 000 €	1 796 000 €	898 000 €	8 980 000 €	
	CCHS	176 500 €	353 000 €	353 000 €	353 000 €	353 000 €	176 500 €	1 765 000 €	
	Communes PVD + 2								
	Archiac	2 500 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	2 500 €	25 000 €	
	Jonzac	34 500 €	69 000 €	69 000 €	69 000 €	69 000 €	34 500 €	345 000 €	
	Mirambeau	3 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	3 000 €	30 000 €	
	Montendre	10 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	10 000 €	100 000 €	
	Montguyon :	15 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	15 000 €	150 000 €	
	<i>périmètre OPAH-RU</i>	8 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	8 000 €	80 000 €	
	<i>hors périmètre OPAH-RU</i>	7 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	7 000 €	70 000 €	
	Montlieu-la-Garde	5 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	5 000 €	50 000 €	
	Pons	5 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	5 000 €	50 000 €	
	Saint-Aigulin :	15 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	15 000 €	150 000 €	
	<i>périmètre OPAH-RU</i>	9 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	9 000 €	90 000 €	
	<i>hors périmètre OPAH-RU</i>	6 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	6 000 €	60 000 €	
	Saint-Genis-de-Saintonge	3 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	3 000 €	30 000 €	
	Total aides des communes PVD		93 000 €	186 000 €	186 000 €	186 000 €	186 000 €	93 000 €	930 000 €
Total aides aux travaux		1 167 500 €	2 335 000 €	1 167 500 €	11 675 000 €				
Ingénierie HT	ANAH	*	*	*	*	*	*	*	
	CCHS	*	*	*	*	*	*	*	
	Reste à charge ingénierie CCHS	*	*	*	*	*	*	*	

Annexe 4 – Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Thématiques	Indicateurs de suivi
Volet urbain	<ul style="list-style-type: none"> 🕒 Le nombre de sorties de de logements vacants ; 🕒 Le nombre de logements locatifs créés ; 🕒 Le nombre d'accédants à la propriété et de locataires dans les logements qui étaient vacants auparavant ; 🕒 Le nombre de façades rénovées ; 🕒 Le nombre de création de commerces 🕒 Les réaménagements d'espaces publics ; 🕒 Les aménagements de bâtiments publics ou d'équipements ; 🕒 Les actions de communication sur l'OPAH-RU mises en place, avec chacune des communes concernées, auprès des habitants, des investisseurs potentiels afin de susciter des initiatives.
Volet immobilier	<ul style="list-style-type: none"> 🕒 Nombre de logements conventionnés avec travaux, 🕒 Nombre de logements conventionnés sans travaux, 🕒 Nombre d'aides à l'intermédiation locative octroyées, 🕒 Nombre de logements vacants remis sur le marché 🕒 Nombre logements créés dans les bâtis stratégiques repérés 🕒 Nombre de primo accessions aidées
Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	<ul style="list-style-type: none"> 🕒 Comparatif du nombre d'arrêtés d'insalubrité pris avant et durant l'OPAH-RU ; 🕒 Nombre de signalements remontés à l'équipe de suivi-animation ; 🕒 Nombre de situations repérées par l'équipe de suivi-animation au regard des potentiels (cat. 7 et 8) ; 🕒 Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et part de logements déclarés indignes ou insalubres au cours de l'OPAH-RU ; 🕒 Nombre de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU et part par rapport aux objectifs : Logements indignes ou très dégradés (travaux lourds) PO et locatifs, logements financés au titre de travaux de sécurité et de salubrité PO et locatifs, logements locatifs non décents traités.
Volet énergie et précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> 🕒 Nombre de visites à domicile, 🕒 Nombre de dossiers validés, 🕒 Gain énergétique moyen 🕒 Gain énergétique total, 🕒 Montant moyen des travaux 🕒 Types de chauffage choisis.
Volet autonomie	<ul style="list-style-type: none"> 🕒 Nombre de ménages ayant reçu des conseils ; 🕒 Nombre de diagnostics autonomie réalisés ; 🕒 Nombre de dossiers autonomie agréés.
Volet social	<ul style="list-style-type: none"> 🕒 Production de logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux (par typologie) ; 🕒 Aides au relogement (temporaires et définitives) réalisées ; 🕒 Nombre de ménages accompagnés au titre de l'habitat indigne et très dégradé.
Volet patrimonial et environnemental	<ul style="list-style-type: none"> 🕒 Le nombre de ravalement de façade 🕒 Le nombre de logements vacants des centres-bourgs remis sur le marché 🕒 Le nombre d'accès aux étages indépendamment des commerces 🕒 Nombre de logements locatifs créés 🕒 Nombre de travaux d'économie d'énergie
Volet économique et développement territorial	<ul style="list-style-type: none"> 🕒 Variation du nombre de services et de commerces implantés selon les différents territoires 🕒 Mesure de l'activité générée pour les entreprises locales.