DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 08 JUILLET 2021

Délibération n°2021.07.173

Programme d'Intérêt Général (PIG) de GrandAngoulême et Opération d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multi sites sur la centralité des communes de Gond Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre : Conventions de partenariat

LE HUIT JUILLET DEUX MILLE VINGT ET UN à 17 h 30, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis à l'Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 02 juillet 2021

Secrétaire de Séance : Michel BUISSON

Membres présents : Michel ANDRIEUX, Joëlle AVERLAN, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Fadilla DAHMANI, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Jean REVEREAULT, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Véronique ARLOT à Sophie FORT, Brigitte BAPTISTE à Francis LAURENT, Minerve CALDERARI à Raphaël MANZANAS, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Serge DAVID à Thierry MOTEAU, Gérard DEZIER à Yannick PERONNET, Karine FLEURANT-GASLONDE à Séverine CHEMINADE, Thierry HUREAU à Marie-Henriette BEAUGENDRE, Annie MARC à Fabienne GODICHAUD, Martine PINVILLE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Philippe POUSSET à Pascal MONIER, Catherine REVEL à Véronique DE MAILLARD, Gérard ROY à Isabelle MOUFFLET, Valérie SCHERMANN à François ELIE, Fabrice VERGNIER à Françoise COUTANT, Vincent YOU à Philippe VERGNAUD, Zalissa ZOUNGRANA à Gilbert PIERRE-JUSTIN,

Excusé(s) : Sabrina AFGOUN, Véronique ARLOT, Brigitte BAPTISTE, Minerve CALDERARI, Frédéric CROS, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Karine FLEURANT-GASLONDE, Thierry HUREAU, Annie MARC, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Gérard ROY, Valérie SCHERMANN, Fabrice VERGNIER, Vincent YOU, Zalissa ZOUNGRANA

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 JUILLET 2021	**DÉLIBÉRATION N° 2021.07.173**
HABITAT - PLH	Rapporteur : Monsieur ZIAT

PROGRAMME D'INTERET GENERAL (PIG) DE GRANDANGOULEME ET OPERATION D'AMELIORATION DE L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) MULTI SITES SUR LA CENTRALITE DES COMMUNES DE GOND PONTOUVRE, LA COURONNE ET RUELLE SUR TOUVRE : CONVENTIONS DE PARTENARIAT

Les travaux du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025, du PLUI et du ScoT convergent tous vers une priorisation du développement territorial en faveur de la revitalisation des centres villes et centres bourgs. Lors de l'arrêt du Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental en 2018, les élus de GrandAngoulême ont souhaité développer un dispositif communautaire en faveur de l'habitat privé sous la forme d'un PIG à l'échelle des 38 communes.

Parallèlement, des actions ont été mises en œuvre au niveau de la ville d'Angoulême dans le cadre de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU) et du programme Action Cœur de Ville.

De plus, l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a conduit 3 communes à manifester leur intérêt pour s'intégrer dans une ORT multi sites, dont le volet habitat se décline en OPAH RU. L'arrêté de création d'ORT multi sites a ainsi été signé le 30 décembre 2020. Ainsi, les communes de Gond-Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre ont défini un projet global de développement urbain comprenant un volet habitat en faveur de la montée en gamme du parc existant et de la remobilisation des logements vacants.

Au regard de ces éléments, GrandAngoulême a engagé un travail partenarial afin de rédiger une étude pré-opérationnelle du PIG communautaire pour les communes de l'agglomération et de l'OPAH RU multi sites pour Gond-Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre. Cette étude a reçu un avis favorable des services de l'Etat, permettant à l'agglomération d'engager une phase plus opérationnelle sur la base d'une analyse fine des besoins en matière de réhabilitation du parc de logements anciens privés.

Ainsi, sur la base du diagnostic réalisé, au regard des orientations du PLH et des échanges avec les partenaires, les priorités pour le territoire seront les suivantes :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- La lutte contre la précarité énergétique ;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie (vieillissement et handicap) ;
- Le développement de l'offre locative à loyer maîtrisé ;
- La prévention de la dégradation des copropriétés dégradées (OPAH RU) ;
- La remise sur le marché de logements vacants y compris les logements au-dessus des commerces (OPAH RU) ;
- L'opération d'embellissement des façades (OPAH RU).

De plus, au travers de ces deux dispositifs programmés (PIG communautaire et OPAH RU), GrandAngoulême se donne pour ambition d'amplifier sa politique d'accompagnement des ménages mais également d'animer un réseau local d'acteurs afin d'optimiser les retombées pour le territoire.

Pour leur mise en œuvre, deux conventions partenariales, d'une durée de 5 ans, vont déterminer les niveaux de subventionnement et les enveloppes financières de chaque partenaire.

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

VU le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat (Anah),

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 l'arrêté de validation de l'ORT multi sites concernant les commune de Gond-Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre en date du 30 décembre 2020,

VU l'avis favorable de la Préfète reçu sur l'étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'un PIG et d'une OPH RU multi sites en date du 28 mai 2021,

VU le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 arrêté en conseil communautaire du 8 juillet 2021,

Je vous propose :

D'APPROUVER le lancement d'un Programme d'Intérêt Général sur le périmètre de l'agglomération pour une durée de 5 ans.

D'APPROUVER le lancement d'une OPAH RU multi sites sur les communes de Gond-Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre pour une durée de 5 ans.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer aux côtés de l'Etat, du Département de la Charente et de Procivis la convention pluriannuelle de mise en œuvre d'un PIG communautaire.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer aux côtés de l'Etat, des communes de Gond-Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre, du Département de la Charente et de Procivis la convention pluriannuelle de mise en œuvre d'une OPAH RU multi sites.

D'ENGAGER, conformément à l'Article L303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'ensemble des formalités règlementaires (communication, affichage, publication, mise à disposition) relatives à la consultation du public du projet de Convention OPAH-RU multi sites de la Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême pour une durée d'un mois.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer tout document relatif à ce dossier

APRES EN AVOIR DELIBEREE
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES
ADOPTE LA DELIBERATION PROPOSEE

Certifié exécutoire	
Reçu à la préfecture de la Charente le : **22 juillet 2021**	**Affiché le :** **22 juillet 2021**

Agence nationale de l'habitat Anah

PRÉFÈTE DE LA CHARENTE
Liberté Égalité Fraternité

Grand Angoulême

CHARENTE LE DÉPARTEMENT

PROCIVIS MISSIONS SOCIALES DES SACICAP LE RÉSEAU EN NOUVELLE AQUITAINE

PROJET

PIG de GrandAngoulême

2021-2026
et n° de l'opération
NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

a) Hors délégation de compétences

Entre la Communauté d'agglomération de GrandAngoulême, maître d'ouvrage du Programme d'Intérêt Général (PIG), représenté par son Président, Xavier Bonnefont,

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

Le Conseil départemental, représenté par son Président, Philippe Bouty

Procivis nouvelle aquitaine représentée par ,son Président,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), approuvé conjointement par le Préfet de la Charente et le Président du Conseil Départemental, le 5 février 2018

Vu le protocole de lutte contre l'habitat indigne approuvé par délibération n°373 du conseil communautaire du 15 décembre 2015,

Vu le PIG départemental insalubrité,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2020-2025, adopté par délibération n°XX du conseil communautaire de GrandAngoulême du 8 juillet 2021,

Vu l'arrêté du jj/mm/aaaa portant lancement d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté d'agglomération de GrandAngoulême, en date du …, autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ... (*hors délégation de compétence uniquement*)

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

Table des matières

Préambule 4
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 – Enjeux de l'opération 5
Article 2 – Enjeux 5
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. 7
Article 3 – Volets d'action 7
3.1. Volet immobilier 7
3.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 7
3.2.1. Descriptif du dispositif 7
3.2.2 Objectifs 7
3.3. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux 7
3.4. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 8
3.5 Volet social 9
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 9
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. 11
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 11
5.1. Financements de l'Anah 11
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage 11
Article 6 – Engagements complémentaires 12
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. 13
Article 7 – Conduite de l'opération 13
7.1. Pilotage de l'opération 13
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 13
7.1.2. Instances de pilotage 13
7.2. Suivi-animation de l'opération 13
7.2.1. Équipe de suivi-animation 13
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 14
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle 14
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 15
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs 15
7.3.2. Bilans et évaluation finale 15
Chapitre VIII – Communication 16
Article 8 - Communication 16
Chapitre IX – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. 17
Article 9 - Durée de la convention 17
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention 17
Article 11 – Transmission de la convention 17
Annexes 18
Annexe 1. Périmètre de l'opération 18
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) 19
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention 20
3-1 Récapitulatif des objectifs 20
3.2 Indicateurs de la convention 20

PROJET

Préambule

La Communauté d'agglomération de GrandAngoulême a été créée en 1996 avec 15 communes ; depuis le 1er janvier 2017, elle en compte 38 qui présentent des caractéristiques différentes avec notamment un volet rural plus marqué. En termes d'équilibre de population, on trouve ainsi aujourd'hui 3 typologies de communes : le trinôme urbain comprenant la ville centre, les communes urbaines de 1ère couronne et les communes de – 3 500 habitants qui regroupent 30% de la population de GrandAngoulême qui en compte 141 367 au total.
La situation démographique de l'agglomération est favorable mais l'évolution reste fragile. On note une augmentation importante et rapide la population âgée de + de 60 ans et de + de 75 ans. La taille des ménages diminue et si le revenu médian se situe dans la moyenne nationale, le territoire est marqué par des poches de pauvreté importantes.

Le parc compte environ 75 000 logements, dont 88% en résidence principale. Le taux de propriétaires occupants s'élève à 58% avec de fortes disparités entre les communes urbaines (< 50%) et les communes plus résidentielles où le taux peut être supérieur à 80%.

L'agglomération accompagne l'OPAH RU de la ville d'Angoulême sur la période 2017-2022 et participe au programme Habiter Mieux à travers un soutien à l'ingénierie et aux travaux.
Depuis 2014, environ 200 projets/an portés par des propriétaires occupants et bailleurs ont été soutenus par GrandAngoulême.

Les travaux du Programme Local de l'Habitat 2020-2025, du PLUI et du SCOT convergent tous vers une priorisation du développement territorial en faveur de la revitalisation des centres villes et centres bourgs. C'est en 2018, avec l'arrêt du Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental, que les élus de GrandAngoulême ont souhaité développer un dispositif communautaire en faveur de l'habitat privé sous la forme d'un PIG à l'échelle des 38 communes.
Parallèlement, la dynamique enclenchée sur la ville d'Angoulême par l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU), le programme Action Cœur de Ville et l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a conduit 3 communes du territoire à manifester leur intérêt pour s'intégrer dans une ORT multi sites, dont le volet habitat se décline en OPAH RU. L'arrêté de création d'ORT multi sites a ainsi été signé le 30 décembre 2020. Ainsi, les communes de Gond Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre ont défini un projet global de développement urbain comprenant un volet habitat en faveur de la montée en gamme du parc existant et de la remobilisation des logements vacants.
Au travers de ces deux dispositifs programmés, GrandAngoulême se donne pour ambition d'amplifier sa politique d'accompagnement des ménages mais également d'animer un réseau local d'acteurs afin d'optimiser les retombées pour le territoire.
En 2020, GrandAngoulême a engagé un travail partenarial afin de rédiger une étude pré opérationnelle en régie du PIG communautaire et de l'OPAH RU multi sites de Gond Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre au plus près des réalités et des problématiques du territoire. Cette étude a reçu un avis favorable des services de l'Etat, permettant à l'agglomération d'engager une phase plus opérationnelle.
L'étude pré-opérationnelle a confirmé, quantifié et qualifié les besoins en matière de réhabilitation du parc de logements anciens privés.

Deux conventions partenariales, d'une durée de 5 ans, vont déterminer les niveaux de subventionnement et les enveloppes financières de chaque partenaire. Outre l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), les partenaires financiers sont le Département de la Charente et Procivis.

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

PROJET

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

GrandAngoulême, l'État et l'Anah décident de réaliser un Programme d'Intérêt Général afin de lutter contre toutes les précarités et situations de vulnérabilité liées à des mauvaises conditions d'habitat : logement énergivore, non décent ou indigne, inadapté à l'âge ou au handicap. Le programme vise également la diminution de la vacance en favorisant la production de logements locatifs à loyers maîtrisés.
Ce Programme d'Intérêt Général est dénommé PIG communautaire ; s'il ne fait pas suite à un dispositif programmé antérieur, l'agglomération accompagne depuis 2014 le programme Habiter Mieux de l'ANAH dans le cadre du PIG Départemental Habiter Mieux jusqu'en 2018, puis en diffus depuis.
GrandAngouleme en assurera la maîtrise d'ouvrage et la mise en œuvre opérationnelle sera confiée à un prestataire extérieur disposant de l'agrément Ingénierie Sociale Financière et Technique (ISFT).

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit : l''agglomération de GrandAngoulême, hors périmètres OPAH RU multi sites, soit les communes suivantes : Angoulême, Asnières sur Nouère, Balzac, Bouëx, Brie, Champniers, Claix, Dignac, Dirac, Fléac, Garat, Gond-Pontouvre, Jauldes, L'Isle-d'Espagnac, La Couronne, Linars, Magnac-sur-Touvre, Marsac, Mornac, Mouthiers-sur-Boëme, Nersac, Plassac-Rouffiac, Puymoyen, Roullet-Saint-Estèphe, Ruelle-sur-Touvre, Saint-Michel, Saint-Saturnin, Saint-Yrieix-sur-Charente, Sers, Sireuil, Soyaux, Torsac, Touvre, Trois-Palis, Vindelle, Voeuil-et-Giget, Voulgézac et Vouzan.
Dans l'hypothèse où sur un territoire couvert par une OPAH RU, le périmètre venait à évoluer, un avenant à la présente convention sera pris afin de prendre en compte cette évolution dans la mise en œuvre du PIG. De même, si pendant la durée de la présente convention, un dispositif programmé arrivait à échéance, un avenant pourra être rédigé afin de définir les objectifs et enveloppes complémentaires pour la prise en charge du traitement des dossiers des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah. Ces modalités vaudront également pour une période transitoire en attendant la décision de lancer un nouveau dispositif.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne et non-décent
- La lutte contre la précarité énergétique
- L'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap
- La production de logements locatifs à loyers maîtrisés

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Au travers de la mise en œuvre du PIG communautaire, l'agglomération souhaite, en lien avec les objectifs du PLH 2020-2025, répondre aux enjeux suivants :

Agir en faveur d'une montée en gamme du parc privé existant

L'enjeu est ici de répondre aux besoins des ménages et d'accompagner des propriétaires privés dans l'entretien de leur patrimoine au regard des enjeux environnementaux mais aussi sociétaux (vieillissement). Il s'agira également

PROJET

d'approfondir l'accompagnement des ménages les plus fragiles et d'aller chercher les ménages les plus éloignés de l'information en lien avec les communes et les relais locaux.

Lutte contre l'insalubrité : le parc privé potentiellement indigne représente près de 3 000 logements sur le périmètre de l'agglomération près de 2 000 logements en catégorie 7 et 8, vétustes voire insalubres, occupés aux 2/3 par leur propriétaire. Le traitement de l'insalubrité s'appuie en Charente sur un partenariat solide au travers du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et du pilotage du PIG départemental insalubrité par le GIP Charente Solidarités dans lequel l'agglomération s'intégrera pour le suivi des ménages relevant du périmètre du PIG communautaire.
L'enjeu est ici de proposer aux ménages occupants ou locataires, rencontrant souvent des fragilités multiples, un accompagnement global : financier, technique, administratif et social.

Amplifier la lutte contre la précarité énergétique : ce volet s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes. L'étude pré opérationnelle a montré que les logements vendus construits avant les années 1980, qui constituent la majorité du parc, sont pour environ 40 % classés en catégorie E à G.
L'agglomération se donne ainsi pour priorité l'accompagnement des rénovations globales en lien avec le programme Habiter Mieux de l'ANAH, permettant un gain énergétique de 35% après travaux. Dans ce cadre, l'un des enjeux réside dans la bonne articulation des différents dispositifs et le déploiement prochain d'une plateforme territoriale de rénovation énergétique vise à assurer la bonne orientation du ménage et la lisibilité des aides.

Adapter le logement au vieillissement et à la perte d'autonomie : ce volet s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes âgés de plus de 65 ans.

Reconquête du parc vacant en centralités

La production sociale privée est également un levier pour accélérer le rattrapage de production des communes SRU déficitaires et de façon plus globale un levier pour remettre sur le marché des logements dégradés et vacants.

Les investisseurs privés seront donc incités à réaliser des travaux cofinancés dans le cadre du PIG afin d'offrir des logements réhabilités et performants sur le plan énergétique. La typologie du parc de logements locatifs et son occupation sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements. Sur ce volet, le conventionnement est obligatoire pour bénéficier des financements. Parallèlement, le recours à l'intermédiation locative sera encouragé dans un souci de mixité sociale.

D'autre part, le dispositif « Denormandie » mobilisé à l'échelle des communes en ORT (au-delà du périmètre de centralité stricte) permet aux futurs propriétaires bailleurs de bénéficier d'une défiscalisation lorsqu'ils rénovent un logement dans un quartier ancien dégradé. Il s'agit également d'un moyen pour les collectivités locales d'associer les investisseurs privés à l'amélioration de l'habitat insalubre. L'aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif, à terme, d'avoir un parc de logements de meilleure qualité, dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre, et d'améliorer l'attractivité dans les centres des villes moyennes.

PROJET

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

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet immobilier

3.1.1 Descriptif du dispositif

La remise sur le marché de logements vacants dans le but de proposer une offre locative de qualité à loyers accessibles est l'un des objectifs du PIG communautaire.
Ainsi, dans ce cadre, la réhabilitation permettra de favoriser la création de logements performants sur le plan énergétique et le conventionnement avec l'ANAH est obligatoire. Il s'agit d'une part de renforcer la mixité en centralités et de proposer une offre accessible à des ménages modestes. D'autre part, le réinvestissement d'immeubles vacants vise également à favoriser l'attractivité des centres villes et centres bourgs des communes de l'agglomération en proposant des logements à proximité des services et commerces. Ces projets peuvent également présenter un intérêt patrimonial et architectural à préserver. Par ailleurs, plusieurs communes de l'agglomération ont déjà créé un partenariat avec l'EPF permettant de repérer certains ilots ou immeubles classés en périmètre de veille ou opérationnel.

3.1.2 Objectifs

Ce volet vise la réhabilitation de logements vacants pour favoriser le développement de logements conventionnés avec un objectif de 60 projets sur la période.

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

3.2.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré opérationnelle a relevé un taux de 5% du parc classé en Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), dont près de 2 000 logements insalubres, occupés en majorité par leur propriétaire. Les contrôles de décence réalisés par le GIP Charente Solidarités (près de 110 logements par an sur GrandAngoulême) constituent un outil efficace de repérage et de prise en charge des situations d'habitat indigne. Le PDLHI et le comité technique insalubrité départemental réunissent l'ensemble des acteurs susceptibles d'intervenir dans le champ de l'insalubrité : accompagnement social, technique, administratif et financier, proposition de relogement…Le PIG permettra d'intensifier le repérage de situations d'insalubrité et l'opérateur veillera à faire le lien avec le PDLHI auquel il rendra compte de ses actions autant que de besoin.

3.2.2 Objectifs

Ce volet vise le soutien aux travaux lourds pour réhabiliter les logements indignes occupés ou vacants avec un objectif de 5 propriétaires occupants et 40 propriétaires bailleurs.

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

3.3.1 Descriptif du dispositif

La lutte contre la précarité énergétique représente un enjeu majeur du territoire. L'évolution récente du règlement de l'ANAH conditionnant les aides à un gain énergétique de 35% pour les propriétaires occupants comme pour les bailleurs dans le cadre d'une rénovation globale s'appuie sur un objectif ambitieux de réduction de la

PROJET

consommation d'énergie des ménages. GrandAngoulême s'inscrit dans cette démarche et souhaite encourager des rénovations durables permettant de bénéficier d'un logement de qualité. L'analyse des diagnostics de performance énergétique dans le cadre de l'étude pré opérationnelle a souligné que le logement représente 30% des consommations d'énergie du territoire. Environ 20% des logements vendus sont classés en catégorie E à G. Ce taux passe à 40% pour les logements construits avant 1980.

Ce volet devra ainsi permettre d'apporter l'accompagnement nécessaire aux ménages pour définir un programme de travaux visant à une amélioration de la classe énergétique du logement, tenant compte du bâti et de l'environnement social du ménage. L'objectif est de permettre aux ménages de bénéficier d'un logement sain et économe sur le plan énergétique.
Pour ce faire, un travail étroit avec l'ensemble des acteurs locaux, au travers de l'animation générale du programme et d'une démarche proactive, sera mis en œuvre pour le repérage et la mobilisation des propriétaires occupants et bailleurs.

Lors de la visite du logement, l'équipe de suivi animation établira un diagnostic thermique visant à identifier les lacunes thermiques du logement, à évaluer les gisements d'économies réalisables puis proposera un programme de travaux, le coût prévisionnel et les financements mobilisables. Il proposera une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux.

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sur la période sont les suivants :

- 475 propriétaires occupants
- 60 propriétaires bailleurs

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

3.4.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2020-2025 et de l'étude pré opérationnelle, le vieillissement rapide de la population est apparu comme un fait marquant du territoire et les projections démographiques montrent que cette situation va s'amplifier dans les prochaines années. La grande majorité des personnes âgées sont propriétaires de leur logement et souhaitent rester à domicile tant que leur situation le permet.

Il s'agira dans un premier temps de repérer et mobiliser ces ménages qui ne sollicitent pas naturellement les aides. Le travail en partenariat avec les communes, et surtout le Département au travers de la MDPH et des services à domicile, sera essentiel dans ce cadre pour identifier et informer les ménages susceptibles de bénéficier d'aides à l'adaptation de leur logement.
Les visites de logements devront permettre d'évaluer le degré de dépendance du ménage, de définir le programme de travaux, les aides mobilisables et de déterminer si un accompagnement social du ménage doit être proposé en

PROJET

lien avec les acteurs compétents (caisses de retraite, assistant social, CAF…). Ce diagnostic devra également tenir compte de la capacité financière du ménage et les possibilités d'avance de fonds seront, dans ce cadre, systématiquement proposées.

3.4.2 Objectifs

Ce volet prévoit l'accompagnement de 195 dossiers de propriétaires occupants sur la période.

3.5 Volet social

3.5.1 Descriptif du dispositif

Le volet social est une dimension essentielle de la réussite des projets portés par les ménages les plus précaires. Il vise à prendre en compte la situation globale de la personne et de la famille : difficultés liées au logement, à l'emploi, financières, accès au droit…

Le PIG devra ainsi permettre de repérer les occupants connaissant des dysfonctionnements dans leur logement.
Si besoin, l'opérateur orientera les ménages vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun assurés par les assistantes sociales du territoire (Département, CAF, MSA, CPAM, caisses de retraite...), afin de bénéficier d'un accueil et d'un accompagnement global autour de la question du logement.
Dans ce cadre, un travail partenarial étroit avec le Département et le GIP Charente solidarités sera établi. Ce dernier dispose en effet, dans le cadre notamment du PIG insalubrité départemental, d'une équipe pluridisciplinaire à même de mobiliser les outils et dispositifs adaptés à la situation du ménage.

Par ailleurs, un accompagnement spécifique sera apporté à tout ménage fragile et aux ménages en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap nécessitant une attention particulière pour mener à bien leur projet.

D'autre part, si le ménage rencontre des difficultés financières, la possibilité de recourir aux avances de fonds et prêts via PROCIVIS devra être proposée et l'opérateur assurera la coordination du dossier.

Ce volet repose aussi sur la remise sur le marché de logements économes en énergie à loyers modérés. Au-delà d'assurer le confort du ménage dans son logement, il s'agit également de favoriser la mixité sociale en centralité.

3.5.2 Objectifs

Les objectifs de ce volet sont doubles : il s'agit à la fois de proposer un dispositif social adapté au traitement de situations spécifiques et/ou complexes (autonomie, sortie d'insalubrité, précarité énergétique, relogement) et de renforcer la mixité sociale dans l'habitat (mixité des niveaux de ressources, des statuts, des générations…).
Ce volet ne comporte pas d'objectifs chiffrés : tous les ménages qui auront besoin d'une aide seront accompagnés.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

Les objectifs globaux sont évalués à 735 logements minimum, répartis comme suit :
- 675 logements occupés par leur propriétaire
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

PROJET

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

Priorités	Objectifs annuels	Total sur 5 années
3. **Propriétaires occupants**		
Habitat Indigne	1	5
Autonomie	39	195
Précarité énergétique	95	470
Total Propriétaires occupants	**135**	**675**
4. **Propriétaires bailleurs**		
Logements dégradés	4	20
Logements très dégradés	8	40
Total Propriétaires bailleurs, dont :	**12**	**60**
. loyer intermédiaire	1	5
. loyer conventionné social	9	45
. loyer conventionné très social	2	10
Total Général	**147**	**735**

PROJET

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme 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. Ces modifications s'appliqueront de plein droit sans qu'il soit nécessaire de prévoir un avenant à la présente convention.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **8 414 250** €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
dont aides aux travaux	1 654 850 €	1 654 850 €	1 654 850 €	1 654 850 €	1 654 850 €	**8 274 250 €**
dont aides à l'ingénierie	28 000 €	28 000 €	28 000 €	28 000 €	28 000 €	**140 000 €**

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Les conditions de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions, ainsi que les modalités de calcul des participations s'appuieront sur le règlement de l'ANAH.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 856 000 €,** selon l'échéancier suivant :

PROJET

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
Aides aux travaux	319 200 €	319 200 €	319 200 €	319 200 €	319 200 €	**1 596 000 €**
Ingénierie	52 000 €	52 000 €	52 000 €	52 000 €	52 000 €	**260 000 €**

Article 6 – Engagements complémentaires

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine se sont engagées par leur activité « Missions sociales » à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements occupés par des propriétaires occupants dans le cadre de dispositifs programmés.
L'objectif est :

- de permettre aux PO modestes et très modestes de réhabiliter leur logement grâce au financement de tout ou partie du reste à charge et au préfinancement des aides publiques
- de compléter les financements publics lorsqu'ils sont insuffisants ou palier la difficulté de mobiliser un prêt bancaire classique pour les plus fragiles,
- d'adapter les conditions de remboursement à la situation particulière de chaque PO après étude budgétaire globale

Dans ce cadre, l'équipe de suivi animation assurera l'information du ménage sur la possibilité de mobiliser ce dispositif au regard des conditions d'éligibilité fixées par PROCIVIS.

PROJET

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage du programme est assuré par GrandAngoulême.

- **Le comité de pilotage** se réunira sous la présidence de l'élu en charge du PIG une fois par an en début d'année afin de réaliser le bilan de l'année écoulée.

Composition : membres du conseil communautaire et services Habitat, Développement Durable de GrandAngoulême, délégation territoriale de l'ANAH, représentants du Département, représentants du GIP Charente Solidarités, CAUE, ADIL, et toute autre personne ayant compétence dans les domaines concernés.

Le comité de pilotage est mis en place en vue de s'assurer du bon déroulement du programme et de garantir le respect des objectifs.
L'équipe de suivi animation est chargée de présenter au comité de pilotage le bilan des actions mises en place, d'en évaluer les effets, de faire état des difficultés rencontrées et de proposer éventuellement des adaptations ou réorientations stratégiques.
Le comité de pilotage sera ainsi sera chargé d'arbitrer ces propositions.

- **Le comité technique** se réunira au minimum 3 fois par an afin d'étudier les conditions de mise en œuvre de l'opération et de procéder aux ajustements techniques nécessaires.

Composition : Services Habitat, Développement Durable de GrandAngoulême, ANAH, GIP Charente Solidarités, Département… De façon ponctuelle, et en fonction des sujets traités, d'autres partenaires pourront être associés

Sur la base des bilans préparés par l'équipe de suivi animation, le comité technique sera chargé d'analyser les tableaux de bord permettant de mesurer l'avancement de l'opération, d'étudier des propositions d'actions du prestataire : adaptation du programme, communication et d'examiner les dossiers spécifiques nécessitant un arbitrage ou avis.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La mission de suivi animation sera assurée par un prestataire extérieur.

PROJET

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

GrandAngoulême confie à l'équipe de suivi animation les missions suivantes :

- Animation, sensibilisation :
    - Accueil et information du public
    - Animation du réseau d'acteurs (collectivités partenaires, services sociaux, associations d'aides à domicile, artisans…)
    - Participation aux actions de communication et au plan de communication
    - Mise en place d'outils et d'actions pour faciliter le repérage des projets potentiels et les contacts avec les propriétaires et locataires
    - Prospection et incitation à la réhabilitation

- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage : accompagnement technique, administratif, social et financier des ménages pour l'élaboration de leurs projets (visites, conseil, suivi de l'opération et post travaux)

- Suivi et évaluation du PIG
    - Préparation et animation des comités techniques et comités de pilotage
    - Renseignement et analyse des indicateurs
    - Bilan et évaluation annuels

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Un partenariat actif avec l'ensemble des intervenants concernés par le PIG sera mené par l'équipe de suivi animation en lien étroit avec le service Habitat de GrandAngoulême.
Il s'appuie notamment sur les acteurs suivants :
- Les institutionnels : État, EPCI, communes pour la mobilisation des outils permettant d'apporter un traitement appropriés.
- Les services instructeurs des différents financeurs: ANAH, Conseil départemental, CAF, caisses de retraites, MSA, MDPH
- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, le Comité technique Insalubrité piloté par le GIP Charente solidarités
- L'ADIL
- Les CCAS, les travailleurs sociaux afin d'étudier les situations de précarité recensées
- La CAF, la CARSAT, MSA, PROCIVIS : constitution de dossiers d'aide au logement et la mise en place de mesures coercitives
- Les agences, les notaires et les huissiers : relais d'information auprès des ménages
- Les artisans et leurs organismes professionnels, notamment la CAPEB et FFB : information, sensibilisation des entreprises aux aides mobilisables, au développement durable et à la préservation de la qualité architecturale.

Un conventionnement avec d'autres partenaires pour intervenir afin de définir des modalités de coopération, notamment en termes de repérage, suivi du dispositif et financement.

PROJET

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de suivi définis pour chaque volet et intégrés dans les fiches actions. D'autre part, des indicateurs de résultats à l'échelle du programme sont définis en annexe 3 de la présente convention et devront être suivis dans un tableau de bord qui viendra alimenter les bilans mensuels, les rapports annuels et l'évaluation finale.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilans annuels

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.
Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- actions d'animation
- bilan au regard des objectifs qualitatifs et quantitatifs : localisation, nombre de projets agréés et en cours, type de dossiers, coût et financements, points de blocage
- profil des ménages (PO, PB et occupants des logements réhabilités)
- impact sur la vacance
- suivi des indicateurs
- impact sur le secteur du bâtiment (entreprises locales…)

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

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

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
- 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 ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants
- Recenser les solutions mises en œuvre
- Fournir un bilan financier du programme
- 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
- Fournir le suivi et analyse des indicateurs des fiches actions et du programme

PROJET

- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques 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 VI – Communication

Article 8 - Communication

Les documents, supports de communication produits dans le cadre de la mise en œuvre du PIG devront intégrer le logo de GrandAngoulême et s'appuyer sur sa charte graphique.

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

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

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

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

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation s'engagent à informer la direction

PROJET

de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa *(date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire)* au jj/mm/aa.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage, Pour l'État, Pour l'Anah,

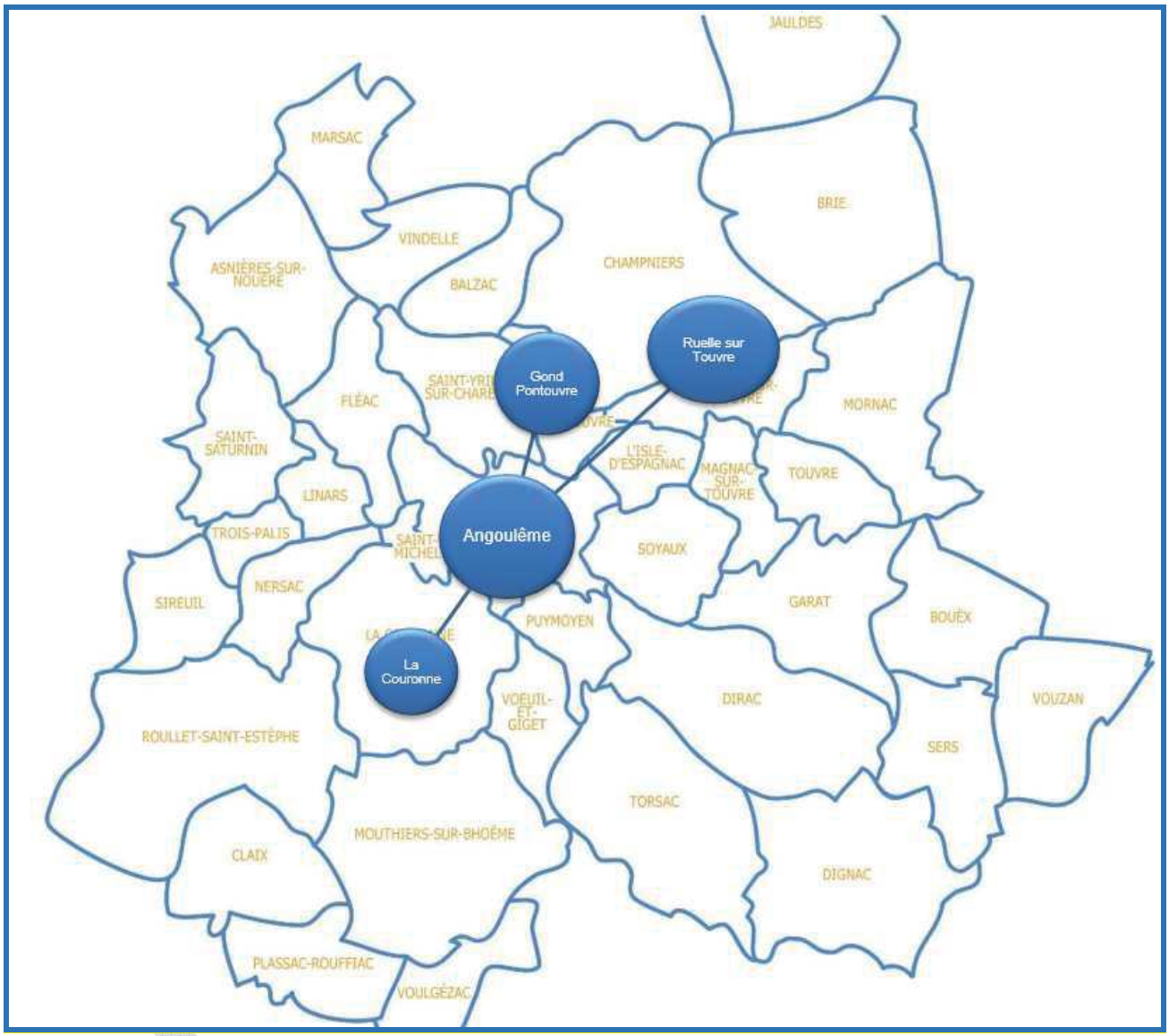
Pour le Département, Pour PROCIVIS,

PROJET

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération

LES 38 COMMUNES HORS PERIMETRE OPAH RU MULTI SITES



Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

	Plafond HT	ANAH	Département	GrandAngoulême
PO énergie	30 000 €	35 % à 50 % modeste/très modeste	XX % XXX € max	10 % 2 000 € max
PO adaptation	20 000 €	35 % à 50 % modeste/très modeste	XX % XXX € max	10 % 2 000 € max
PO insalubrité classique	20 000 €	50 %	XX % XXX € max	10 % 2 000 € max
PO insalubrité travaux lourds	50 000 €	5 0%	XX % XXX € max	10 % 2 000 € max
PB amélioration	60 000 €	25 %-35 % LCS/LCTS	XX % XXX € max	10 % 5 000 € max
PB travaux lourds	80 000 €	35 %	XX % XXX € max	10 % 5 000 € max

PROJET

Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

3.1 Récapitulatif des objectifs

Volets du PIG	/an	5 ans
Logements indignes et très dégradés	**9**	**45**
PO	1	5
PB	8	40
PO Amélioration énergétique (HMS)	**95**	**475**
PO Adaptation	**39**	**195**
PB Travaux d'amélioration	**4**	**20**

3.2 Indicateurs de la convention

Indicateurs de suivi

- Plan de communication : nombre d'actions de communication réalisées
- Nombre de participations à des salons, évènements habitat, réunions publiques
- Nombre de visites du site Internet
- Nombre de prises de contact
- Nombre de permanences (OPAH RU)
- Nombre de logements visités
- Nombre de projets sans suite et motifs
- Nombre de projets ayant bénéficié d'une avance de subvention et/ou prêt (Procivis)
- Nombre de projets réalisés par volet et répartition modeste / très modeste :
    - Habitat indigne
    - Rénovation énergétique
    - Adaptation
- Nombre de logements conventionnés, dont logements en intermédiation locative
- Nombre de logements sortis de vacance
- Nombre de projets d'embellissement des façades
- Nombre de contrôles de décence
- Nombre de logements non décents
- Nombre de logements redevenus décents
- Nombre de dossiers financés en traitement de l'habitat indigne ou très dégradé

PROJET

- Nombre de copropriétés entrées dans un projet de rénovation
- Taux d'amélioration énergétique
- Coût moyen des travaux / taux moyen de subvention
- Nombre de copropriétés dont le taux d'impayés > 8%
- Nombre de logements sur commerces sortis de vacance (conventionnés, typologie)

- Nombre de cellules commerciales remises en activité

Indicateurs de résultats

- Nombre, typologie et localisation des logements sur les différents volets du PIG et de l'OPAH RU, dont logements sur commerce (accès indépendant)
- Evolution de la performance énergétique du logement ou de l'immeuble avant/après travaux
- Loyers de sortie des logements conventionnés
- Nombre de sorties d'insalubrité
- Répartition des financements sollicités par financeur dont prêts complémentaires
- Coût moyen des projets (PO/PB/copropriétés), taux moyen de subvention et analyse du reste à charge des propriétaires
- Ratio de transformation des contacts en visites et des visites en dossiers
- Exemples et détail d'opération
- Evolution de la vacance résidentielle sur les centralités

Indicateurs sociaux

- Profil des porteurs de projets (propriétaires occupants et bailleurs, investisseurs) : âge, situation familiale et professionnelle, ressources, nombre de primo-accédant
- Typologie des ménages entrés en location suite aux projets portés par des bailleurs/investisseurs : âge, situation familiale et professionnelle, ressources, statut antérieur et origine géographique

Indicateurs économiques

- Volume de travaux engagés et réalisés sur les deux programmes : ratio aide publique/volume de travaux générés
- Evaluation des économies financières et énergétiques réalisées par le ménage après travaux (N+1) : impact sur la facture d'énergie
- Impact de l'OPAH-RU sur le marché immobilier (niveau des transactions observées, des loyers avant et après travaux)
- Provenance des entreprises de travaux

PROJET

PROJET

OPAH RU multi sites
Gond Pontouvre
La Couronne
Ruelle sur Touvre

2021-2026
et n° de l'opération
NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

a) Hors délégation de compétences

Entre la Communauté d'agglomération de GrandAngoulême, maître d'ouvrage de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH RU), représenté par son Président, Xavier Bonnefont,

La commune de Gond Pontouvre, représentée par son Maire, Gérard Dezier,

La commune de La Couronne, représentée par son Maire, Jean-François Dauré

La commune de Ruelle sur Touvre, représentée par son Maire, Jean-Luc Valantin

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

Le Conseil départemental, représenté par son Président, Philippe Bouty

Procivis nouvelle aquitaine représentée par , son Président,

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), approuvé conjointement par le Préfet de la Charente et le Président du Conseil Départemental, le 5 février 2018

Vu la délibération n° 2020-25 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 17 juin 2020, instaurant un cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres-villes

Vu le Programme Local de l'Habitat 2020-2025, adopté par délibération n°XX du conseil communautaire de GrandAngoulême du 8 juillet 2021,

Vu la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville d'Angoulême » signée le XXX et ses avenants ….

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté d'agglomération de GrandAngoulême, en date du …, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune de Gond Pontouvre, en date du …, autorisant la signature de la présente convention,

PROJET

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune de La Couronne, en date du …, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Commune de Ruelle sur Touvre, en date du …, autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH RU du … au … à … en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

Table des matières

Préambule 5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. 6
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 6
1.1. Dénomination de l'opération 6
1.2. Périmètre et champs d'intervention 6
Chapitre II – Enjeux de l'opération. 6
Article 2 – Enjeux 6
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. 6
Article 3 – Volets d'action 7
3.1. Volet urbain 7
3.2. Volet foncier ..... **Erreur ! Signet non défini.**
3.3. Volet immobilier 8
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 8
3.5. Volet copropriété en difficulté 9
3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux 10
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 11
3.8 Volet social 12
3.9. Volet patrimonial et environnemental 12
3.10. Volet économique et développement territorial 13
3.11. Autres volets spécifiques ..... **Erreur ! Signet non défini.**
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 14
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires 16
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 16
5.1. Financements de l'Anah 16
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux » ..... **Erreur ! Signet non défini.**
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage 16
5.4. Financements des autres partenaires 17
Article 6 – Engagements complémentaires 18
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation 20
Article 7 – Conduite de l'opération ..... **Erreur ! Signet non défini.**
7.1. Pilotage de l'opération 20
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 20
7.1.2. Instances de pilotage 20
7.2. Suivi-animation de l'opération 20
7.2.1. Équipe de suivi-animation 20
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 21
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle 21
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 22
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs 22
7.3.2. Bilans et évaluation finale 22
Chapitre VI – Communication 23
Article 8 - Communication 23
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. 24
Article 9 - Durée de la convention 24
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention 24
Article 11 – Transmission de la convention 24
Annexes 26
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés 26
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) 26
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention 26

PROJET

Préambule

La Communauté d'agglomération de GrandAngoulême a été créée en 1996 avec 15 communes ; depuis le 1er janvier 2017, elle en compte 38 qui présentent des caractéristiques différentes avec notamment un volet rural plus marqué. En termes d'équilibre de population, on trouve ainsi aujourd'hui 3 typologies de communes : le trinôme urbain comprenant la ville centre, les communes urbaines de 1ère couronne et les communes de – 3 500 habitants qui regroupent 30% de la population de GrandAngoulême qui en compte 141 367 au total.
La situation démographique de l'agglomération est favorable mais l'évolution reste fragile. On note une augmentation importante et rapide la population âgée de + de 60 ans et de + de 75 ans. La taille des ménages diminue et si le revenu médian se situe dans la moyenne nationale, le territoire est marqué par des poches de pauvreté importantes.

Le parc compte environ 75 000 logements, dont 88% en résidence principale. Le taux de propriétaires occupants s'élève à 58% avec de fortes disparités entre les communes urbaines (< 50%) et les communes plus résidentielles où le taux peut être supérieur à 80%.

L'agglomération accompagne l'OPAH RU de la ville d'Angoulême sur la période 2017-2022 et participe au programme Habiter Mieux à travers un soutien à l'ingénierie et aux travaux.
Depuis 2014, 200 projets par an portés par des propriétaires occupants et bailleurs ont été soutenus par GrandAngoulême.

Les travaux du Programme Local de l'Habitat 2020-2025, du PLUI et du SCOT convergent tous vers une priorisation du développement territorial en faveur de la revitalisation des centres villes et centres bourgs. C'est en 2018, avec l'arrêt du Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental, que les élus de GrandAngoulême ont souhaité développer un dispositif communautaire en faveur de l'habitat privé sous la forme d'un PIG à l'échelle des 38 communes.
Parallèlement, la dynamique enclenchée sur la ville d'Angoulême par l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU), le programme Action Cœur de Ville et l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a conduit 3 communes du territoire à manifester leur intérêt pour s'intégrer dans une ORT multi sites, dont le volet habitat se décline en OPAH RU. L'arrêté de création d'ORT multi sites a ainsi été signé le 30 décembre 2020. Ainsi, les communes de Gond Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre ont défini un projet global de développement urbain comprenant un volet habitat en faveur de la montée en gamme du parc existant et de la remobilisation des logements vacants.
Au travers de ces deux dispositifs programmés, GrandAngoulême se donne pour ambition d'amplifier sa politique d'accompagnement des ménages mais également d'animer un réseau local d'acteurs afin d'optimiser les retombées pour le territoire.
En 2020, GrandAngoulême a engagé un travail partenarial afin de rédiger une étude pré opérationnelle en régie du PIG communautaire et de l'OPAH RU multi sites de Gond Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre au plus près des réalités et des problématiques du territoire. Cette étude a reçu un avis favorable des services de l'Etat, permettant à l'agglomération d'engager une phase plus opérationnelle.
L'étude pré-opérationnelle a confirmé, quantifié et qualifié les besoins en matière de réhabilitation du parc de logements anciens privés.

Deux conventions partenariales, d'une durée de 5 ans, vont déterminer les niveaux de subventionnement et les enveloppes financières de chaque partenaire. Outre l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), les partenaires financiers sont le Département de la Charente, les communes de Gond Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre, ainsi que Procivis.

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

PROJET

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

GrandAngoulême, les communes de Gond Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain afin de lutter contre toutes les précarités et situations de vulnérabilité liées à des mauvaises conditions d'habitat : logement énergivore, non décent ou indigne, inadapté à l'âge ou au handicap. Le programme vise également la diminution de la vacance en favorisant la production de logements locatifs à loyers maîtrisés.
Ce programme est dénommé OPAH RU multi sites ; s'il ne fait pas suite à un dispositif programmé antérieur, l'agglomération accompagne depuis 2014 le programme Habiter Mieux de l'ANAH dans le cadre du PIG Départemental Habiter Mieux jusqu'en 2018, puis en diffus depuis.
GrandAngouleme en assurera la maîtrise d'ouvrage et la mise en œuvre opérationnelle sera confiée à un prestataire extérieur disposant de l'agrément Ingénierie Sociale Financière et Technique (ISFT).

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le champ d'application de la convention est le périmètre défini en annexe de la présente convention.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne et non-décent
- La lutte contre la précarité énergétique
- L'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap
- La production de logements locatifs à loyers maîtrisés
- La remise sur le marché de logements vacants, notamment le traitement de la vacance sur commerces
- Le traitement des façades

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Au travers de la mise en œuvre de l'OPAH RU multi sites, l'agglomération et les communes souhaitent, en lien avec les objectifs du PLH 2020-2025, répondre aux enjeux suivants :

Agir en faveur d'une montée en gamme du parc privé existant

L'enjeu est ici de répondre aux besoins des ménages et d'accompagner des propriétaires privés dans l'entretien de leur patrimoine au regard des enjeux environnementaux mais aussi sociétaux (vieillissement). Il s'agira également d'approfondir l'accompagnement des ménages les plus fragiles et d'aller chercher les ménages les plus éloignés de l'information en lien avec les communes et les relais locaux.

<u>Lutte contre l'insalubrité</u> : le parc privé potentiellement indigne représente près de 3 000 logements sur le périmètre de l'agglomération près de 2 000 logements en catégorie 7 et 8, vétustes voire insalubres, occupés aux 2/3 par leur propriétaire. Le traitement de l'insalubrité s'appuie en Charente sur un partenariat solide au travers du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).
L'enjeu est ici de proposer aux ménages occupants ou locataires, rencontrant souvent des fragilités multiples, un accompagnement global : financier, technique, administratif et social.
<u>Amplifier la lutte contre la précarité énergétique</u> : ce volet s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très

PROJET

modestes. L'étude pré opérationnelle a montré que les logements vendus construits avant les années 1980, qui constituent la majorité du parc, sont pour environ 40 % classés en catégorie E à G.
L'agglomération se donne ainsi pour priorité l'accompagnement des rénovations globales en lien avec le programme Habiter Mieux de l'ANAH, permettant un gain énergétique de 35% après travaux. Dans ce cadre, l'un des enjeux réside dans la bonne articulation des différents dispositifs et le déploiement prochain d'une plateforme territoriale de rénovation énergétique vise à assurer la bonne orientation du ménage et la lisibilité des aides.

Adapter le logement au vieillissement et à la perte d'autonomie : ce volet s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes âgés de plus de 65 ans.

Reconquête du parc vacant en centralités

La production sociale privée est également un levier pour accélérer le rattrapage de production des communes SRU déficitaires et de façon plus global un levier pour remettre sur le marché des logements dégradés et vacants.

Les investisseurs privés seront donc incités à réaliser des travaux cofinancés dans le cadre du PIG afin d'offrir des logements réhabilités et performants sur le plan énergétique. La typologie du parc de logements locatifs et son occupation sont particulièrement propices à l'amélioration thermique des logements. Sur ce volet, le conventionnement est obligatoire pour bénéficier des financements. Parallèlement, le recours à l'intermédiation locative sera encouragé dans un souci de mixité sociale.

D'autre part, le dispositif « Denormandie » mobilisé à l'échelle des communes en ORT (au-delà du périmètre de centralité stricte) permet aux futurs propriétaires bailleurs de bénéficier d'une défiscalisation lorsqu'ils rénovent un logement dans un quartier ancien dégradé. Il s'agit également d'un moyen pour les collectivités locales d'associer les investisseurs privés à l'amélioration de l'habitat insalubre. L'aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif, à terme, d'avoir un parc de logements de meilleure qualité, dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre, et d'améliorer l'attractivité dans les centres des villes moyennes.

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

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain et foncier

3.1.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH RU multi sites s'inscrit dans le cadre plus large du programme Action Cœur de Ville et de l'ORT multi sites déployée sur les communes de Gond Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre. Elles sont ainsi engagées dans un projet global de territoire comprenant un volet aménagement urbain visant à restructurer leur centralité.

- Projet de la centralité de Gond Pontouvre

Le projet de la commune se concentre sur valorisation et la revitalisation de l'axe de la route de Paris, axe entrée de ville du Coeur de l'agglomération et qui assure la continuité urbaine avec Angoulême. L'ambition, affiché dans le PLH, est de combler le retard de logements publics d'ici 2026 et de réinvestir les logements vides et dégradés, nombreux sur la commune. La proximité de la trame verte et bleue de la Touvre offre une opportunité de mise en valeur de l'environnement au service de l'habitat.

PROJET

Le projet de la commune se concentre particulièrement sur quatre secteurs à enjeux particuliers :

- La zone du Pontouvre au Nord ;
- La Friche du Moulin Bourlion à reconvertir ;
- La zone de pisany ;
- La friche de Rochine et la liaison vers Port Lhoumeau.

- Projet de la centralité de La Couronne

Le projet de la commune est de maintenir le centre bourg et sa dynamique présente et de la renforcer le long de l'axe historique de l'avenue de la Libération en mettant en œuvre une politique multi thématique avec comme point d'accroche transversal : le développement durable.

Quatre secteurs à enjeux ressortent particulièrement :

- L'espace Sud : ilôt de la Contrie et ilôt de la gare ;
- La place du champ de Foire et dans la continuité, l'avenue de la libération ;
- L'espace Saint Jean ;
- Le site de l'Abbaye.

- Projet de la centralité de Ruelle sur Touvre

La commune a engagé depuis de longs mois une réflexion pour engager une opération complète de requalification du centre-ville avec différentes phases menées parallèlement ou consécutivement pour agir à la fois sur l'aménagement urbain, sur le bâti, et sur l'activité.

Quatre secteurs à enjeux ressortent particulièrement :

1. La centralité commerciale autour de la place du marché
2. Le secteur de l'église : une poche d'habitat dégradé
3. Secteur au nord de la gare intégrant l'avenue du Président Wilson
4. La ZAC des Seguins en cours d'aménagement

3.1.2 Objectifs

Les objectifs mesurables, ainsi que les indicateurs sont indiqués dans le dossier d'ORT multi sites, annexe à la présente convention.

3.2. Volet immobilier

3.2.1. Descriptif du dispositif

- La création d'une offre locative sociale

2 des 3 communes de l'OPAH RU multi sites étant déficitaires au regard de l'article 55 de la loi SRU, à savoir Ruelle sur Touvre et Gond Pontouvre, le PLH prévoit une part de logements locatifs sociaux en réinvestissement en lien avec l'OPAH RU. Ce réinvestissement pourra s'opérer aussi bien par des investisseurs privés que par des offices HLM.

PROJET

- La remise sur le marché de logements vacants

Au-delà des 4 secteurs stratégiques identifiés par chaque commune, un listing d'immeubles ciblés de façon prioritaire est annexé à la présente convention. Sont recensés en priorité des immeubles vacants ou en déshérence depuis de nombreuses années. Ces immeubles présentent un intérêt stratégique pour la commune : intérêt patrimonial, intérêt urbain (démolition), recyclage, projet mixte : commerce / habitat. Cette ressource servira de base aux comités techniques ou revues de projets.

L'EPF Nouvelle Aquitaine intervient en complémentarité sur les différents périmètres à travers des conventions opérationnelles sur les 3 communes.

3.2.2 Objectifs

Les objectifs mesurables, ainsi que les indicateurs sont indiqués dans le dossier d'ORT multi sites, annexe à la présente convention.

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

3.3.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré opérationnelle a relevé un taux de près de 5% du parc classé en Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), dont près de 2 000 logements insalubres, occupés en majorité par leur propriétaire sur le territoire de GrandAngoulême Sur les périmètres de l'OPAH RU multi sites, ce taux est supérieur à 8%, soulignant la fragilité de ces secteurs, situés en centralités.
Bien qu'en baisse, le nombre de logements classés en PPPI reste préoccupant et nécessite une intervention permettant de repérer et de mobiliser les propriétaires occupants et bailleurs, ainsi que les locataires.
Les contrôles de décence réalisés par le GIP Charente Solidarités (près de 110 logements par an sur GrandAngoulême) constituent un outil efficace de repérage et de prise en charge des situations d'habitat indigne. Le PDLHI et le comité technique insalubrité départemental réunissent l'ensemble des acteurs susceptibles d'intervenir dans le champ de l'insalubrité : accompagnement social, technique, administratif et financier, proposition de relogement…L'OPAH RU permettra d'intensifier le repérage de situations d'insalubrité et l'opérateur veillera à faire le lien avec le PDLHI auquel il rendra compte de ses actions autant que de besoin.

3.3.2 Objectifs

Ce volet vise le soutien aux travaux lourds pour réhabiliter les logements indignes occupés ou vacants avec un objectif de 5 propriétaires occupants et 40 logements de propriétaires bailleurs.

3.4. Volet copropriété en difficulté

3.4.1. Descriptif du dispositif

Sur le périmètre de l'OPAH RU multi sites, 3 copropriétés ont été identifiées avec un taux d'impayés supérieur à 8%. Après analyse, il ressort que seulement une pourrait faire l'objet d'une action plus approfondie dans les années à venir (sensibilisation, étude …) : la Cité Lafarge à La Couronne. Les deux autres copropriétés étant récentes, correspondant à des opérations de défiscalisation, elles ne sont pas à ce jour la cible des aides de l'Anah.

Si des fragilités devaient se confirmer ou s'amplifier, une action conjointe avec la commune sera alors envisagée

PROJET

pour déterminer l'action à mettre en place ; une étude pré opérationnelle pourrait alors être réalisée par l'équipe de suivi animation. Une veille sur les copropriétés dégradées sera actualisée sur les critères de fragilité définis par l'ANAH afin de suivre les évolutions des copropriétés.

	Gond Pontouvre Domaine de Bel Air 60bis route de Paris	La Couronne Cité Lafarge Le Bourg	Ruelle sur Touvre Le Prieuré 73 rue des coopératives
construction	2009	1930	2006
Nombre de lots	147	41	54
Dont lots à usage d'habitation	63	22	27
Coll. / Indiv.	63 coll	22 indiv	21 coll 6 indiv
Syndic	AVANTIM Aquitaine (Bx)	CYTIA ALLIANCE (Ang)	LOFT ONE (Toulouse)
PO	0	9	0
PB	57	10	27
Chauffage indiv/coll	Indiv	Indiv	Indiv
DPE / étiquette énergétique	2 classés en C et 2 classés en D sur 4 DPE disponibles	10 classés de E à G sur 12 DPE disponibles	4 classés en D sur 6 DPE disponibles
Budget	53 102,00 €	10 065,00 €	20 860,00 €
Budget / logt	842,89 €	457,50 €	772,59 €
Taux d'impayés	15%	17%	18%
Fonds de travaux	0%	344 € - 3%	2 444 € - 12%
Taux de vacance	9 logts vacants 14,3%	3 logts vacants 13,6%	2 logts vacants 7,1%
Ventes / 4 ans	1 ventes 2018 ~ 1230 €/m²	5 ventes 2016-2018 ~ 1167 €/m²	3 ventes 2019 ~ 1290 €/m²

3.4.2. Objectifs

Le plan d'actions inclus dans l'étude pré opérationnelle de l'OPAH RU n'a pas déterminé d'objectifs chiffrés. Cette situation pourra toutefois évoluer au regard de la veille qui sera réalisée au travers du Registre National des Copropriétés.

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

3.5.1 Descriptif du dispositif

La lutte contre la précarité énergétique représente un enjeu majeur du territoire. L'évolution récente du règlement de l'ANAH conditionnant les aides à un gain énergétique de 35% pour les propriétaires occupants comme pour les bailleurs dans le cadre d'une rénovation globale s'appuie sur un objectif ambitieux de réduction de la consommation d'énergie des ménages. GrandAngoulême s'inscrit dans cette démarche et souhaite encourager des rénovations durables permettant de bénéficier d'un logement de qualité. L'analyse des diagnostics de performance énergétique dans le cadre de l'étude pré opérationnelle a souligné que le logement représente 30% des consommations d'énergie du territoire. Environ 20% des logements vendus sont classés en catégorie E à G. Ce taux passe à 40% pour les logements construits avant 1980.

Ce volet devra ainsi permettre d'apporter l'accompagnement nécessaire aux ménages pour définir un programme de travaux visant à une amélioration de la classe énergétique du logement, tenant compte du bâti et de l'environnement social du ménage. L'objectif est de permettre aux ménages de bénéficier d'un logement sain et économe sur le plan énergétique.
Pour ce faire, un travail étroit avec l'ensemble des acteurs locaux, au travers de l'animation générale du programme et d'une démarche proactive, sera mis en œuvre pour le repérage et la mobilisation des propriétaires occupants et bailleurs.

Lors de la visite du logement, l'équipe de suivi animation établira un diagnostic thermique visant à identifier les lacunes thermiques du logement, à évaluer les gisements d'économies réalisables puis proposera un programme de travaux, le coût prévisionnel et les financements mobilisables. Il proposera une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux.

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

3.5.2 Objectifs

Les objectifs sur la période sont les suivants :

- 175 propriétaires occupants
- 60 logements par les propriétaires bailleurs

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

3.6.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2020-2025 et de l'étude pré opérationnelle, le vieillissement rapide de la population est apparu comme un fait marquant du territoire et les projections démographiques montrent que cette situation va s'amplifier dans les prochaines années. La grande majorité des personnes âgées sont propriétaires de leur logement et souhaitent rester à domicile tant que leur situation le permet.

Il s'agira dans un premier temps de repérer et mobiliser ces ménages qui ne sollicitent pas naturellement les aides. Le travail en partenariat avec les communes, et surtout le Département au travers de la MDPH et des services à domicile, sera essentiel dans ce cadre pour identifier et informer les ménages susceptibles de bénéficier d'aides à l'adaptation de leur logement.
Les visites de logements devront permettre d'évaluer le degré de dépendance du ménage, de définir le programme de travaux, les aides mobilisables et de déterminer si un accompagnement social du ménage doit être proposé en lien avec les acteurs compétents (caisses de retraite, assistant social, CAF…). Ce diagnostic devra également tenir compte de la capacité financière du ménage et les possibilités d'avance de fonds seront, dans ce cadre, systématiquement proposées.

PROJET

3.6.2 Objectifs

Ce volet prévoit l'accompagnement de 75 dossiers de propriétaires occupants sur la période.

3.7 Volet social

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le volet social est une dimension essentielle de la réussite des projets portés par les ménages les plus précaires. Il vise à prendre en compte la situation globale de la personne et de la famille : difficultés liées au logement, à l'emploi, financières, accès au droit… Sur les périmètres de l'OPAH RU multi sites, les ménages ont des revenus inférieurs à ceux de leur commune d'appartenance. Ce constat pourra révéler des situations plus fragiles que sur le reste du territoire impliquant un accompagnement social plus important.

L'OPAH RU devra ainsi permettre de repérer les occupants connaissant des dysfonctionnements dans leur logement. Si besoin, l'opérateur orientera les ménages vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun assurés par les assistantes sociales du territoire (Département, CAF, MSA, CPAM, caisses de retraite...), afin de bénéficier d'un accueil et d'un accompagnement global autour de la question du logement.
Dans ce cadre, un travail partenarial étroit avec le Département et le GIP Charente solidarités sera établi. Ce dernier dispose en effet, dans le cadre notamment du PIG insalubrité départemental, d'une équipe pluridisciplinaire à même de mobiliser les outils et dispositifs adaptés à la situation du ménage.

Par ailleurs, un accompagnement spécifique sera apporté à tout ménage fragile et aux ménages en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap nécessitant une attention particulière pour mener à bien leur projet.

D'autre part, si le ménage rencontre des difficultés financières, la possibilité de recourir aux avances de fonds et prêts via PROCIVIS devra être proposée et l'opérateur assurera la coordination du dossier.

Ce volet repose aussi sur la remise sur le marché de logements économes en énergie à loyers modérés. Au-delà d'assurer le confort du ménage dans son logement, il s'agit également de favoriser la mixité sociale en centralité.

3.7.2 Objectifs

Les objectifs de ce volet sont doubles : il s'agit à la fois de proposer un dispositif social adapté au traitement de situations spécifiques et/ou complexes (autonomie, sortie d'insalubrité, précarité énergétique, relogement) et de renforcer la mixité sociale dans l'habitat (mixité des niveaux de ressources, des statuts, des générations…).
Ce volet ne comporte pas d'objectifs chiffrés : tous les ménages qui auront besoin d'une aide seront accompagnés.

3.8. Volet patrimonial et environnemental

3.8.1 Descriptif du dispositif

Sur le volet patrimonial, chaque commune a prévu une campagne de ravalement de façade sur un périmètre stratégique. Un plan d'action détaillé sera proposé en partenariat avec l'ABF si le périmètre le justifie.

Le volet environnemental sera traité par des aménagements paysagers, une végétalisation de la ville et une plus grande place laissée aux mobilités douces dans l'objectif de réduire les ilots de chaleur et d'avoir des modes de déplacement plus propres, il sera également appréhendé à travers la rénovation énergétique des bâtiments publics.

PROJET

La délibération n° 2020-25 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat du 17 juin 2020 pose un cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres-villes. Ce cadre autorise à titre expérimental :

- Le financement de la rénovation des façades

Une aide est créée à titre expérimental pour soutenir les opérations de rénovation de façades. Cette aide sera mobilisable dans le cadre du périmètre retenu par chaque commune (annexe).
Cette aide de l'Anah est conditionnée à une aide complémentaire de la collectivité territoriale (commune de Gond Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre) d'au moins 10% dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 5 000 € hors taxes par logement.

Pour les bénéficiaires de l'aide :
- les propriétaires bailleurs qui bénéficieront de cette aide sont soumis aux dispositions
- régissant le conventionnement avec travaux,
- pour les syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté, l'aide est octroyée sous réserve que les travaux prescrits pour le redressement de la copropriété aient été réalisés ou soient en cours de réalisation.

En outre, la collectivité devra s'assurer, pour les aides individuelles aux propriétaires occupants et bailleurs, que les logements ne nécessitent pas d'autres rénovations importantes. Dans le cas où des interventions sont nécessaires, le financement pour la rénovation des façades sera conditionné à leur réalisation.

3.8.2 Objectifs

Les objectifs sont définis dans l'étude pré opérationnelle.

3.9. Volet économique et développement territorial

3.9.1 Descriptif du dispositif

En juin 2018, GrandAngoulême a adopté son Schéma Directeur du Commerce et de l'Artisanat de proximité qui prévoit notamment le soutien aux centralités : centres-villes et centres-bourgs, centralité de quartiers en donnant priorité à la densification, la ré-urbanisation, la diversification des propositions marchandes et non-marchandes dans les centres-villes et les centres bourgs.

Le Schéma Directeur du Commerce de GrandAngoulême se traduit ainsi par un plan d'actions « commerce » avec, notamment, la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention foncière commerciale à mener via une structure dédiée et/ou des partenariats avec les acteurs locaux (EPF NA, SAEML Territoires Charente, SAS Immobilière Charente, bailleurs sociaux, banque des territoires…).
Dans ce cadre, les communes s'engagent dans une étude de préfiguration d'une stratégie foncière commerciale visant à maîtriser au mieux la ressource foncière et réhabiliter des cellules commerciales pour les recommercialiser.

D'autre part, le recrutement de managers de centre-ville en vue de mettre en œuvre un plan d'actions d'animation permettant de renforcer, développer et moderniser l'offre commerciale.

Par ailleurs, les communes se sont accordées pour soutenir la remise en accessibilité des logements sur commerces. Il s'agit de déployer une action conjointe dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et de la démarche de gestion foncière. Une part des logements situés au-dessus de commerces n'a pas ou plus d'accès distinct et devient vacant dès lors que le commerçant n'habite plus au-dessus de son commerce.

PROJET

Des immeubles ont été repérés dans le cadre de l'étude pré opérationnelles sur lesquels il conviendra de travailler en priorité.

3.9.2 Objectifs

Les objectifs sont définis dans le dossier d'ORT multi sites.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 315 logements minimum, répartis comme suit :
- 255 logements occupés par leur propriétaire
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

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

Les objectifs globaux sont évalués à …..... logements minimum, répartis comme suit :
- ..... logements occupés par leur propriétaire
- ..... logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- *[le cas échéant]* ..... logements inclus dans ..... copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne.

PROJET

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

Priorités	Objectifs annuels	Total sur 5 années
3. **Propriétaires occupants**		
Habitat Indigne	1	5
Autonomie	15	75
Précarité énergétique	35	175
Total Propriétaires occupants	**51**	**255**
4. **Propriétaires bailleurs**		
Logements dégradés	4	20
Logements très dégradés	8	40
Total Propriétaires bailleurs, dont :	**12**	**60**
. loyer intermédiaire	1	5
. loyer conventionné social	9	45
. loyer conventionné très social	2	10
Total Général (PO + PB)	**63**	**315**

PROJET

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **3 856 200 €**, l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
dont aides aux travaux	736 240 €	736 240 €	736 240 €	736 240 €	736 240 €	**3 681 200 €**
dont aides à l'ingénierie	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	**175 000 €**

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

Les conditions de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions, ainsi que les modalités de calcul des participations s'appuieront sur le règlement de l'ANAH.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **771 500 €,** selon l'échéancier suivant :

PROJET

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
Aides aux travaux	136 800 €	136 800 €	136 800 €	136 800 €	136 800 €	**684 0000 €**
Ingénierie	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €	**87 500 €**

5.4. Financements de la commune de Gond Pontouvre

5.4.1 Règles d'application

Les conditions de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions, ainsi que les modalités de calcul des participations s'appuieront sur le règlement de l'ANAH.

5.4.2. Montants prévisionnels de la commune de Gond Pontouvre

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Gond Pontouvre à l'opération est de 287 495 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
Aides aux travaux	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	**250 0000 €**
Ingénierie suivi animation	5 833 €	5 833 €	5 833 €	5 833 €	5 833 €	**29 165 €**
Ingénierie GA	1 666 €	1 666 €	1 666 €	1 666 €	1 666 €	**8 330 €**

5.5. Financements de la commune de La Couronne

5.4.1 Règles d'application

Les conditions de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions, ainsi que les modalités de calcul des participations s'appuieront sur le règlement de l'ANAH.

5.4.2. Montants prévisionnels de la commune de La Couronne

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de La Couronne à l'opération est de 287 495 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
Aides aux travaux	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	**250 0000 €**
Ingénierie suivi	5 833 €	5 833 €	5 833 €	5 833 €	5 833 €	**29 165 €**

PROJET

animation Ingénierie GA	1 666 €	1 666 €	1 666 €	1 666 €	1 666 €	**8 330 €**

5.4. Financements de la commune de Ruelle sur Touvre

5.4.1 Règles d'application

Les conditions de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions, ainsi que les modalités de calcul des participations s'appuieront sur le règlement de l'ANAH.

5.4.2. Montants prévisionnels de la commune de Ruelle sur Touvre

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Ruelle sur Touvre à l'opération est de 287 495 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
Aides aux travaux	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	**250 0000 €**
Ingénierie suivi animation	5 833 €	5 833 €	5 833 €	5 833 €	5 833 €	**29 165 €**
Ingénierie GA	1 666 €	1 666 €	1 666 €	1 666 €	1 666 €	**8 330 €**

5.7. Financements du Département de la Charente

5.4.1 Règles d'application

Les conditions de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions, ainsi que les modalités de calcul des participations s'appuieront sur le règlement de l'ANAH.

5.4.2. Montants prévisionnels du Département de la Charente

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
Aides aux travaux	XXXX €	XXXX €	XXXX €	XXXX €	XXXX €	XXXX €

Article 6 – Engagements complémentaires

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine se sont engagées par leur activité « Missions sociales » à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements occupés par des propriétaires occupants dans le cadre de dispositifs programmés.
L'objectif est :

PROJET

- de permettre aux PO modestes et très modestes de réhabiliter leur logement grâce au financement de tout ou partie du reste à charge et au préfinancement des aides publiques
- de compléter les financements publics lorsqu'ils sont insuffisants ou palier la difficulté de mobiliser un prêt bancaire classique pour les plus fragiles,
- d'adapter les conditions de remboursement à la situation particulière de chaque PO après étude budgétaire globale

Dans ce cadre, l'équipe de suivi animation assurera l'information du ménage sur la possibilité de mobiliser ce dispositif au regard des conditions d'éligibilité fixées par PROCIVIS.

PROJET

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage du programme est assuré par GrandAngoulême.

- **Le comité de pilotage** se réunira sous la présidence de l'élu en charge de l'OPAH RU une fois par an en début d'année afin de réaliser le bilan de l'année écoulée.

Composition : membres du conseil communautaire et services Habitat, Développement Durable de GrandAngoulême, délégation territoriale de l'ANAH, représentants du Département, représentants du GIP Charente Solidarités, CAUE, ADIL, et toute autre personne ayant compétence dans les domaines concernés.

Le comité de pilotage est mis en place en vue de s'assurer du bon déroulement du programme et de garantir le respect des objectifs.
L'équipe de suivi animation est chargée de présenter au comité de pilotage le bilan des actions mises en place, d'en évaluer les effets, de faire état des difficultés rencontrées et de proposer éventuellement des adaptations ou réorientations stratégiques.
Le comité de pilotage sera ainsi sera chargé d'arbitrer ces propositions.

- **Le comité technique** se réunira au minimum 3 fois par an afin d'étudier les conditions de mise en œuvre de l'opération et de procéder aux ajustements techniques nécessaires.

Composition : Services Habitat, Développement Durable de GrandAngoulême, ANAH, GIP Charente Solidarités, Département… De façon ponctuelle, et en fonction des sujets traités, d'autres partenaires pourront être associés

Sur la base des bilans préparés par l'équipe de suivi animation, le comité technique sera chargé d'analyser les tableaux de bord permettant de mesurer l'avancement de l'opération, d'étudier des propositions d'actions du prestataire : adaptation du programme, communication et d'examiner les dossiers spécifiques nécessitant un arbitrage ou avis.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La mission de suivi animation sera assurée par un prestataire extérieur.

PROJET

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

GrandAngoulême confie à l'équipe de suivi animation les missions suivantes :

- Animation, sensibilisation :
    - Accueil et information du public
    - Animation du réseau d'acteurs (collectivités partenaires, services sociaux, associations d'aides à domicile, artisans…)
    - Participation aux actions de communication et au plan de communication
    - Mise en place d'outils et d'actions pour faciliter le repérage des projets potentiels et les contacts avec les propriétaires et locataires
    - Prospection et incitation à la réhabilitation

- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage : accompagnement technique, administratif, social et financier des ménages pour l'élaboration de leurs projets (visites, conseil, suivi de l'opération et post travaux)

- Suivi et évaluation de l'OPAH RU
    - Préparation et animation des comités techniques et comités de pilotage
    - Renseignement et analyse des indicateurs
    - Bilan et évaluation annuels

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Un partenariat actif avec l'ensemble des intervenants concernés par le PIG sera mené par l'équipe de suivi animation en lien étroit avec le service Habitat de GrandAngoulême.
Il s'appuie notamment sur les acteurs suivants :
- Les institutionnels : État, EPCI, communes pour la mobilisation des outils permettant d'apporter un traitement appropriés.
- Les services instructeurs des différents financeurs: ANAH, Conseil départemental, CAF, caisses de retraites, MSA, MDPH
- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, le Comité technique Insalubrité piloté par le GIP Charente solidarités
- L'ADIL
- Les CCAS, les travailleurs sociaux afin d'étudier les situations de précarité recensées
- La CAF, la CARSAT, MSA, PROCIVIS : constitution de dossiers d'aide au logement et la mise en place de mesures coercitives
- Les agences, les notaires et les huissiers : relais d'information auprès des ménages
- Les artisans et leurs organismes professionnels, notamment la CAPEB et FFB : information, sensibilisation des entreprises aux aides mobilisables, au développement durable et à la préservation de la qualité architecturale.

Un conventionnement avec d'autres partenaires pour intervenir afin de définir des modalités de coopération, notamment en termes de repérage, suivi du dispositif et financement.

PROJET

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de suivi définis pour chaque volet et intégrés dans les fiches actions. D'autre part, des indicateurs de résultats à l'échelle du programme sont définis en annexe 3 de la présente convention et devront être suivis dans un tableau de bord qui viendra alimenter les bilans mensuels, les rapports annuels et l'évaluation finale.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

Bilans annuels

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.
Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- actions d'animation
- bilan au regard des objectifs qualitatifs et quantitatifs : localisation, nombre de projets agréés et en cours, type de dossiers, coût et financements, points de blocage
- profil des ménages (PO, PB et occupants des logements réhabilités)
- impact sur la vacance
- suivi des indicateurs
- impact sur le secteur du bâtiment (entreprises locales…)

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

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

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
- 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 ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants
- Recenser les solutions mises en œuvre
- Fournir un bilan financier du programme
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature

PROJET

et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues
- Fournir le suivi et analyse des indicateurs des fiches actions et du programme
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques 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 VI – Communication

Article 8 - Communication

Les documents, supports de communication produits dans le cadre de la mise en œuvre du PIG devront intégrer le logo de GrandAngoulême et s'appuyer sur sa charte graphique.

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, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».
Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

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

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

PROJET

disposition libres de droits.

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa *(date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire)* au jj/mm/aa.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour le maître d'ouvrage,	Pour l'État,	Pour l'Anah,
Pour la commune de Gond Pontouvre,	Pour la commune de La Couronne,	Pour la commune de Ruelle sur Touvre,

PROJET

Pour le Département,

Pour PROCIVIS,

PROJET

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés

1-1 Gond Pontouvre
1-2 La Couronne
1-3 Ruelle sur Touvre

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

	Plafond HT	ANAH	Département	Gond Pontouvre/La Couronne/Ruelle sur Touvre	GrandAngoulême
PO énergie	30 000 €	35 % à 50 % modeste/très modeste	15 % 3 000 € max très modeste	10 % 2 000 € max	10 % 2 000 € max
PO adaptation	20 000 €	35 % à 50 % modeste/très modeste	20 % 4 500 € max très modeste	10 % 2 000 € max	10 % 2 000 € max
PO insalubrité classique	20 000 €	50 %	15 % 4 500 € max	10 % 2 000 € max	10 % 2 000 € max
PO insalubrité travaux lourds	50 000 €	50 %	15 % 4 500 € max	10 % 2 000 € max	10 % 2 000 € max
PB amélioration	60 000 €	25 %-35 % LCS/LCTS	8 % 4 800 € max LCTS uniquement	10 % 5 000 € max	10 % 5 000 € max
PB travaux lourds	80 000 €	35 %	8 % 6 400 € max LCTS uniquement	10 % 5 000 € max	10 % 5 000 € max
Traitement des façades	5 000 €	25%	-	10 % 5 00 € max *	-

*Cf article 3.8

Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

3-1 Récapitulatif des objectifs

Volets de l'OPAH RU multi sites	/an	5 ans
Logements indignes et très	9	45

dégradés		
PO	1	5
PB	8	40
PO Amélioration énergétique (HMS)	**35**	**175**
PO Adaptation	**15**	**75**
PB Travaux d'amélioration	**4**	**20**

3.2 Indicateurs de la convention

Indicateurs de suivi

- Plan de communication : nombre d'actions de communication réalisées
- Nombre de participations à des salons, évènements habitat, réunions publiques
- Nombre de visites du site Internet
- Nombre de prises de contact
- Nombre de permanences (OPAH RU)
- Nombre de logements visités
- Nombre de projets sans suite et motifs
- Nombre de projets ayant bénéficié d'une avance de subvention et/ou prêt (Procivis)
- Nombre de projets réalisés par volet et répartition modeste / très modeste :
    - Habitat indigne
    - Rénovation énergétique
    - Adaptation
- Nombre de logements conventionnés, dont logements en intermédiation locative
- Nombre de logements sortis de vacance
- Nombre de projets d'embellissement des façades
- Nombre de contrôles de décence
- Nombre de logements non décents
- Nombre de logements redevenus décents
- Nombre de dossiers financés en traitement de l'habitat indigne ou très dégradé
- Nombre de copropriétés entrées dans un projet de rénovation
- Taux d'amélioration énergétique
- Coût moyen des travaux / taux moyen de subvention
- Nombre de copropriétés dont le taux d'impayés > 8%
- Nombre de logements sur commerces sortis de vacance (conventionnés, typologie)
- Nombre de cellules commerciales remises en activité

Indicateurs de résultats

PROJET

- Nombre, typologie et localisation des logements sur les différents volets du PIG et de l'OPAH RU, dont logements sur commerce (accès indépendant)
- Evolution de la performance énergétique du logement ou de l'immeuble avant/après travaux
- Loyers de sortie des logements conventionnés
- Nombre de sorties d'insalubrité
- Répartition des financements sollicités par financeur dont prêts complémentaires
- Coût moyen des projets (PO/PB/copropriétés), taux moyen de subvention et analyse du reste à charge des propriétaires
- Ratio de transformation des contacts en visites et des visites en dossiers
- Exemples et détail d'opération
- Evolution de la vacance résidentielle sur les centralités

Indicateurs sociaux

- Profil des porteurs de projets (propriétaires occupants et bailleurs, investisseurs) : âge, situation familiale et professionnelle, ressources, nombre de primo-accédants
- Typologie des ménages entrés en location suite aux projets portés par des bailleurs/investisseurs : âge, situation familiale et professionnelle, ressources, statut antérieur et origine géographique

Indicateurs économiques

- Volume de travaux engagés et réalisés sur les deux programmes : ratio aide publique/volume de travaux générés
- Evaluation des économies financières et énergétiques réalisées par le ménage après travaux (N+1) : impact sur la facture d'énergie
- Impact de l'OPAH-RU sur le marché immobilier (niveau des transactions observées, des loyers avant et après travaux)
- Provenance des entreprises de travaux

PROJET