



Commune de La Laigne



Être humain!



OPAH-RU de la Communauté de Communes Aunis
Atlantique

2024-2028

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie :

Entre la **Communauté de Communes Aunis Atlantique**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Président, Monsieur Jean-Pierre SERVANT.

L'**État**, représenté par M. le Préfet du département de Charente-Maritime, Monsieur Brice BLONDEL .

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

La **commune d'Andilly**, représentée par son Maire, Monsieur Sylvain FAGOT.

La **commune d'Angliers**, représentée par son Maire, Monsieur Didier TAUPIN.

La **commune de Benon**, représentée par son Maire, Monsieur Christophe VINATIER.

La **commune de Charron**, représentée par son Maire, Madame Martine BOUTET.

La **commune de Courçon**, représentée par sa Maire, Madame Nadia BOIREAU.

La **commune de Cram Chaban**, représentée par son Maire, Monsieur Laurent RENAUD.

La **commune de Ferrières d'Aunis**, représentée par son Maire, Monsieur Bernard BESSON.

La **commune de La Grève-sur-Mignon**, représentée par son Maire, Monsieur Roland GALLIAN.

La **commune de La Laigne**, représentée par son Maire, Monsieur Philippe PELLETIER.

La **commune de La Ronde**, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Pierre SERVANT.

La **commune du Gué d'Alléré**, représentée par son Maire, Monsieur Sylvain AUGERAUD.

La **commune de Longèves**, représentée par son Maire, Monsieur Dominique LECORGNE.

La **commune de Marans**, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Marie BODIN.

La **commune de Nuillé d'Aunis**, représentée par son Maire, Monsieur Philippe NEAU.

La **commune de Saint-Cyr-du-Doret**, représentée par sa Maire, Madame Gislaine GOT.

La **commune de Saint-Jean-de-Liversay**, représentée par sa Maire, Madame Sylvie GATINEAU.

La **commune de Saint-Sauveur d'Aunis**, représentée par son Maire, Monsieur Alain FONTANAUD.

La **commune de Saint-Ouen d'Aunis**, représentée par sa Maire, Madame Valérie AMY-MOIE.

La **commune de Taugon**, représentée par son Maire, Monsieur Gérard BOUHIER.

La **commune de Villedoux**, représentée par son Maire, Monsieur François VENDITTOZZI.

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

PROCIVIS POITOU-CHARENTES, société représentée par son Président, Monsieur Roland CHAUVEAU et son Directeur Général, Monsieur Antoine DAGONAT.

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

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), adopté par le Département de la Charente-Maritime,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 14 octobre 2023, autorisant la signature de la présente convention,

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'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du 1^{er} décembre au 2 janvier 2023 au Pôle de Services Publics, 200 rue de la Juillerie à Ferrières d'Aunis en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH uniquement*)

Vu la délibération de la commune d'Andilly, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune d'Angliers, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de Benon, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de Charron, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de Courçon, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de Cram Chaban, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de Ferrières partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de La-Grève-sur-Mignon, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de La Laigne, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de La Ronde, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune du Gué d'Alléré, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de Longèves, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de Marans, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de Nuillé d'Aunis, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de Saint-Cyr-du-Doret, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de Saint-Jean-de-Liversay, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de Saint-Sauveur d'Aunis, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de Saint-Ouen d'Aunis, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de Taugon, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération de la commune de Villedoux, partenaire de l'opération, en date du ...

Vu la délibération du Conseil d'Administration de PROCIVIS POITOU-CHARENTES, partenaire de l'opération, en date du 7 décembre 2022.

Il a été exposé ce qui suit :

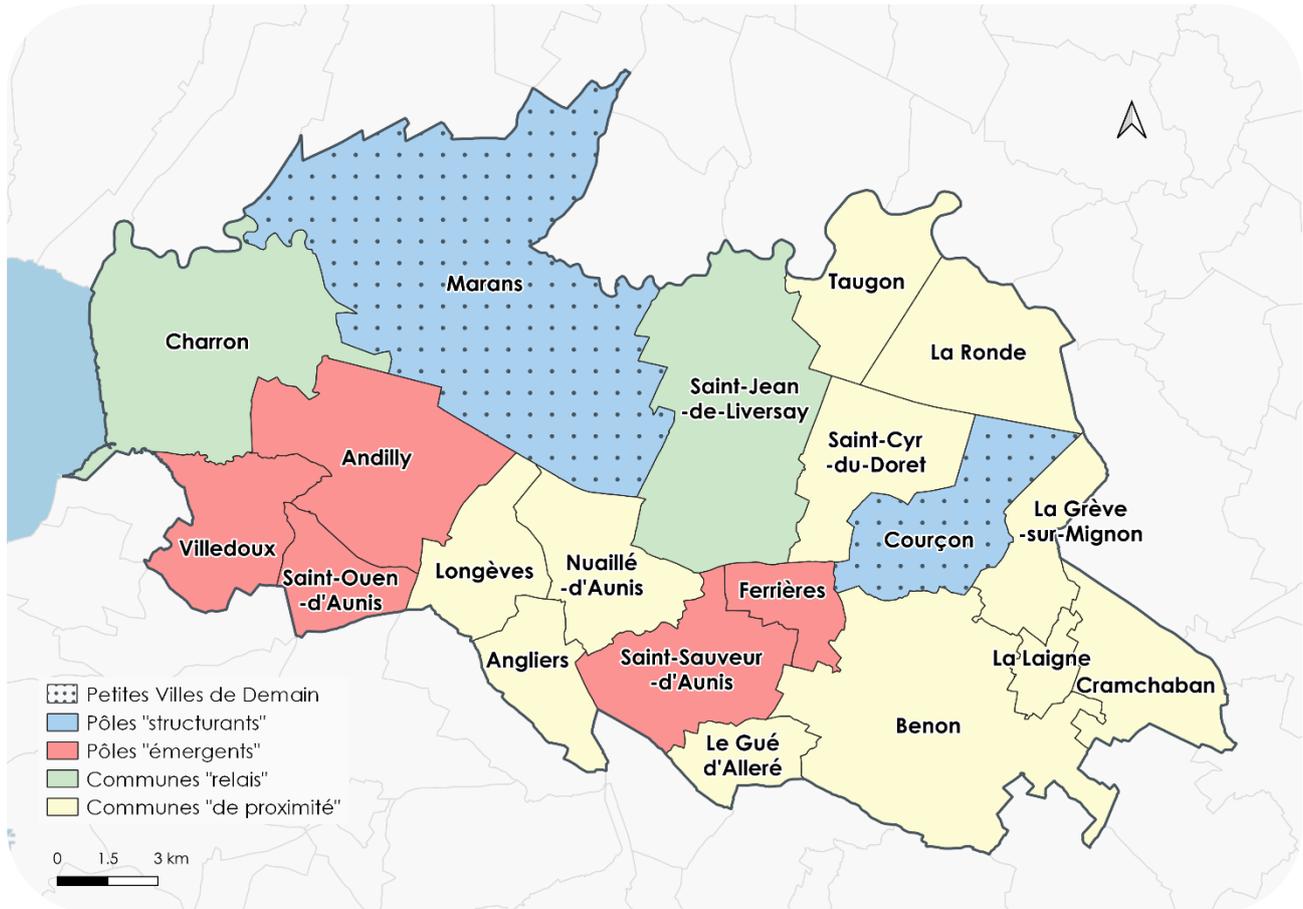
Table des matières

Préambule.....	7
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	15
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	15
1.1. Dénomination de l'opération.....	15
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	15
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	18
Article 2 – Enjeux.....	18
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	21
Article 3 – Volets d'action.....	21
3.1. Volet urbain.....	21
3.2. Volet foncier.....	23
3.3. Volet immobilier.....	24
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	27
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	29
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	29
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	31
3.8. Volet social.....	32
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	32
3.10. Volet économique et développement territorial.....	34
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	35
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	38
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	38
5.1. Financements de l'Anah.....	38
5.2. Financements de la CdC Aunis Atlantique et des communes.....	38
Article 6 – Engagements complémentaires.....	42
6.1. Engagements d'Action Logement.....	42
6.2. Engagements de la SACIFAP PROCIVIS POITOU-CHARENTES.....	44
6.3. Engagements de la Fondation Abbé Pierre.....	46
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	47
Article 7 – Conduite de l'opération.....	47
7.1. Pilotage de l'opération.....	47
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	47
7.1.2. Instances de pilotage.....	47
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	48
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	48
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	49
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	50
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	51
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	51
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	51
Chapitre VI – Communication.....	52
Article 8 - Communication.....	52
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	53
Article 9 - Durée de la convention.....	53
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	53
Article 11 – Transmission de la convention.....	53

Préambule

La Communauté de Communes Aunis Atlantique (CdC Aunis Atlantique) souhaite s'engager dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain suite à l'étude pré-opérationnelle qui a été menée sur son territoire en 2022.

La CdC Aunis Atlantique, créée le 1^{er} janvier 2014, réunit 20 communes : Andilly-Les-Marais, Angliers, Benon, Charron, Courçon d'Aunis, Cram-Chaban, Ferrières, La Grève sur Mignon, La Laigne, La Ronde, Le Gué d'Alléré, Longèves, Marans, Nuailé d'Aunis, Saint-Cyr du Doret, Saint-Jean de Liversay, Saint-Ouen d'Aunis, Saint-Sauveur d'Aunis, Taugon et Villedoux.



Située au nord du département de la Charente-Maritime, la CdC Aunis Atlantique est un territoire principalement rural et résidentiel, à l'intersection de trois départements et au contact direct des Communautés d'Agglomérations de La Rochelle (CdA) et du Niortais (CAN).

Ce territoire rural, situé entre les deux plus grosses agglomérations de la Charente-Maritime et des Deux-Sèvres, et profitant d'un cadre de vie agréable grâce à sa proximité avec l'océan, à l'une des portes d'entrée du Parc Naturel Régional du Marais poitevin (PNR), présente une position géographique stratégique, notamment face à un phénomène de périurbanisation et de pression foncière qui s'accroît.

Malgré ses atouts certains, le territoire présente sur certains points des signes de fragilité, en particulier en matière de dynamisme des centres-villes et centres-bourgs Petites Villes de Demain (Marans et Courçon), mais aussi d'attractivité résidentielle dans le parc de logements anciens et d'accès au logement pour une partie précarisée de la population.

1. Un territoire dynamique soumis à une pression foncière croissante

Dynamiques résidentielles :

La dynamique résidentielle positive, ayant connu une forte dynamique dans les années 2000, est aujourd'hui moins marquée depuis une dizaine d'années : +3,2% entre 1999 et 2006 et +1,3% entre 2013 et 2018. 6 communes ont un solde migratoire négatif dont la ville centre, Marans.

La population est relativement jeune puisque seulement 23% de ses habitants ont plus de 60 ans, mais cette tranche de la population est celle qui a le plus augmenté ces dix dernières années (+34% contre +28% en Charente-Maritime).

Par ailleurs, le territoire est propice à l'installation des familles. En effet, 43% des ménages ont des enfants alors que cette proportion tombe à 29% en Charente-Maritime.

En revanche, les niveaux de revenus présentent des disparités sociales entre les communes du sud-ouest au contact de la CdA de La Rochelle, et celles du Nord-Est. 27% des locataires du parc privé vivent sous le seuil de pauvreté et 78% d'entre eux sont éligibles au logement social. De plus, le faible développement de l'offre sociale publique (le territoire n'est pas soumis à l'article 55 de la loi SRU) entraîne une précarité grandissante au sein du parc locatif privé, qui présente parfois une qualité médiocre.

L'analyse du parc de logements a montré l'importance du phénomène d'étalement urbain avec une production neuve tournée vers le pavillonnaire, en extension urbaine.

80% des actifs de la CdC Aunis Atlantique travaillent en dehors de leur commune de résidence. Ces mobilités domicile-travail soulignent le phénomène de périurbanisation des ménages face à une pression foncière de la CdA de La Rochelle de plus en plus forte, et des ménages locaux concurrencés par des ménages issus des territoires voisins avec un pouvoir d'achat plus conséquent.

Marché de l'immobilier :

Globalement, le prix moyen d'un logement sur le territoire de la CdC Aunis Atlantique est de 2000€/m², tout type de logement et toute commune confondus, ce qui la situe de façon intermédiaire entre les territoires littoraux plus au sud en Charente-Maritime et les territoires plus ruraux à l'est. Dans le détail, les communes plus proches de la CdA de La Rochelle présentent des prix qui tendent à s'accroître et à égaler ceux de l'agglomération. Une distinction significative se dessine entre ces communes et les autres plus rurales.

On peut également souligner, en lien avec l'étalement urbain, l'attractivité du neuf (de type pavillonnaire) dans toutes les communes du territoire face à des logements anciens dont les coûts de travaux importants empêchent l'accès à une majorité des ménages locaux. Par ailleurs, l'analyse a souligné que le segment de l'offre immobilière achetée en majorité par les ménages les moins aisés était de qualité médiocre, avec des besoins en travaux importants, dont les coûts ne peuvent pas toujours être assumés par les acquéreurs.

Face à ces constats, la pression foncière est forte, les prix augmentent et les ménages à revenus limités sont contraints à s'éloigner.

L'analyse du marché locatif fait apparaître un parc locatif insuffisant face à une demande croissante, notamment sur les petites typologies, qu'il s'agisse du parc social privé comme public. Les travailleurs sociaux constatent tous une difficulté des personnes avec peu de ressources pour accéder à un logement qualitatif.

Un enjeu de production et de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs est à noter afin de permettre aux ménages modestes de se loger :

- Développer le parc locatif, public et privé en le diversifiant sur les petites typologies en faveur des jeunes ménages et des personnes âgées
- Mobiliser le parc privé à des fins sociales en favorisant le conventionnement, avec ou sans travaux
- Rendre l'investissement locatif social privé plus attractif et sécurisé, en soutenant notamment le déploiement de l'agence immobilière à vocation sociale.

Aussi, des enjeux liés au marché de l'accession et à l'offre immobilière ont fait surface :

- Faciliter l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes, notamment en apportant une aide pour la réhabilitation des biens les plus dégradés
- Valoriser le marché de l'accession dans l'ancien, en particulier dans les centralités
- Réinvestir les logements vacants et/ou dégradés en centre-ville ou centre-bourg pour produire une offre adaptée et de qualité

2. Les problématiques spécifiques du parc privé ancien de la CdC Aunis Atlantique

Une vacance structurelle renforcée par l'état du bâti et les coûts élevés de la requalification

Selon les données de la DGFIP, la vacance concerne 949 logements, ce qui représente 6,4% du parc de logements. La vacance varie beaucoup d'une commune à une autre. En effet, le taux de vacance est relativement bas dans les communes relais et les pôles émergents. En revanche, il est plus important dans la frange nord du territoire et notamment dans les pôles structurants. C'est d'ailleurs dans la commune de Courçon que la part de logements vacants est la plus importante (17,7% selon les données LOVAC).

La vacance structurelle (38% des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans) concerne les logements ne répondant plus aux besoins des ménages : typologies inadaptées, manque d'extérieur, environnement urbain auxquels s'ajoutent des freins dus à l'état du bâti médiocre et à la propreté du bien. En effet, 64% des logements vacants présentent une catégorie d'entretien située entre 6 et 8.

Les résultats de l'enquête menée auprès des propriétaires d'un logement vacant ont montré la volonté de faire réaliser des travaux d'amélioration pour remettre le bien sur le marché, mais ont souligné la présence de blocages administratifs et financiers face à l'ampleur des travaux. En effet, la comparaison des coûts de mobilisation du parc vacant dans le cadre d'acquisitions améliorations avec les prix d'achat dans le neuf a fait ressortir des enveloppes travaux situées entre 481€/m² et 1200€/m². Ces enveloppes ne sont toutefois pas réalistes face aux réels couts de réhabilitation d'un logement dégradé. Ainsi, on comprend que sans soutien complémentaire, des travaux permettant une réhabilitation réellement requalifiante ou des travaux de remise à neuf des logements très dégradés semblent compromis pour une grande partie des ménages locaux.

Un parc privé potentiellement indigne

390 logements sont identifiés comme appartenant au Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), soit 4% des résidences principales de la CdC Aunis Atlantique, en particulier dans les communes de Marans, La Ronde, Courçon et Cram-Chaban. Ce parc privé potentiellement indigne touche en priorité les logements très anciens situés en centre-bourg : 69% des logements potentiellement dégradés ont été construits avant 1948.

Le PPPI touche à la fois les propriétaires occupants et les locataires. Lors des journées terrain, des situations de logements indignes voire insalubres ont été repérées, notamment à Marans et à Courçon.

Parallèlement, 22 signalements ont été recensés depuis 2018 (CAF, MSA, Police Municipale de Marans) et 69 logements ont été signalés entre 2012 et 2021 au Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne de Charente-

Maritime.

Malgré les dispositifs existants, des difficultés persistent dans le repérage, le traitement et le suivi des situations avec un besoin réel de la part des communes en matière d'ingénierie technique sur ce sujet.

Des publics fragiles aux besoins multiples

Face aux besoins de réhabilitation des logements anciens, les ménages aux revenus modestes peuvent, par manque de travaux réalisés :

- Être exposés à la précarité énergétique : 1590 ménages sont en situation de précarité énergétique d'après l'Observatoire National de la Précarité Energétique (ONPE) et encore 1699 ménages se chauffent au fioul. 40% des résidences principales, soit 5596 résidences principales ont été construites avant les premières réglementations thermiques.
- Ne pas pouvoir se maintenir à domicile en raison d'un environnement plus adapté : 3761 logements sont occupés par un propriétaire de plus de 60 ans et 51% des propriétaires occupants de plus de 60 ans sont éligibles aux aides de l'ANAH.
- Devenir captifs de logements locatifs de qualité médiocre.

Sur le territoire, 51% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH et 78% des locataires du parc privé sont éligibles au logement social.

3. Des problématiques renforcées dans les deux Petites Villes de Demain, Marans et Courçon

Des enjeux de renouvellement urbain ont été relevés dans plusieurs îlots des communes de Marans et de Courçon, présentant des dysfonctionnements structurels importants (concentrant vacance, dégradation et une position stratégique en cœur de ville) et nécessitant un recyclage foncier. Par ailleurs, de nombreux bâtis isolés dégradés et vacants ont été identifiés dans les centres des deux pôles structurants.

Courçon :

La ville de Courçon a été identifiée comme l'un des deux pôles structurants de la CdC Aunis Atlantique et a intégré le programme national Petite Ville de Demain avec Marans.

La ville connaît un ralentissement de sa croissance démographique depuis 2009, qui se maintient autour de 0,23% par an depuis 2018.

Les habitants de Courçon sont relativement jeunes avec 38% d'entre eux qui ont moins de 30 ans. 47% des 484 propriétaires occupants ont plus de 60 ans.

Courçon est l'une des communes les plus pauvres du territoire avec une médiane de revenu disponible par unité de consommation inférieure à la moyenne intercommunale et une part de résidences principales sous le seuil de pauvreté supérieure à la moyenne intercommunale.

Située en milieu rural, la commune de Courçon présente un cœur de bourg construit autour de l'église et de la place centrale. L'habitat s'est développé le long d'axes structurants rayonnant à partir de cette place. D'un point de vue général, le bâti ne présente pas de dégradation importante, mais le PPPI représente 6,2% des résidences principales.

Courçon compte une part très élevée de logements vacants, 17%. Ce chiffre est toutefois à relativiser car il est fortement impacté par une forte vacance située dans la copropriété de la Vallée d'Aulnes. Dans le centre-bourg, la vacance concerne 13% des résidences principales.

Le centre-bourg compte quelques bâtis isolés vacants souvent dégradés visuellement, tandis que deux îlots présentent des dysfonctionnements structurels importants et nécessitent un recyclage foncier. Enfin, un quartier de copropriétés fragiles voire dégradées pose véritablement question, celui de la Vallée d'Aulnes. Ce dernier, construit en 2008 et situé au sud du centre-bourg est composé de petits immeubles collectifs et de maisons individuelles. Il présente un taux de vacance de 45% et la plupart des signalements CAF ou MSA situés à Courçon sont issus de ce quartier.

Marans :

Marans, ville centre de la CdC Aunis Atlantique, fait face à une dynamique résidentielle négative depuis le début du 21^{ème} siècle.

Les indicateurs principaux font état d'une commune qui perd des habitants et qui affiche une part importante de populations précaires avec un taux de pauvreté de 13%.

Le PPPI représente 66% des résidences principales tandis que la vacance, plutôt modérée à l'échelle de la commune (8,2%) augmente fortement dans l'hyper centre (22%).

Lors du repérage terrain, de nombreux locaux commerciaux vacants ont été identifiés, notamment dans la rue d'Aligre. Ces anciens commerces ont tous une façade dégradée et le bâti de manière générale semble en mauvais état, de l'extérieur et de l'intérieur. La problématique des façades dégradées est très marquée et engendre une certaine dévitalisation du centre de Marans et une mauvaise image du cadre bâti de la ville, et notamment de la rue d'Aligre où s'observent des logements et locaux commerciaux vacants et dégradés.

La vacance est due en partie au manque d'habitabilité des logements situés le long de l'axe principal, la rue d'Aligre et aux nuisances engendrées par le passage de très nombreux poids lourds (nuisances sonores, pollution, sécurité...).

Au contact direct de la Sèvre niortaise, le cœur de ville de Marans est structuré entre son axe principal, la rue d'Aligre, et la place du port à l'extrémité ouest. Entre ces deux pôles s'articulent des îlots denses de bâti ancien pour partie dégradés et des linéaires commerciaux désaffectés, en particulier rue d'Aligre, qui impacte l'image du cœur de ville.

Le centre-ville compte de nombreux bâtis isolés vacants et pour la plupart dégradés visuellement, tandis que certains îlots présentent des dysfonctionnements structurels importants et nécessitent un recyclage foncier.

4. Un territoire qui souhaite s'engager dans l'amélioration de l'habitat

La Communauté de Communes Aunis Atlantique est un territoire engagé pour la transition écologique et la rénovation énergétique, notamment à travers :

- Son ambition à l'horizon 2050 de devenir un **Territoire à Energie Positive** (TEPOS),
- Son **Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat** (PLUi-h), dont le Programme d'Orientations et d'Actions prévoit, entre autres, de mettre en place un dispositif d'intervention renforcé concernant le parc privé du territoire, en faveur de la rénovation et de l'adaptation du parc privé, ou encore, de remettre les logements vacants sur le marché de l'habitat,
- Son **Plan Climat Air Energie Territorial** (PCAET),
- La mise en place de la **Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique Aunis Saintonge**,
- Sa volonté de se doter d'une **Maison de l'Habitat** qui serait un réseau d'acteurs et d'animation sur le thème de l'habitat.

Le territoire de la CdC Aunis Atlantique a bénéficié du **Programme d'Intérêt Général (PIG) porté par le Département de la Charente-Maritime** qui s'est terminé à la fin de l'année 2022. Il accompagnait les propriétaires très modestes dans leurs travaux de résorption de l'habitat indigne, de la rénovation énergétique et du maintien à domicile.

Sur la période 2018/2021, il y avait en moyenne par an, provenant de la CdC Aunis Atlantique :

- 11 dossiers "Propriétaires Occupants (PO) précarité énergétique"
- 4,5 dossiers « PO adaptation », ce chiffre est en augmentation, passant de 1 dossier en 2018 à 6 dossiers en 2021.

Le territoire est doté depuis 2018 d'une **Plateforme de la Rénovation Energétique, Rénov'Info Service Aunis Vals de Saintonge**, avec le soutien de l'ADEME et de la Région Nouvelle Aquitaine. 1111 logements ont bénéficié d'au moins une information et 292 personnes ont reçu des conseils personnalisés en 2021.

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) concernant les dossiers énergie représente 1 169 demandes depuis 2018, soit plus de 292 par an sur l'ensemble de la CdC Aunis Atlantique. En tout, ce sont 332 143€ d'aides qui ont été accordées dans le cadre du FSL énergie, soit environ 284€ par logement aidé.

Enfin, Marans et Courçon sont lauréates du dispositif **Petites Villes de Demain** piloté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires. Ce programme vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours. Il s'agit d'accompagner les collectivités dans la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) grâce à un soutien en ingénierie et des financements.

Les objectifs de ce dispositif sont de :

- Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville ;
- Mieux maîtriser le foncier ;
- Favoriser la réhabilitation de l'habitat ;
- Faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux.

Les deux communes ont signé la convention d'adhésion en mars 2021 et ont eu jusqu'en mars 2023 pour élaborer leur projet de territoire, leur stratégie et leur plan d'action. Elles ont signé la convention-cadre valant ORT le 29 mars 2023.

La CdC Aunis Atlantique souhaite ainsi renforcer son action et s'engager dans une démarche volontariste de reconquête de son parc de logements privés anciens et permettre la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs dégradés de son territoire en s'appuyant sur le dispositif Petites Villes de Demain.

5. Un programme communautaire transversal et territorialisé

Le PLUi-h Aunis Atlantique vaut Programme Local de l'Habitat car il comporte un volet Habitat par l'intermédiaire du Programme d'Orientations et d'Actions (POA). Ainsi, la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) concorde avec les objectifs généraux que s'est fixée la CdC Aunis Atlantique en matière de revalorisation du bâti ancien dans les centralités et de lutte contre la vacance.

La mise en place d'une OPAH-RU participe à l'intervention du programme national « Petites Villes de Demain » qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques de relance du territoire.

La mise en œuvre d'une OPAH-RU sur le territoire de la CdC Aunis Atlantique répond à une volonté de redynamiser les centralités du territoire en agissant directement sur la réhabilitation du cadre bâti. Ce projet de territoire comprend des actions et des engagements qui portent à la fois sur l'habitat, mais également sur les volets urbains, fonciers, immobiliers, patrimoniaux, environnementaux et sociaux.

La stratégie d'intervention sera déployée selon plusieurs logiques :

- Conserver et renforcer le rôle de référent pour l'amélioration de l'habitat de la CdC Aunis Atlantique pour tous les porteurs de projet du territoire, à travers :

- La Plateforme Rénov'Info Service Aunis Vals de Saintonge,
- La future Maison de l'habitat de la CdC Aunis Atlantique, vouée à devenir la porte d'entrée de tous les porteurs de projet.
- Prendre le relai du Programme d'Intérêt Général qui s'est arrêté le 31 décembre 2022 en Charente-Maritime, à destination des propriétaires occupants et bailleurs de tout le territoire de la CdC Aunis Atlantique.
- Décliner des actions fortes en direction de l'habitat existant dans les centres-villes de Marans et Courçon pour accompagner le dispositif Petites Villes de Demain, portées par la CdC Aunis Atlantique et par les communes : **une OPAH de Renouvellement Urbain avec deux secteurs renforcés dans le centre de Marans et de Courçon.**

L'étude pré opérationnelle a mis en exergue des enjeux transversaux d'amélioration du parc privé qui s'appliquent à l'intégralité du territoire de la CdC Aunis Atlantique, dans la lignée du PIG Départemental :

- La poursuite de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- La poursuite des aides à l'amélioration énergétique des logements
- La poursuite des aides à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap
- La poursuite des aides au développement d'une offre locative conventionnée.

La nécessaire amélioration du parc privé ancien, énergivore et peu ou plus adapté aux populations doit être complétée par le constat d'une importante concentration de situations de biens dégradés en centres-anciens, pour lesquels les collectivités concernées doivent porter un projet « urbain » plus global. Ce dernier devra permettre la mise en place de réels projets de ville/bourg, autour d'actions incitatives, en lien avec l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

L'étude pré-opérationnelle menée en amont a permis de mettre en évidence la nécessité d'engager une action plus ciblée et territorialisée sur le bâti ancien dans les centralités des deux petites villes de demain, tout en favorisant le réinvestissement de ces logements par des ménages modestes et/ou primo accédants. **Il convient donc de déterminer plusieurs périmètres d'actions présentés ci-dessous :**

Ce dispositif pourrait ainsi traiter certaines thématiques de manière uniforme sur **tout le territoire de la CdC Aunis Atlantique**, à savoir :

- **Les thématiques d'intervention de l'ANAH :**
 - La lutte contre l'habitat indigne ;
 - La lutte contre la précarité énergétique ;
 - L'aide au maintien à domicile ;
 - Le développement du parc locatif social privé.
- **Des aides complémentaires permettant de répondre aux enjeux mis en exergue sur l'ensemble du territoire intercommunal :**
 - Une aide à la sortie de vacance ;
 - Une aide au ravalement de façade ;
 - Une aide à l'intermédiation locative ;
 - Un prêt à taux zéro local, cumulable avec les autres PTZ et aides ;
 - Un accompagnement des communes pour la mise en place des outils de lutte contre l'habitat dégradé (mise en sécurité, abandon manifeste, bien vacant et sans maître, arrêté de ravalement obligatoire).

Des secteurs renforcés sur les Petites Villes de Demain comprenant des modalités d'actions spécifiques en direction des propriétaires occupants et bailleurs et en matière de lutte contre l'habitat dégradé, alliant des aides financières majorées ou spécifiques et une ingénierie renforcée afin d'accompagner les communes et

les propriétaires concernés dans la réalisation de leur projet. Ces actions prennent en compte la concentration d'habitat dégradé et/ou vacant sur ces secteurs et la nécessité d'une intervention globale avec des enjeux importants sur du bâti stratégique repéré.

A travers l'articulation de ces systèmes d'aides à l'amélioration du parc ancien, la CdC Aunis Atlantique s'engage ainsi dans une démarche globale et cohérente à l'échelle de l'ensemble du territoire, qui vise au confortement de ses pôles structurants. Ce programme d'amélioration de l'habitat est une des actions menées dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain. La convention d'ORT signée le 31 mars 2023 poursuit les mêmes enjeux d'amélioration des conditions de vie des habitants et de relance des territoires.

Derrière le projet d'OPAH-RU, c'est aussi la mobilisation et notamment **l'engagement financier volontaire de la CdC Aunis Atlantique et de toutes les communes de l'EPCI qu'il faut également souligner.**

Le programme d'amélioration de l'habitat pourra également s'articuler et intégrer une **aide à la primo accession (sous forme de prêt à taux zéro)** des ménages sous condition de revenus, qui vise à accompagner les primo accédants dans des projets de rénovation et qui participeront à la valorisation du tissu ancien dans les centralités des communes signataires.

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

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes Aunis Atlantique, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain de la Communauté de Communes Aunis Atlantique.

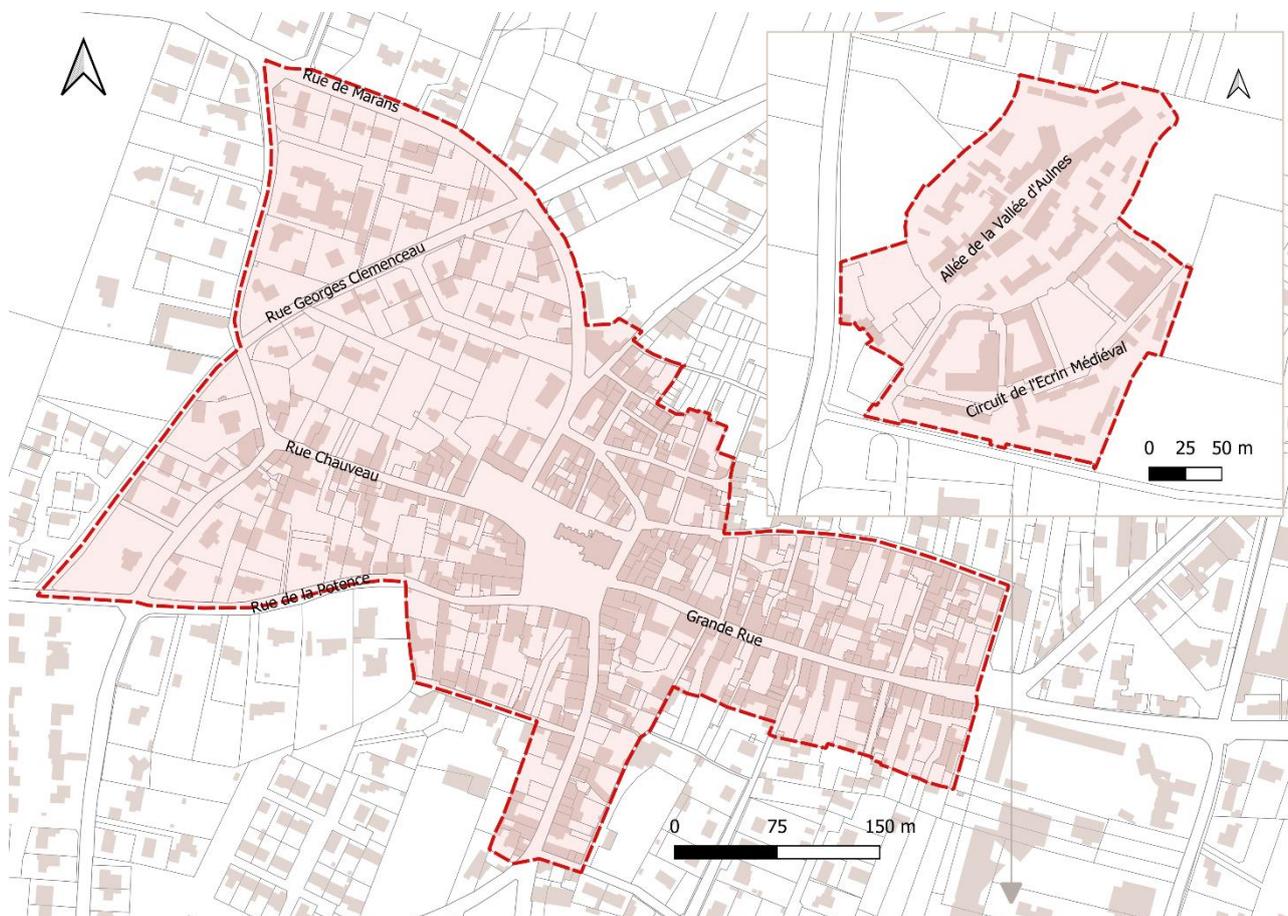
1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

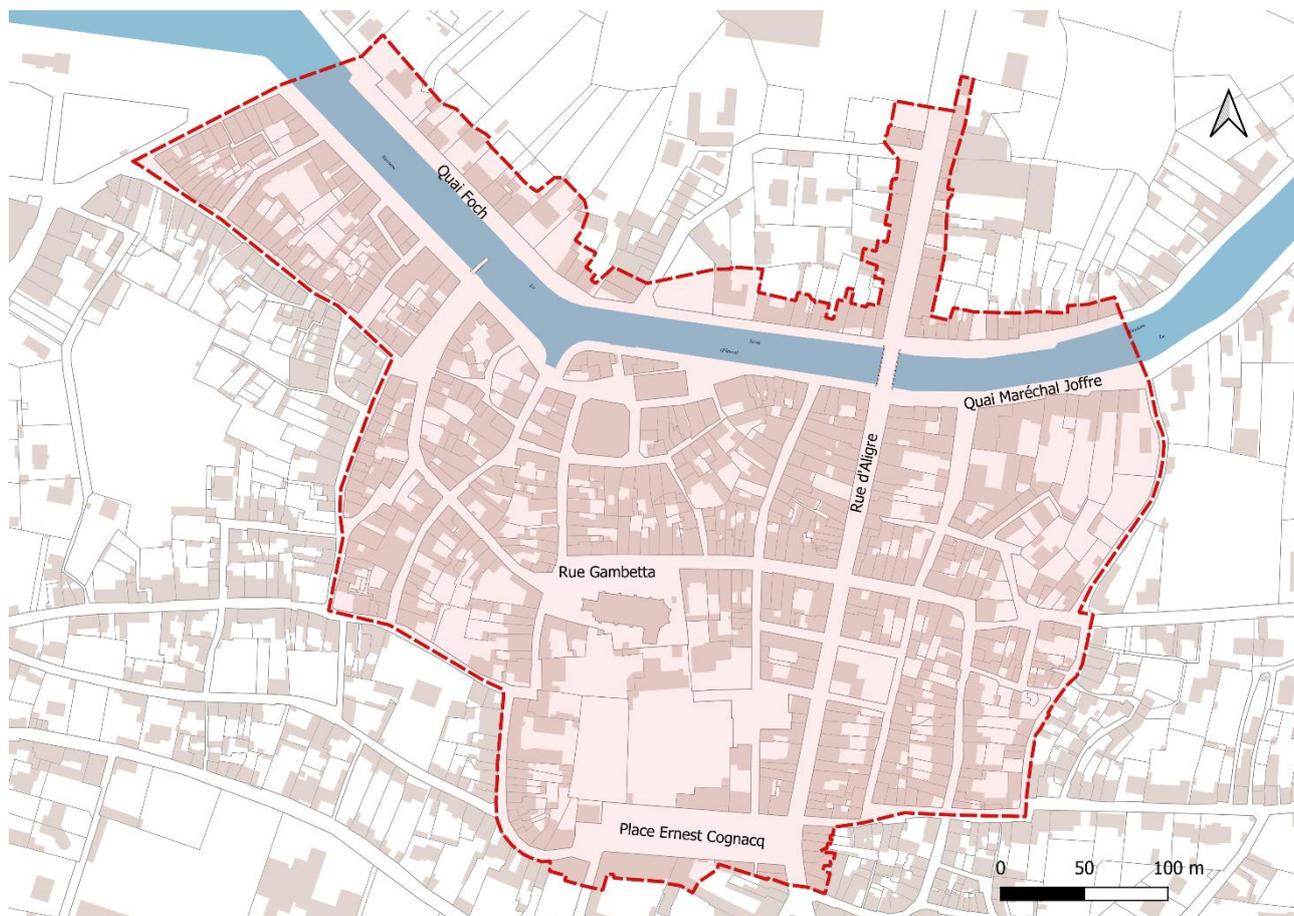
Le dispositif comprend 2 périmètres d'intervention :

- Un périmètre d'intervention sur **l'intégralité du territoire intercommunal**, c'est-à-dire sur les 20 communes de la CDC AUNIS ATLANTIQUE
- **Deux périmètres infra-communaux de renouvellement urbain au sein des deux communes Petites Villes de Demain, Marans et Courçon**, dont les cartographies figurent en annexes. Ces deux périmètres sont reconnus prioritaires et les communes participent aux subventions spécifiques à ces périmètres pour renforcer l'effet levier du dispositif.

Périmètre renforcé de Courçon :



Périmètre renforcé de Marans :



Les champs d'intervention **sur l'ensemble de la CDC AUNIS ATLANTIQUE** visent :

- Aides aux Propriétaires occupants, modestes et très modestes :
 - La lutte contre le logement indigne et insalubre
 - La lutte contre la précarité énergétique ;
 - Le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap grâce à l'adaptation des logements ;
 - La reconquête des logements vacants de plus de deux ans ;
 - La rénovation des façades ;
 - L'aide à l'accession des ménages sous condition de revenu via un prêt à taux zéro (PTZ).

- Aides aux propriétaires bailleurs :
 - La production de logements locatifs conventionnés ;
 - Le recours à l'intermédiation locative ;
 - La reconquête des logements vacants depuis plus de deux ans ;
 - La rénovation des façades.

Les champs d'intervention **dans les périmètres renforcés** visent :

- La production de logements locatifs conventionnés ;
- L'éradication de l'habitat indigne et très dégradé ;
- La reconquête des logements vacants, notamment au-dessus des commerces ;
- La rénovation des façades, y compris la transformation des anciennes vitrines commerciales aujourd'hui vacantes en logements, hormis le long des axes où le commerce est prioritaire ; la commune de Marans est principalement concernée (périmètres concernés en annexes)
- L'amélioration des devantures commerciales dans les axes où le commerce est prioritaire (périmètres concernés en annexes)
- L'accompagnement des copropriétés fragiles ou dégradées,
- Le recyclage d'îlots dégradés,
- La réalisation d'une étude préalable à une ORI (Opération de Restauration Immobilière),
- La réalisation d'études de faisabilité (RHI – Résorption de l'Habitat Insalubre, THIRORI – Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restructuration Immobilière, VIR – Vente d'Immeuble à Rénover, DIIF – Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière).

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

A travers la mise en œuvre d'une OPAH-RU sur l'intercommunalité, la CdC Aunis Atlantique et ses partenaires se donnent les moyens d'action pour répondre aux enjeux suivants :

- Accompagner les personnes les plus fragiles et lutter contre le logement indigne et dégradé,
- Prévenir et traiter la vacance et la dégradation du bâti pour accueillir des nouveaux ménages dans les cœurs de ville,
- Adapter techniquement et économiquement l'offre locative en privilégiant le logement conventionné et le logement abordable,
- Lutter contre la précarité énergétique et améliorer les performances énergétiques des logements,
- Rendre les logements accessibles et adaptés pour ceux qui en ont le plus besoin,
- Améliorer l'attractivité et le confort des logements dans les centres-villes de Marans et Courçon,
- Accompagner et redresser les copropriétés en difficulté,
- Accueillir dans l'ancien une partie des primo accédants,
- Accompagner les communes dans la mise en place d'outils de lutte contre l'habitat dégradé.

Enjeu 1 : Accompagner les personnes les plus fragiles et lutter contre le mal logement

Des situations de logements dégradés et d'habitat indigne occupés ont été observées sur le territoire communautaire, notamment à Marans. L'OPAH-RU a pour objectif d'apporter une solution aux publics en situation de fragilité en renforçant l'action de l'Anah sur les enjeux de lutte contre l'habitat indigne et insalubre par un appui global à la rénovation.

Enjeu 2 : Prévenir et traiter la vacance et la dégradation du bâti pour accueillir des nouveaux ménages dans les cœurs de ville

Même si les chiffres de la vacance restent modérés (8% à l'échelle de la CDC AUNIS ATLANTIQUE), à l'échelle communale, le territoire est marqué par une grande variation dans la prévalence de la vacance, avec des valeurs importantes pour les communes du nord et les pôles structurants, laissant apparaître une vacance structurelle importante (359 logements concernés, soit 38% du parc vacant) : Taugon, La Laigne, Courçon, La Grève-sur-Mignon.

L'étude a constaté plusieurs freins à la remise sur le marché de ces biens vacants depuis plus de 2 ans :

- L'état du bâti,
- Le manque d'attractivité de certains secteurs (rue d'Aligre à Marans par exemple) et l'inadaptation des logements (confort, attentes des ménages) face à l'offre dans le neuf, mieux adaptée,
- Le coût des travaux de remise en état ne permet pas à tous les propriétaires de remettre leur bien sur le marché.

Afin de stopper cette spirale de dégradation, l'OPAH-RU interviendra sur les différentes causes énoncées et répondra à des enjeux multiples :

- La requalification des biens dégradés et des biens vacants pour les rendre plus attractifs,
- Le soutien à la primo accession à la propriété dans l'ancien avec travaux afin de reconquérir ces logements et répondre à un enjeu de maîtrise de la consommation foncière,
- La valorisation du cadre bâti,
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- Le recyclage foncier d'îlots dégradés,
- Le recours à des actions coercitives si le dispositif incitatif ne permet pas d'atteindre les objectifs

escomptés.

Enjeu 3 : Adapter techniquement et économiquement l'offre locative

Des besoins en logements locatifs abordables et de qualité ont été clairement identifiés dans l'étude pré opérationnelle. De plus, des situations d'habitat indigne et très dégradé, occupées par des locataires, subsistent.

Ainsi, l'OPAH-RU vise à répondre à un besoin de logements locatifs abordables et de qualité par la production de logements locatifs conventionnés dans le parc ancien, en particulier dans les périmètres de renouvellement urbain dans lesquels les aides aux propriétaires bailleurs sont renforcées.

Enjeu 4 : Lutter contre la précarité énergétique

Au regard de leur ancienneté de construction et de leur état de dégradation, un minimum de 1590 logements sont déficients sur le plan de la performance énergétique sur le territoire communautaire (nombre de ménages en situation de précarité énergétique d'après l'ONPE en 2018).

Le succès du PIG Départemental dans l'EPCI (45 dossiers entre 2018 et 2021) et l'activité de la plateforme énergétique (1111 contacts en 2021) sont des indicateurs des besoins importants des propriétaires occupants aux ressources modestes en matière de mise à niveau de leurs logements.

Face à ces constats, le futur programme permettra de répondre au double enjeu de l'amélioration énergétique du parc de logements par la réalisation de travaux d'amélioration énergétique et l'amélioration des conditions de vie des propriétaires et locataires par une meilleure maîtrise des dépenses liées à l'énergie.

Enjeu 5 : Rendre les logements accessibles et adaptés pour ceux qui en ont le plus besoin

On note une part importante de propriétaires occupants de plus de 60 ans (41%). L'offre en logements n'est plus toujours adaptée aux besoins de ces ménages, du fait de leur localisation éloignée des équipements et de leur typologie (maison à étage, trop grande) et par la présence d'équipements inadaptés (baignoire, largeur des portes...). Face au vieillissement généralisé de la population, les efforts seront poursuivis pour répondre aux besoins d'adaptation des logements et favoriser ainsi le maintien à domicile des ménages.

Enjeu 6 : Améliorer l'attractivité et le confort des logements dans les centres-villes de Marans et Courçon

La mise en œuvre de cette OPAH-RU autour de thématiques d'interventions prioritaires affichées, le calibrage de participations financières ciblées et complémentaires entre la Communauté de Communes, l'ensemble des communes, les communes Petites Villes de Demain et l'Anah, la mobilisation d'un large partenariat et un travail d'animation auprès des propriétaires demandent une intervention globalisée qui s'articule autour d'un projet de territoire et qui s'intègre dans le programme Petites Villes de Demain.

L'OPAH-RU répond à des enjeux de valorisation de l'offre de logements vacants auprès des propriétaires bailleurs et investisseurs potentiels et de développement d'une offre de produits à la location et à l'accession dans le parc privé ancien. Elle permet également de répondre aux enjeux patrimoniaux de valorisation du bâti dans les centralités, au sein de périmètres restreints, afin d'améliorer de manière visible l'état du bâti.

Enjeu 7 : Accompagner et redresser les copropriétés en difficulté

L'étude a mis en avant l'existence d'une copropriété en situation de fragilité, située à la Vallée d'Aulnes à Courçon. Ainsi, l'accompagnement de cette copropriété via la réalisation d'une étude pré opérationnelle et la mise en œuvre d'une stratégie de redressement sera prévu dans le cadre de l'OPAH-RU.

Enjeu 8 : Accueillir dans l'ancien une partie des primo accédants

L'OPAH-RU contribuera à l'accueil de populations en cœur de ville en offrant une alternative à la construction individuelle diffuse ainsi qu'un parcours résidentiel complet. L'objectif est l'amélioration du confort et de l'attractivité des logements dans les centres-villes de Marans et de Courçon par un accompagnement technique, administratif et financier aux porteurs de projets (PO et PB)

Enjeu 9 : Accompagner les communes dans la mise en place d'outils de lutte contre l'habitat dégradé

Un bâti vacant et dégradé a été repéré dans plusieurs communes de l'EPCI qui ont exprimé leur besoin d'être accompagnées dans la mise en place d'une stratégie de lutte contre l'habitat dégradé et la mise en œuvre d'outils spécifiques (arrêtés de mise en sécurité, arrêtés de ravalement obligatoire, procédure de bien sans maître, état d'abandon manifeste...). Ainsi, l'OPAH-RU permettra à toutes les communes de la CDC AUNIS ATLANTIQUE de faire appel à une expertise dédiée lorsqu'elles rencontreront une problématique liée à un bâti dégradé.

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

L'OPAH-RU de la CdC Aunis Atlantique vise à mettre en œuvre un projet et à renforcer l'action publique en faveur de l'amélioration du parc de logements et du cadre de vie des secteurs prioritaires dans une logique de requalification globale via :

- Un dispositif **d'incitation des propriétaires occupants modestes et très modestes et des propriétaires bailleurs** par le biais du subventionnement des travaux et d'un accompagnement technique et administratif par un opérateur habitat. Cet accompagnement doit les aider à prendre la décision et est donc décisif pour leur permettre d'engager des actions ;
- Un dispositif **d'incitation supplémentaire des propriétaires occupants et bailleurs dans les périmètres prioritaires** par un subventionnement supplémentaire des travaux majoré par les communes concernées (Marans et Courçon) et par la mise en place d'aides complémentaires ;
- **L'accompagnement des communes dans la réhabilitation du bâti dégradé** lorsque la seule intervention privée ne permettra pas d'envisager le recyclage foncier des îlots repérés. L'opérateur sera chargé d'apporter un conseil sur la stratégie à mener et un accompagnement sur la mise en œuvre des outils préconisés ;
- **La mise en œuvre d'outils coercitifs** (traitement de l'insalubrité, actions foncières sous déclaration d'utilité publique, mise en place d'un arrêté de ravalement obligatoire ou mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière) lorsque l'incitatif ne suffit pas. La mise en œuvre de ces outils sera conditionnée par un travail partenarial des acteurs et des services des collectivités et de l'opérateur qui sera force de proposition ;
- **L'accompagnement de toutes les communes du territoire sur la mise en œuvre d'outils de lutte contre l'habitat dégradé.**

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

L'un des principaux enjeux est d'adapter le tissu ancien aux modes de vie contemporains pour constituer une offre habitat en adéquation avec la demande actuelle et rendre attractifs les logements situés en cœur de ville.

Depuis 2016, la CDC AUNIS ATLANTIQUE porte une stratégie globale en faveur de la revalorisation de son territoire et de ses cœurs de ville avec :

- Les actions menées en faveur de la réhabilitation de l'habitat dans le cadre de son PLUi-h,
- Le projet de territoire qui s'appuie sur 4 piliers (Un territoire garant d'un développement maîtrisé, un territoire qui valorise durablement son cadre de vie, un territoire solidaire et créateur de liens, un territoire qui développe une nouvelle économie attractive durable et innovante),
- Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique

En 2020, la CdC Aunis Atlantique a été lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Petites Villes de Demain pour ses deux pôles structurants, Marans et Courçon. Elle a signé une convention d'Opération de

Revitalisation du Territoire (ORT) qui s'appuie sur quatre enjeux directement en lien avec les objectifs de l'OPAH-RU :

- Conforter la fonction résidentielle (réhabiliter et restructurer),
- Renforcer l'attractivité économique et les services,
- Améliorer la qualité du cadre de vie (sécurité, accessibilité, bruit) et les mobilités,
- Faire du patrimoine architectural et naturel un levier d'attractivité et promouvoir l'identité locale.

Ainsi, le volet urbain de l'OPAH-RU s'articule directement avec :

- Les programmes de rénovation d'espaces publics engagés dans les communes RU,
- Les programmes de soutien aux commerces de cœur de ville engagés dans les communes RU,
- Le Dispositif Petite Ville de Demain et les différents volets de l'Opération de Revitalisation du Territoire.

Les communes Petites Villes de Demain ont engagé et/ou prévu d'engager des projets d'aménagement et de requalification qui accompagneront les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU et permettront l'inscription des actions en faveur de l'habitat dans le cadre d'une requalification globale.

La commune de **Marans** souhaite engager plusieurs projets :

- La revalorisation des espaces publics : réfection globale de l'axe rue de la Marée Chaussée, du Pont de pierre, des quais de la Sèvre Niortaise, de la rue d'Aligre jusqu'à la place Cognacq puis de la rue Gambetta et de la place des Halles.
- Le projet de déviation qui doit être créé dans les 5 ans va profondément modifier la circulation en centre-bourg et apaiser la rue d'Aligre aujourd'hui envahie par la circulation des poids lourds. Ce projet aura un fort impact sur le confort et l'habitabilité des logements situés le long de cet axe.
- L'espace du port fluvial et maritime est également voué à être complètement revalorisé avec l'implantation d'un projet culturel et touristique en lieu et place d'un îlot très dégradé et la réalisation d'un espace public arboré jusqu'aux quais. Les quais feront également l'objet d'une réfection globale.

La commune de **Courçon** souhaite s'engager dans plusieurs projets :

- L'aménagement d'un parc,
- La végétalisation de certaines franges urbaines,
- La création de pistes équestres et cyclables,
- L'intervention sur le commerce pour la revitalisation du centre. La commune a racheté deux bâtiments pour y créer une boulangerie et deux logements communaux.

Au travers de son volet urbain, l'OPAH-RU assurera le prolongement dans l'espace privé de cette logique de requalification globale, de façon ciblée.

3.1.2 Objectifs

La réalisation de l'ensemble de ces projets vise les objectifs suivants :

- Renforcer l'attractivité du territoire en améliorant le cadre urbain et l'habitat ancien ;
- Maîtriser le développement de l'urbanisation en privilégiant la réhabilitation du bâti ;
- Revitaliser les cœurs de villes/bourgs ;
- Préserver la valeur patrimoniale du bâti ancien ;
- Développer les usages et les fonctionnalités urbaines.

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

- La nature et les caractéristiques des réaménagements engagés sur l'espace public ;
- La reconfiguration d'îlots urbains ;
- Le nombre de logements sortis de vacance ;
- Le nombre de façades rénovées ;
- Le nombre de vitrines commerciales transformées en logements, en dehors des linéaires

- commerciaux prioritaires ;
- Le nombre de vitrines commerciales dégradées qui ont été rénovées dans les linéaires commerciaux prioritaires.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Au sein des périmètres de renouvellement urbain, des situations de dégradation, de vacance structurelle et de blocages immobiliers ont été recensées. Elles appellent, au-delà du déploiement des actions incitatives de l'OPAH-RU, des procédures à l'initiative de la collectivité publique pouvant aboutir si nécessaire à une maîtrise foncière dans le but de transférer les immeubles concernés à un ou plusieurs opérateurs susceptibles de produire une offre immobilière de cœur de ville souhaitée par la collectivité.

Pour mener à bien les projets de recyclage foncier permettant la redynamisation des centres villes/bourgs, différents outils pourront être actionnés concourant à la maîtrise foncière ou à des actions de recomposition foncière par les collectivités :

- En s'appuyant sur le PLUi-h avec la mobilisation du Droit de Prémption Urbain et en instaurant une veille active sur les DIA,
- Avec un portage foncier via l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ou une SEM,
- L'acquisition de biens à l'amiable,
- L'utilisation d'outils coercitifs (DUP).

L'étude pré opérationnelle a permis la réalisation de 2 études de faisabilité sur 2 îlots prioritaires :

- **Marans** : rue d'Aligre, une réflexion a été engagée sur deux séries d'immeubles dégradés et vacants (32 et 34 rue d'Aligre puis 40B à 46 rue d'Aligre) pour lesquels des acquisitions à l'amiable ou dans le cadre d'une DUP sont envisagées.
- **Courçon** : sur l'îlot de l'ancienne gendarmerie, situé au 29, 33, 35 rue grande, la mise en place d'une DUP est également envisagée dans le cas où le volet incitatif de l'OPAH-RU ne permettrait pas le recyclage foncier de l'îlot.

L'OPAH-RU prévoit également la possibilité de faire appel à l'opérateur tout au long du programme pour la réalisation d'études de faisabilité sur des îlots dégradés.

Enfin, il est à noter une nouvelle dynamique d'acquisition d'immeubles sur le territoire de la CdC Aunis Atlantique, qui pour certains étaient vacants depuis plusieurs années, par des investisseurs pour réaliser des logements locatifs. Un nouvel enjeu se dessine alors autour de l'accompagnement des ces investisseurs et nouveaux propriétaires à la réalisation de travaux de qualité et la correspondance des logements aux besoins du territoire et aux enjeux de préservation du patrimoine.

3.2.2 Objectifs

Sur le volet foncier, l'articulation de l'OPAH-RU avec les projets de revitalisation et de renouvellement urbain permettra d'apporter un accompagnement aux communes pour :

- Des études de reconfiguration d'îlots afin de répondre aux enjeux localisés de restructuration urbaine,
- Des situations d'immeubles stratégiques bloqués sans perspective d'évolution spontanée,
- Des biens sans maître et biens en état d'abandon manifeste,
- Des situations de logement indigne sans perspective de sortie d'indignité par le détenteur actuel de l'immeuble,

- La mise en œuvre d'outils de lutte contre l'habitat dégradé (arrêtés de mise en sécurité, arrêtés de ravèlement obligatoire)

L'OPAH-RU permettra de faire appel à l'opérateur pour monter des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) mais également d'actionner de nouveaux outils mis en place par l'Anah : la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) et le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF) dans le cadre de réhabilitations d'immeubles dégradés et d'accompagner la dynamique immobilière sur le territoire.

En cas d'absence de perspective à obtenir des résultats avec les modes d'action incitatifs, des interventions foncières communales pourraient ainsi être envisagées à l'échelle d'îlots ainsi que sur des immeubles isolés en utilisant si besoin des outils coercitifs.

3.2.3 Indicateurs de résultats :

- Nombre d'acquisitions engagées par les communes ou leurs partenaires,
- Nombre de procédures coercitives mises en place et d'accompagnements par l'opérateur,
- Mobilisation des outils RHI, VIR et DIIF.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés sur le territoire et en articulation avec les dispositifs déjà mis en place à l'échelle du département ainsi que les programmes nationaux, le volet immobilier de l'OPAH-RU se déclinera en plusieurs axes :

- **Le renforcement de l'offre locative sociale de qualité dans le parc privé**

Les projets de travaux subventionnés permettront de renouveler une offre en logements locatifs de qualité. Afin de faciliter le conventionnement de ces logements, la CdC Aunis Atlantique et les communes partenaires apporteront un appui financier complémentaire sous la forme d'un abondement aux aides de l'Anah. Cette offre pourra être complétée par d'autres opérations de conventionnement sans travaux en loc2 (anciennement appelé « loyer social » : le loyer se situe 30% en dessous des loyers du marché) et loc3 (anciennement appelé « loyer très social » : le loyer se situe 45% en dessous des loyers du marché).

Ce volet immobilier pourra bénéficier du dispositif **Loc'Avantages** qui assure au propriétaire une déduction d'impôts sur ses revenus, augmentée en cas d'intermédiation locative selon la commune, le niveau de loyer pratiqué et si le bien est géré ou non en intermédiation locative. Dans les périmètres RU, les communes s'engagent à apporter une aide financière complémentaire aux propriétaires bailleurs qui souhaitent bénéficier de ce dispositif.

Dans le cadre de la mission de conseil aux bailleurs, la promotion du dispositif « **Loc'Avantages** » devra être assurée.

De manière complémentaire, la CdC Aunis Atlantique a mis en place une prime supplémentaire en cas de recours à l'intermédiation locative sur les logements conventionnés Anah.

L'équipe de suivi-animation assurera le lien avec les différents partenaires afin de proposer un service complet au propriétaire bailleur pour qui une étude de faisabilité a été établie, y compris pour celui qui ne souhaiterait pas donner suite au conventionnement.

- **L'aide à l'accession dans l'ancien**

La CdC Aunis Atlantique souhaite soutenir l'accès dans l'ancien des ménages primo accédants de son territoire. Cette aide sera accordée sur des critères de ressources et visera les biens anciens de manière à répondre à un objectif de redynamisation des centralités et de reconquête des biens vacants.

Afin d'éviter l'effet d'aubaine d'une simple subvention versée au propriétaire après l'acquisition de son bien, la subvention prendra la forme d'un prêt à taux zéro qui permettra également d'aider les ménages primo accédants à accéder à un prêt bancaire.

- **La requalification des bâtis vacants ou très dégradés**

Le suivi-animation intégrera divers outils devant participer à la résorption de la vacance et de l'habitat dégradé dans les périmètres de renouvellement urbain :

- **Des études approfondies d'îlots** viseront à imaginer le programme dans sa configuration architecturale et sa transcription programmatique. Des financements et des montages opérationnels seront identifiés et des partenaires et opérateurs locaux pourront être sollicités selon les situations ;
- **Des études de faisabilité et le montage de procédures RHI et RHI THIRORI, CIR ou DIIF** par l'opérateur ;
- **L'accompagnement des communes** sur la mise en œuvre d'une stratégie et le recours aux outils de lutte contre l'habitat dégradé ;
- **Une étude de faisabilité ORI** sur Marans et Courçon et le lancement de ces procédures le cas échéant ;

Pour plus d'incitation, deux primes spécifiques complémentaires seront proposées, financées par la CdC Aunis Atlantique et les communes :

- Une **prime à la sortie de vacance** est proposée sur tout le territoire de la CdC Aunis Atlantique pour la remise sur le marché de biens vacants depuis plus de deux ans, pour lesquels il est constaté que le niveau de travaux souvent élevé constitue un frein supplémentaire à sa remise sur le marché ;
- Une **prime à la création d'accès aux étages au-dessus d'un commerce** afin de permettre aux logements vacants situés au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial d'être remis sur le marché.

- **Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux et la rénovation des logements en étages**

Deux problématiques ont été identifiées dans les périmètres renforcés : la présence de vitrines commerciales vacantes parfois transformées en logement de fait et contribuant à la dégradation de l'image du centre-ville et la dégradation des vitrines commerciales (vacantes ou non).

Afin de traiter ces deux problématiques,

- Les travaux de transformation des anciennes façades commerciales en façade résidentielle seront subventionnés par une prime de la commune ;
- Les travaux d'embellissement ou de rénovation de la façade commerciale seront également subventionnés par une prime de la commune.

- **Le ravalement des façades**

La plupart des communes du territoire doivent faire face à une dégradation de leur bâti de centre bourg. Aussi, une aide à la rénovation des façades sera appliquée à tous les centres-villes/bourgs du territoire, selon des linéaires pré-définis (liste des rues en annexe de la convention), ainsi que dans les périmètres de renouvellement urbain.

La revalorisation du patrimoine bâti par le **ravalement des façades des périmètres de renouvellement urbain** est une des priorités des deux communes concernées, Marans et Courçon. L'OPAH-RU prévoit un dispositif qui se veut fortement incitatif les 3 premières années du dispositif, puis coercitif les deux suivantes :

- Une **aide de la commune** qui vient donc majorer celle de la CdC Aunis Atlantique, plus élevée durant les 3 premières années du dispositif. Cette aide diminuera la 4^{ème} année puis la 5^{ème} année. Grâce à une communication accrue, ce dispositif sera très incitatif.
- Pour renforcer l'intervention des collectivités sur cette thématique il est proposé à l'Anah, à travers son **dispositif de mise en œuvre d'expérimentations spécifiques** de venir abonder l'aide de la CdC Aunis Atlantique et de la commune en matière d'aide à la rénovation des façades dans les périmètres de renouvellement urbains (la liste des rues concernées en annexe de la convention).
- Enfin, les communes de Marans et Courçon seront conseillées dans la mise en place d'un **arrêté de ravalement obligatoire** sur certains axes prioritaires à partir de la 4^{ème} année du dispositif, de manière à traiter les dernières façades qui n'auront pas fait l'objet d'un ravalement lors des 3 premières années.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs de l'OPAH-RU sur le volet immobilier sont les suivants :

- 40 logements locatifs aidés dont 20 dans les périmètres de renouvellement urbain ;
- 15 primes à l'intermédiation locative sur les 20 communes de la CDC AUNIS ATLANTIQUE, en dehors des périmètres de renouvellement urbain ;
- 15 logements locatifs conventionnés sans travaux ;

Pour aider à l'accession les ménages primo accédants, l'OPAH-RU prévoit :

- 35 prêts à taux zéro financés pour une acquisition dans l'ancien située dans l'une des 20 communes de l'EPCI ;

Pour faciliter la remise sur le marché de logements vacants, l'OPAH-RU prévoit :

- 75 logements sortis de la vacance dont 50 dans les périmètres de renouvellement urbain ;
- 5 créations d'accès aux étages au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial dans les périmètres de renouvellement urbain ;

Pour traiter les rez-de-chaussée commerciaux dans les périmètres de renouvellement urbain :

- 10 vitrines commerciales vacantes ou utilisées comme du logement, transformées en façades résidentielles ;
- 10 vitrines commerciales rénovées.

Pour traiter les façades dégradées :

- 25 façades rénovées dans les centres villes et bourgs des communes (hors périmètres RU) de la CdC Aunis Atlantique ;
- 50 façades rénovées dans les périmètres de renouvellement urbain.

En matière d'ingénierie :

- 50 accompagnements via une étude de faisabilité pour les projets de logements locatifs ;
- 2 études d'îlots ;
- 2 études d'îlots en RHI, RHI-THIRORI, VIR, DIIF,
- 1 étude d'ORI ;
- Des interventions ponctuelles auprès des communes qui souhaitent être accompagnées sur les questions de lutte contre l'habitat dégradé (à bon de commande).

3.3.3 Indicateurs de résultat

- Nombre de logements conventionnés avec travaux
- Nombre de logements conventionnés sans travaux

- Nombre de primes à l'intermédiation locative accordées
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de créations d'accès aux étages
- Nombre de façades rénovées
- Nombre de vitrines commerciales transformées
- Nombre de vitrines commerciales rénovées
- Nombre d'études de faisabilité auprès des propriétaires bailleurs
- Nombres d'îlots étudiés et requalifiés

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé constituera une des dimensions du suivi-animation de l'OPAH-RU :

- le repérage engagé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sera poursuivi, de manière directe (porte à porte) ou indirecte, en faisant appel au partenariat d'opération. Les actions de repérage prévues s'appuieront notamment sur :
 - o Un partenariat avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Insalubre (PDLHI) et les signalements locatifs et propriétaires occupants OPAH-RU remontés dans ce cadre,
 - o Un partenariat avec les services et/ou élus des 20 communes de la CdC Aunis Atlantique dans le cadre d'un Groupe de travail de lutte contre l'habitat indigne qui sera mis en place. L'équipe de suivi-animation engagera un partenariat rapproché avec les interlocuteurs désignés par chaque commune pour cette thématique :
 - Signalements par les élus et les services des communes à l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU des situations de non-décence avérées ou présumées,
 - Prise de contact systématique par l'équipe de suivi-animation avec les propriétaires des logements ainsi repérés, pour présenter les outils de l'OPAH-RU et proposer un accompagnement vers un projet de mise en conformité des logements,
 - Signalement par l'équipe de suivi-animation aux services des communes de situations de non décence ou d'indignité repérés pour recours aux leviers CAF (suppression du tiers payant, consignation des aides), RSD (Règlement Sanitaire Départemental), Code de la Construction et de l'Habitation ou Code de la Santé afin d'orienter les propriétaires concernés vers des programmes de travaux.
 - Les données de la CAF sur les propriétaires occupants bénéficiant d'une allocation logement et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social ;
 - Les données du FSL (Fonds de Solidarité Logement) concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'énergie en partenariat avec le Conseil Départemental ;
 - Des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux ;
 - Les données foncières à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés).

En lien avec les démarches de repérage qui précèdent, la mission de suivi-animation intégrera la réalisation de diagnostics pour juger de l'opportunité ou non d'une intervention. Ces diagnostics seront réalisés sur la base d'une visite du logement et sur la base de la grille Anah. En parallèle, un diagnostic social des familles rencontrées sera réalisé afin de porter une première appréciation sur les besoins potentiels en relogement provisoire ou définitif.

Un **suivi des situations repérées** et des mesures engagées sera réalisé en lien avec les services de l'Etat et les communes. Dans le cadre de l'OPAH-RU, tous les logements faisant l'objet d'un signalement auprès du Pôle départemental devront être pris en compte. Les arrêtés seront transmis à l'équipe de suivi-animation pour une prise de contact avec le propriétaire et la mise en œuvre des outils de traitement ou mesure d'urgence en cas d'occupation dangereuse des logements.

L'OPAH-RU prévoit la réalisation d'une étude d'opportunité pour permettre l'éventuelle mise en place du **Permis de louer** sur la commune de Marans.

La **prise de contact avec les propriétaires et le suivi des dossiers de travaux** complètera les missions de l'équipe de suivi-animation en matière d'habitat indigne mais aussi, d'information, de relance éventuelle et de l'accompagnement du propriétaire tout au long de la démarche permettant la réhabilitation de son bien. Elle saisira les instances ad hoc en fonction des difficultés rencontrées.

Le traitement des dossiers de mise aux normes des logements indignes nécessitera, dès le démarrage du PIG, une « mise à plat » des attributions respectives des partenaires et la formalisation des modalités d'intervention dans le temps de chacun des partenaires. L'échange d'informations entre partenaires, et ce à tous les stades d'avancement du dossier, devra à ce titre être la règle, pour une bonne synergie entre partenaires réunis au sein du comité technique.

Dans tous les cas – de risques pour la sécurité ou la salubrité, de danger portant sur la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation et de sécurité des hôtels meublés – où des travaux ont été prescrits par un arrêté de police, à caractère imminent ou non, lorsque l'administration a constaté qu'après le délai imparti, le propriétaire ou l'exploitant n'y a pas procédé, l'autorité compétente mettra en œuvre les travaux d'office.

Une réunion de bilan annuelle permettra d'analyser les situations en cours ou résolues, et ainsi de reproduire les expériences réussies. Les situations d'insalubrité mais aussi de fortes dégradations pourront ensuite être analysées avec les élus concernés : recherche de solutions alternatives, recherche d'un logement temporaire pendant les travaux, recherche de financement pour permettre d'équilibrer l'opération, etc.

3.4.2 Objectifs

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé passe par une action forte et ambitieuse pour répondre aux objectifs suivants :

- Identifier et mobiliser les acteurs locaux et définir des circuits pertinents et efficaces sur la question de l'indignité et du mal-logement ;
- Accompagner les propriétaires occupants et locataires dès le repérage de la situation jusqu'au relogement ;
- Combiner les différents leviers permettant d'aboutir à la sortie d'insalubrité des logements.

Les objectifs à atteindre pour cette thématique, sur toute la durée de l'OPAH-RU, sont :

- 20 logements de propriétaires occupants avec travaux lourds pour un habitat indigne ou très dégradé, dont 10 au sein des périmètres de renouvellement urbain ;
- 20 logements locatifs réhabilités avec des travaux lourds, dont 10 dans les périmètres de renouvellement urbain pour remédier à des situations d'habitat indigne et très dégradé.

3.4.3 Indicateurs de résultat

- Un comparatif du nombre d'arrêtés de mise en sécurité pris avant et durant le PIG ;
- Le nombre de signalements remontés à l'équipe de suivi-animation ;
- Le nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et part de logements déclarés

- indignes ou insalubres en cours du PIG ;
- Le nombre de logements réhabilités dans le cadre du PIG par rapport aux objectifs

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude a mis en avant deux principaux constats concernant les copropriétés d'Aunis Atlantique : l'existence de quelques copropriétés potentiellement fragiles dans les centres de Marans et Courçon et une situation particulièrement préoccupante concernant un ensemble de copropriétés à la Vallée d'Aulnes, à Courçon (taux d'impayés, vacance, dégradation, absence de syndic, etc.).

Pour approfondir cette thématique, l'OPAH-RU devra intervenir à deux niveaux :

- Une veille des copropriétés potentiellement fragiles et dégradées situées dans les centres de Marans et Courçon, sera mise en place par l'équipe d'animation du dispositif pour mesurer les évolutions possibles du nombre de copropriétés dégradées, notamment par le biais du Registre National des Copropriétés et d'un travail de terrain.
- L'accompagnement des copropriétés repérées comme fragiles situées à la Vallée d'Aulnes via la réalisation d'une étude pré opérationnelle et la mise en œuvre d'une stratégie de redressement sera prévue dans le cadre de l'OPAH-RU.

Les objectifs de l'étude pré-opérationnelle seront de :

- Approfondir le repérage précis des copropriétés potentiellement fragiles ou dégradées
- Réaliser des diagnostics multicritères et une stratégie de redressement pour chaque copropriété repérée
- Accompagner les copropriétés repérées pour améliorer leur gestion
- Soutenir l'amélioration énergétiques des copropriétés
- Traiter et redresser les copropriétés présentant des besoins en travaux plus importants et un cumul de dysfonctionnements.

Sur la Vallée d'Aulnes, 16 copropriétés repérées comme fragiles accueillent 204 logements dont :

- 86 occupés par un locataire,
- 11 occupés par leur propriétaire,
- 98 vacants.

3.5.2. Objectifs

Ce travail approfondi devra à la fois permettre d'établir une veille régulière de la thématique sur les copropriétés potentiellement fragiles et d'intervenir sur les copropriétés de la Vallée d'Aulnes dont la situation est préoccupante.

Les objectifs sont de :

- Compléter le repérage des copropriétés en difficulté
- Accompagner les copropriétés en difficulté

Les indicateurs pour juger de l'accompagnement des copropriétés en difficulté seront les suivants :

- Nombre de copropriétés repérées par l'équipe d'animation,
- Nombre de copropriétés accompagnées.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

La CdC Aunis Atlantique dispose d'une espace conseil France Rénov' commun à trois EPCI : la Communauté de Communes Aunis Atlantique, la Communauté de Communes Aunis Sud et la Communauté des Communes des Vals de Saintonge. Cet espace est reconnu Service Public de Performance Energétique de l'Habitat. Dans ce cadre, les conseillers énergie informent et accompagnent les particuliers dans la définition de leurs travaux et les aides financières avant de les guider vers les dispositifs adaptés (OPAH-RU, PIG, MaPrimeRénov').

Ainsi, en fonction du projet de travaux et de sa localisation, les conseillers énergie de l'espace conseil France Rénov' pourront les guider vers le programme OPAH-RU de la CDC AUNIS ATLANTIQUE ou les dispositifs nationaux. Cet espace a vocation à devenir la porte d'entrée de tout projet de rénovation sur le territoire et sera donc porte d'entrée du dispositif OPAH-RU. Des liens permanents seront effectués entre les conseillers de l'espace conseil et l'opérateur, notamment via la transmission de fiches contact.

Le volet énergie et précarité énergétique de l'OPAH-RU s'articule directement avec les thématiques transversales du programme Petites Villes de Demain, en particulier la transition énergétique, écologique et l'innovation ainsi que les enjeux exprimés dans le PCAET Aunis Atlantique.

L'OPAH-RU prévoit en effet 145 primes à l'utilisation de matériaux bio sourcés dans les projets de rénovation énergétique et de rénovation globale des logements.

Il s'articule également étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

Enfin, le dispositif prolonge le volet immobilier et le volet social de la présente convention en s'attaquant à la précarité énergétique et en visant à créer une offre résidentielle dans l'ancien dont tous les compartiments présentent un confort thermique et une maîtrise des consommations optimales.

Par le biais de l'OPAH-RU, la CdC Aunis Atlantique entend accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés de son territoire déjà engagée et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques de l'habitat. Elle encourage à l'utilisation des éco-matériaux pour chaque acte de rénovation thermique qui s'y prête en accordant une prime supplémentaire.

A cet effet, elle s'engage :

- À mobiliser la plateforme de la rénovation énergétique et guichet unique pour identifier les propriétaires susceptibles de pouvoir bénéficier de l'OPAH-RU et les mettre en relation avec l'opérateur chargé du suivi-animation du PIG.
- À mettre en place les moyens financiers nécessaires,
- À mettre en place des actions de sensibilisation et de mobilisation des professionnels concernés.

Par ailleurs, la CdC Aunis Atlantique conditionne l'obtention de ses aides à la réalisation de travaux lourds pour les propriétaires occupants qui acquièrent leur résidence principale à l'atteinte d'un gain énergétique supérieur à 55%.

La problématique énergétique sera systématiquement abordée, y compris dans le cadre des actions de la convention ne portant pas sur cette thématique et ou ne requérant pas de niveau de performance ou de gain énergétique pour l'obtention d'une aide financière (ex : la rénovation des façades).

En matière de repérage des situations de précarité énergétique, le dispositif reposera sur des échanges d'informations et transmission de contacts de particuliers avec :

- Les services du Département chargés de la gestion du FSL en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie,
- Les CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique,

- La Plateforme de la rénovation Rénov' Info Service, service commun aux Communautés de Communes Aunis Atlantique, Aunis Sud et Vals de Saintonge, porte d'entrée de l'ensemble des dispositifs en faveur de la rénovation énergétique.

3.6.2 Objectifs

Les objectifs pour cette thématique, sur toute la durée de l'OPAH-RU, sont :

- 115 logements occupés par des propriétaires occupants modestes et très modestes sur tout le territoire de la CdC Aunis Atlantique pour des travaux de précarité énergétique ;
- 20 logements locatifs sortis de la précarité énergétique dont 10 dans les périmètres de renouvellement urbain.
- 145 primes à l'utilisation d'éco-matériaux.

3.6.3 Indicateurs de résultat

- Nombre de logements de propriétaires occupants améliorés
- Nombre de logements locatifs conventionnés améliorés
- Montant des travaux et gains énergétique atteints après travaux
- Nombre de projets réalisés avec l'utilisation de matériaux bio sourcés
- Actions de mobilisation des professionnels engagés

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Les ménages de plus de 60 ans représentent 23% des ménages de la CdC Aunis Atlantique. Les mouvements migratoires contribuent à réduire cette proportion. En conséquence, les enjeux habitat liés à la population âgée ne sont pas directement des enjeux d'accueil mais plutôt :

- Des enjeux de confort de vie pour l'ensemble des seniors,
- Des enjeux économiques et sociaux associés au maintien à domicile et au retardement de l'échéance de mouvement vers un établissement spécialisé.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, des actions permettant d'adapter le logement pour favoriser l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap seront mises en place. Celles-ci s'adresseront aux propriétaires occupants et aux locataires modestes et très modestes. Il s'agit bien, à travers ces aides, de permettre aux ménages de pouvoir faire le choix d'un maintien à domicile et/ou de réduire les conséquences d'une perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Un travail de partenariat sera engagé avec les acteurs tels que le Conseil Départemental, les CCAS, la MDPH, la CPAM, les caisses de Retraite, la CAF et la MSA, ainsi que les structures d'aides à domicile, en vue de faire connaître les aides mobilisables et d'identifier les ménages à aider.

L'équipe de suivi-animation réalisera un diagnostic autonomie pour proposer des aménagements cohérents avec les besoins des occupants et les accompagnera dans leur projet d'adaptation de leur logement.

3.7.2 Objectifs

Les objectifs en la matière durant toute la durée de l'OPAH-RU sont de 75 logements adaptés pour l'autonomie de la personne et visent les propriétaires occupants et locataires modestes et très modestes.

Les résultats seront évalués à travers :

- Le nombre de ménages ayant reçu des conseils ;
- Le nombre de diagnostics autonomie réalisés ;
- Le nombre de dossiers autonomie agréés ;
- Les actions de mobilisation des professionnels engagées.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Ce volet constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH-RU et consiste en l'accompagnement des ménages très fragilisés et lié en particulier dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Au-delà des dispositifs financiers d'aides aux travaux apportées via l'OPAH-RU, l'équipe de suivi-animation veillera à mobiliser, autant que nécessaire, les dispositifs d'accompagnement social existants :

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

L'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU aura en charge le traitement de l'accueil temporaire ou définitif des ménages et l'organisation de la prise en charge, du suivi, et de l'accompagnement social des occupants dès le repérage des situations.

L'accompagnement social des ménages pour un retour dans les lieux ou un relogement définitif devra s'inscrire dans la complémentarité et la coordination avec les outils existants dans le droit commun. Véritable outil de médiation, il conviendra de garantir d'un côté les droits des occupants et de renseigner les propriétaires et faciliter les démarches nécessaires au relogement. Par ailleurs, dans la phase aval du relogement, il s'agira d'accompagner l'intégration dans le nouveau logement ou le retour dans le logement initial. Lorsque cela s'avérera nécessaire, un dispositif de « formation » des occupants au bon usage du logement et des équipements communs et privés et d'information sur les devoirs du locataire sera mis en

3.8.2 Objectifs

Les objectifs du volet social sont les suivants :

- Améliorer les conditions de logements des populations en place et lutter contre les situations d'indignité et d'insalubrité ;
- Répondre aux besoins de logements des publics en difficulté et des publics spécifiques : jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, etc.

Les indicateurs de résultats du volet social sont les suivants :

- Aides au relogement (temporaires et définitives) réalisées ;
- Nombre de ménages accompagnés au titre de l'habitat indigne et très dégradé.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Les nombreux bourgs et villes du territoire de la CdC Aunis Atlantique présentent une qualité paysagère et patrimoniale certaine, mises en avant notamment par le Site Patrimonial Remarquable sur Marans et la

présence du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin.

Sur le plan patrimonial, l'OPAH-RU, en plus de redonner vie au patrimoine ancien des cœurs de ville, favorisera la qualité architecturale et paysagère des projets par un accompagnement des porteurs de projets, au-delà des purs dispositifs financiers. En effet, pour les projets qui ne nécessitent pas un gain énergétique comme le ravalement de façades, la transformation de vitrines commerciales en logement ou la rénovation de vitrines commerciales dégradées feront également l'objet d'une analyse du projet afin de vérifier que le logement n'a pas de besoins en termes de rénovation énergétique ou globale.

Sur le plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention des financements permettront un gain énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements. Par ailleurs, les propriétaires occupants qui réaliseront des travaux lourds dans le cadre d'une accession devront atteindre 55% de gain énergétique minimum pour bénéficier des aides de la CdC Aunis Atlantique. Aussi, l'OPAH-RU encouragera l'utilisation de matériaux biosourcés en accordant une prime pour les projets qui feront appel à des matériaux bio sourcés.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- Une ingénierie de projet et une mobilisation du CAUE17, en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont de chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité.
- Une synergie partenariale pour permettre de réels effets leviers sur les projets et une performance énergétique : PTRE, CAUE, PNR, etc.
- Des dispositifs d'aide à l'investissement spécifiques :
 - o Aide au ravalement de façades,
 - o Aide à la sortie de vacance,
 - o Aide à la transformation des vitrines commerciales en logement,
 - o Aide à la rénovation des vitrines commerciales dégradées,
 - o Prime à l'utilisation de matériaux biosourcés,
 - o Aide à la primo-accession dans l'ancien.

3.9.2 Objectifs

- 75 façades ravalées (dont 50 en périmètres RU),
- 40 logements locatifs réhabilités ou créés (dont 20 en périmètres RU),
- 135 propriétaires occupants aidés sous conditions de gain de performance énergétique et donc de réduction des émissions de GES (dont 10 en périmètres RU),
- 35 ménages aidés dans leur primo-accession dans l'ancien,
- 75 logements sortis de la vacance (dont 50 en périmètres RU),
- 10 vitrines commerciales transformées en logements dans les périmètres RU,
- 10 vitrines commerciales rénovées dans les périmètres RU,
- 145 actes de rénovation utilisant des matériaux biosourcés.

3.9.3 Indicateurs de suivi

- Nombre de façades ravalées,
- Nombre logements locatifs réhabilités ou créés,
- Nombre propriétaires occupants aidés sous conditions de gain de performance énergétique et donc de réduction des émissions de GES (dont 10 en périmètres RU),
- Nombre logements sortis de la vacance (dont 50 en périmètres RU),
- Nombre vitrines commerciales transformées en logements dans les périmètres RU,
- Nombre vitrines commerciales rénovées dans les périmètres RU,
- Nombre d'utilisations de matériaux biosourcés.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

À plusieurs égards, l'OPAH-RU participe à la revitalisation économique des secteurs traités. En effet, l'ensemble des subventions accordées par les différents partenaires permettra de créer un effet levier incitant les propriétaires à réaliser des investissements dans leur logement. Ces nouveaux marchés représenteront d'importantes retombées pour l'artisanat local. Il faut souligner que ces nouveaux marchés de travaux ne pourront être délocalisés et auront des conséquences positives sur l'économie et sur l'emploi dans le bâtiment.

Par ailleurs, l'OPAH-RU permettra de remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants et dégradés. Le développement de cette offre locative et de propriétaires occupants accédants à la propriété constituera un afflux de population dans ces quartiers aujourd'hui en perte d'attractivité. De plus, l'aide à l'accession des primo accédants dans les centres anciens pourrait bien redynamiser les commerces et services de proximité en constituant de nouveaux débouchés pour des commerçants et en mettant en place un cercle vertueux augmentant l'attractivité de ces quartiers.

L'équipe de suivi-animation s'engagera à sensibiliser les artisans et commerçants locaux à ces enjeux, au travers de groupes de travail ou des actions de communication, en lien avec la plateforme Rénov'Info Service.

3.10.2 Objectifs

Sur le volet économique/commercial et développement territorial, les objectifs sont les suivants :

- Renforcer l'attractivité de tissus économiques et commerciaux ;
- Conforter la filière artisanale locale.

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

- Variation du nombre de services et de commerces implantés selon les différents territoires ;
- Mesure de l'activité générée pour les entreprises locales.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

Les objectifs globaux sont évalués à 250 logements minimum, répartis comme suit :

- 210 logements occupés par leur propriétaire
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

4.2 Autres objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par la CdC Aunis Atlantique et les communes

Ces autres objectifs sont complémentaires à ceux fixés avec les financements ANAH en 4.1 et sont répartis comme suit :

- 75 logements sortis de vacance sur tout le territoire,
- 75 façades rénovées sur tout le territoire,
- 15 logements gérés en intermédiation locative sur tout le territoire,
- 35 primo-accédants aidés dans leur accession sur tout le territoire,
- 145 actes de rénovation utilisant des matériaux biosourcés sur tout le territoire,
- 10 vitrines commerciales transformées en logements dans les périmètres RU,
- 10 vitrines commerciales dégradées rénovées dans les périmètres RU,
- 5 étages créés pour les logements situés au-dessus de commerces dans les périmètres RU.

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2024	2025	2026	2027	2028
Nombre de logements PO	23	40	47	51	49
Dont LHI et TD	2	4	4	6	4
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	13	22	26	27	27
Dont autonomie*	8	14	17	18	18
Nombre de logements PB	5	8	8	8	11
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages					
Dont loyer conventionné social Loc'2	5	8	8	8	11
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	2	2

	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Logements de propriétaires occupants						
Logements indignes et très dégradés	2	4	4	6	4	20
Logements pour l'autonomie de la personne	8	14	17	18	18	75
Logements lutte contre la précarité énergétique	13	22	26	27	27	115
Total logements propriétaires occupants	23	40	47	51	49	210
Logements de propriétaires bailleurs						
Logements indignes et très dégradés	2	4	4	4	6	20
Logements dégradés et lutte contre la précarité énergétique	3	4	4	4	5	20
→ dont loyer conventionné social Loc'2	5	8	8	6	9	36
→ dont loyer conventionné très social Loc'3	0	0	0	2	2	4
Total logements propriétaires bailleurs	5	8	8	8	11	40

Total des logements PO et PB	28	48	55	59	60	250
-------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Autres objectifs de réalisation hors subventions ANAH						
Lutte contre la vacance	7	13	17	19	19	75
Aide au ravalement de façade	8	16	19	16	16	75
Aide à l'intermédiation locative	2	2	3	4	4	15
Prêt à taux zéro local	6	7	7	8	7	35
Utilisation d'éco matériaux	17	28	32	33	35	145
Prime transformation vitrine commerciale	0	2	2	3	3	10
Création d'un accès aux étages des commerces	0	1	1	2	1	5
Prime rénovation vitrine commerciale	1	1	2	3	3	10

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

La convention de programme comportera impérativement un article relatif aux engagements financiers prévisionnels des différents partenaires signataires. Ces financements seront détaillés dans un tableau pour toutes les années de la convention.

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 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 **3 572 300 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	181 952 €	462 890 €	696 408 €	898 782 €	940 166 €	392 102 €	3 572 300 €
Dont aides aux travaux :	146 702 €	390 230 €	614 148 €	807 822 €	848 006 €	349 592 €	3 156 500 €
Dont aides à l'ingénierie :							
- Part fixe	28 350 €	56 700 €	56 700 €	56 700 €	56 700 €	28 350 €	283 500 €
- Part variable	6 900 €	15 960 €	25 560 €	34 260 €	35 460 €	14 160 €	132 300 €

5.2. Financements de la CdC Aunis Atlantique et des communes

5.2.1. Règles d'application

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

Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes :

- Sur l'ensemble du territoire de la CdC Aunis Atlantique :
 - Travaux de lutte contre la précarité énergétique des propriétaires très modestes, en

- complément d'une aide de l'ANAH :
 - CdC Aunis Atlantique : 1 500 €
- Travaux de lutte contre la précarité énergétique des propriétaires modestes, en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CdC Aunis Atlantique : 500 €
- Travaux d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap, aux revenus très modestes, en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CdC Aunis Atlantique : 1 500 €
- Travaux d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap, aux revenus modestes, en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CdC Aunis Atlantique : 500 €
- Remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus de 2 ans. Cette prime est corrélée à l'attribution d'une subvention de l'ANAH :
 - CdC Aunis Atlantique : 1 000 €
 - Communes : 1 000 €
- Primo-accession : aide qui prendra forme de prêt à taux zéro de 20 000 € à 25 000€. Une convention sera passée avec des établissements bancaires.
- Utilisation de matériaux biosourcés :
 - CdC Aunis Atlantique : 300€ par acte de rénovation qui comprend l'utilisation de matériaux bio sourcés
- Sur l'ensemble du territoire de la CdC Aunis Atlantique hors périmètres RU de Marans et Courçon :
 - Travaux de réhabilitation de logements indignes et très dégradés pour les propriétaires très modestes, en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CdC Aunis Atlantique : 20% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de travaux subventionnables : 50 000€ HT), plafonnés à 10 000€
 - Travaux de réhabilitation de logements indignes et très dégradés pour les propriétaires modestes, en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CdC Aunis Atlantique : 15% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de travaux subventionnables : 50 000€ HT), plafonnés à 7 500 €
 - Travaux de rénovation de façades dégradées :
 - CdC Aunis Atlantique : 10% plafonnés à 1 000€
 - Communes : 10% plafonnés à 1 000€ attribuée par la commune.
- Dans les périmètres RU de Marans et Courçon :
 - Travaux de réhabilitation de logements indignes et très dégradés pour les propriétaires très modestes, en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CdC Aunis Atlantique : 20% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de travaux subventionnables : 50 000€ HT), plafonnés à 10 000€
 - Communes : 5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnés à 2 500€
 - Travaux de réhabilitation de logements indignes et très dégradés pour les propriétaires modestes, en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CdC Aunis Atlantique : 15% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH

(plafond de travaux subventionnables : 50 000€ HT), plafonnés à 7 500 €

→ Communes : 5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnés à 2 500€

- Travaux de rénovation de façades dégradées :
 - CdC Aunis Atlantique : 10% plafonnés à 1 000€
 - Communes : prime évolutive au fur et à mesure de l'OPAH-RU :
 - Les 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} année : 30% des travaux HT, plafonnée à 3 000€
 - La 4^{ème} année : 20% des travaux HT, plafonnée à 2 000€
 - La 5^{ème} année : 10% des travaux HT, plafonnée à 1 000€
- Transformation de vitrines commerciales en logements, hors linéaires commerciaux prioritaires :
 - Communes : 2 000 €
- Rénovation de vitrines commerciales dégradées dans les linéaires commerciaux prioritaires
 - Communes : 2 000 €

Pour les propriétaires bailleurs :

- Sur l'ensemble du territoire de la CdC Aunis Atlantique :
 - Remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus de 2 ans. Cette prime est corrélée à l'attribution d'une subvention de l'ANAH :
 - CdC Aunis Atlantique : 1 000 €
 - Communes : 1 000
 - Logement conventionné confié à une agence immobilière sociale :
 - CdC Aunis Atlantique : 1 500 €
 - Utilisation de matériaux biosourcés :
 - CdC Aunis Atlantique : 300€ par acte de rénovation qui comprend l'utilisation de matériaux bio sourcés
- Sur l'ensemble du territoire de la CdC Aunis Atlantique hors périmètres RU de Marans et Courçon :
 - Travaux de rénovation de logements indignes et très dégradés :
 - CdC Aunis Atlantique : 20% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnés à 16 000 €
 - Travaux de rénovation de logements dégradés ou en précarité énergétique :
 - CdC Aunis Atlantique : 15% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnés à 9 000€
 - Travaux de rénovation de façades dégradées :
 - CdC Aunis Atlantique : 10% plafonnés à 1 000€
 - Communes : 10% plafonnés à 1 000€ attribuée par la commune.
- Dans les périmètres RU de Marans et Courçon :
 - Travaux de rénovation de logements indignes et très dégradés :
 - CdC Aunis Atlantique : 20% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnés à 16 000 €
 - Communes : 15% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnés à 12 000€
 - Travaux de rénovation de logements dégradés ou en précarité énergétique :

- CdC Aunis Atlantique : 15% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnés à 9 000€
- Communes : 5% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnés à 3 000€
- Travaux de rénovation de façades dégradées :
 - CdC Aunis Atlantique : 10% plafonnés à 1 000€
 - Communes : prime évolutive au fur et à mesure de l'OPAH-RU :
 - Les 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} année : 30% des travaux HT, plafonnée à 3 000€
 - La 4^{ème} année : 20% des travaux HT, plafonnée à 2 000€
 - La 5^{ème} année : 10% des travaux HT, plafonnée à 1 000€
- Transformation de vitrines commerciales en logements, hors linéaires commerciaux prioritaires :
 - Communes : 2 000 €
- Rénovation de vitrines commerciales dégradées dans les linéaires commerciaux prioritaires
 - Communes : 2 000 €
- Création d'accès aux logements situés aux étages au-dessus des commerces :
 - Communes : 2 000€

5.2.2 Montants prévisionnels de la CdC Aunis Atlantique :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CdC Aunis Atlantique pour l'opération sont de 1 779 080 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	267 525 €	352 516 €	383 516 €	418 780 €	356 743 €	1 779 080 €
Dont aides aux travaux :	132 345 €	217 336 €	248 336 €	283 600 €	221 563 €	1 103 180 €
Dont aides à l'ingénierie	135 180 €	135 180 €	135 180 €	135 180 €	135 180 €	675 900 €

5.2.3 Montants prévisionnels des communes hors périmètres RU :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des communes hors périmètres RU pour l'opération sont de 50 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	6 000 €	10 000 €	12 000 €	12 000 €	10 000 €	50 000 €

5.2.4 Montants prévisionnels des communes de Marans et Courçon, dans leur périmètre RU :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de **Marans** dans le périmètre RU pour l'opération sont de 269 500 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	29 900 €	55 900 €	68 900 €	51 900 €	62 900 €	269 500 €
Dont aides aux travaux	29 000 €	55 000 €	68 000 €	51 000 €	62 000 €	265 000 €
Dont aides à l'ingénierie (Permis de Louer)	900 €	900 €	900 €	900 €	900 €	4 500 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de **Courçon** dans le périmètre RU pour l'opération sont de 130 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	10 000 €	29 000 €	31 000 €	38 000 €	22 000 €	130 000 €

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Engagements d'Action Logement

Depuis plus de soixante-cinq ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

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

L'intervention d'Action Logement dans cette convention d'OPAH-RU, complémentaire à la convention entre Action Logement et la Communauté de Communes Aunis Atlantique, confirme également la volonté de flécher ses aides dans la revitalisation des centres anciens, afin de les rendre plus attractifs et d'améliorer le

confort de vie des habitants.

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

Pour les propriétaires bailleurs :

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

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

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

Pour les futurs acquéreurs ou les propriétaires réalisant des travaux :

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

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

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

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires

qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires qui seront définies dans le cadre de la future Convention Quinquennale avec l'Etat sur la période 2023-2027.

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

6.2. Engagements de la SACIFAP PROCIVIS POITOU-CHARENTES

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

En application de cette loi, le réseau PROCIVIS, depuis 2018 et renouvelé le 23 janvier 2023 dans le cadre d'une convention avec l'Etat sur la période 2023-2030, a amplifié au plan national ses missions sociales. Les contributions des SACICAP s'inscrivent dans le cadre de conventions définissant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

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

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

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

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

L'objectif est de :

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

Les bénéficiaires sont :

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

Les conditions d'octroi sont :

- ✓ Examen et validation de chaque projet en comité technique (lorsqu'une telle instance est mise en place),

- ✓ Décision d'attribution de prêt : en complément des aides apportées par l'ANAH, les collectivités et autres partenaires,
- ✓ Contrôle de la bonne exécution des travaux par l'opérateur.

Déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » :

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

Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :

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

Nature des travaux :

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

PROCIVIS POITOU-CHARENTES réserve une enveloppe globale de 400 000 € à cette opération pour la durée du programme (2022-2026) en avances des aides publiques et prêts Missions Sociales.

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

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

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

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

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

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

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

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

6.3. Engagements de la Fondation Abbé Pierre

Présentation

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

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

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

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

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

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

Thématiques prioritaires d'intervention

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

Critères d'éligibilité

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

1. *La situation socio-économique du ménage* : le programme s'adresse à des **ménages cumulant de très faibles ressources** (minimas sociaux, petites retraites, emplois précaires, temps partiel subis, revenus saisonniers, AAH ...) et une **situation sociale et familiale fragile** (présence d'enfants en bas âge, santé délicate et/ou affection chronique, ruptures dans le parcours de vie personnelle et professionnelle, environnement...)
2. *Une opération avec un bouquet travaux parfaitement adaptée à la problématique logement avancée du ménage* : « **une réponse sur mesure** ». la finalité vise l'amélioration générale et réelle des conditions de vie : « *Le bien-être* », couplé à une augmentation tangible de la performance thermique, se traduisant notamment par l'allègement de la « *dépense contrainte* ».

3. *La sollicitation obligatoire et préalable de tous les partenaires financeurs existants est un principe fondamental* : la Fondation n'intervenant qu'en « **bouclage** » des dossiers.

La subvention éventuellement accordée vient **en complément et non en substitution** des aides financières publiques dites de « droit commun », et de prêts travaux quand ils existent (ANAH, collectivités locales, caisses de retraite, CAF, MSA, organismes de prêts, ...). Les solutions personnelles et/ou familiales du ménage, aussi modestes soient elles sont également « appelées » en complément du montage financier, toutes les solidarités familiales sont à mobiliser.

Conditions d'octroi

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

Etablissement d'une Convention Opérationnelle

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

Evaluation et Suivi des projets

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

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

Chapitre 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

La Communauté de Communes Aunis Atlantique sera chargée 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

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

Le **comité de pilotage** assurera l'évaluation annuelle de l'OPAH-RU, sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Les orientations stratégiques de communication se rapportant à la mise en œuvre de l'OPAH-RU (information, sensibilisation des habitants, des artisans et des banquiers, modalités d'animation, proposition d'avenant financier...) seront prises collégalement par le comité de pilotage.

Il se réunira au moins une fois par an et sera animé par le prestataire en charge du suivi-animation et qui écrira les comptes rendus afférents à ces réunions. Il se compose :

- Du Président de la CdC Aunis Atlantique, et de l'élu conseiller délégué à l'habitat de la CdC Aunis Atlantique,
- Des Maires des communes de la CdC Aunis Atlantique ou de leurs représentants,
- Du Délégué de l'ANAH dans le département de Charente-Maritime ou de son représentant,
- Du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime ou de son représentant,
- De la Directrice du pôle Développement du Territoire de la CdC Aunis Atlantique,
- De la Responsable du service Aménagement du Territoire de la CdC Aunis Atlantique,
- Des représentants d'Action Logement,
- Des représentants de Procvivis Poitou-Charentes,
- Des représentants de la Fondation Abbé Pierre,
- Du représentant de la Banque des Territoires,
- Du prestataire en charge de l'animation,
- De la Plateforme de la Rénovation Energétique Aunis Val de Saintonge,
- Et de tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences à l'opération.

Le **comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle et du suivi régulier de l'OPAH-RU. Ce comité doit connaître toutes les difficultés qui pourraient survenir en vue de dégager des solutions communes. Il valide les bilans établis par le titulaire. Il pourra se décliner en groupes de travail thématiques (habitat indigne, copropriétés dégradées, lotissements vieillissants...) autant que nécessaire. Il se réunira au moins tous les 6 mois, sera animé par l'opérateur en charge du suivi-animation qui rédigera également les comptes rendus.

Il se composera de :

- L'élus conseiller délégué à l'habitat de la CdC Aunis Atlantique,
- Le(la) responsable du service Aménagement du Territoire et de l'assistance administrative du service,
- Le(la) chargé(e) de mission Habitat de la CdC Aunis Atlantique,
- Les différents services concernés de la CdC Aunis Atlantique,
- Les directeurs généraux des services ou les secrétaires de mairies des communes référents,
- La DDTM, l'ANAH et le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- L'opérateur en charge du suivi-animation,
- De la Plateforme de la Rénovation Energétique Aunis Val de Saintonge,
- Autres partenaires selon les besoins recensés : CAF, MSA, CCAS, EPF NA, CAPEB, ABF, Procvivis, Fondation Abbé Pierre, etc.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU sera confié à un prestataire (ou groupement de prestataires) qui sera retenu conformément au Code des marchés publics. L'équipe devra justifier des compétences suivantes et de connaissances avérées dans :

- La conduite d'opérations similaires ;
- L'application de la réglementation ANAH ;
- Le montage et le suivi d'opération de sortie d'insalubrité ou de traitement d'habitat indigne ;

- Le cadre juridique et les outils de financement du logement ;
- La conduite de diagnostics techniques et immobiliers ;
- L'évaluation et la dispense de conseils en matière énergétique ;
- La réalisation de rapports d'ergothérapie et de dispense de conseils en matière d'adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap ;
- La conduite de diagnostics économiques et sociaux, l'évaluation des besoins en relogement et l'accompagnement des occupants, l'accompagnement des ménages au retour dans le logement ;
- Les compétences architecturales et patrimoniales pour intervenir sur les bâtiments existants et conseiller sur la qualité des réhabilitations ;
- La construction de plan de financement et les conseils en fiscalité liés au conventionnement et à la restauration immobilière ;
- La conduite de diagnostics urbains et l'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage à la réalisation de projets d'îlots et de renouvellement urbain ;
- La qualité des outils de suivi des dossiers et de reporting, et l'animation de partenariat.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

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). L'opérateur devra disposer de l'agrément prévu par l'article L232-3 du Code de l'Energie (pour pouvoir accompagner l'ensemble des projets incluant des travaux de rénovation énergétique financés par l'Anah) ; et qu'à compter du 1er juillet 2024, les prestations d'accompagnement de ces dossiers devront reprendre l'intégralité des prestations obligatoires prévues par l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat.

Animation – Information – Coordination opérationnelle :

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

Accompagnement sanitaire et social des ménages :

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

Aide à la décision – Assistance financière, administrative et technique :

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

Suivi – Évaluation en continu :

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

Missions relatives à la lutte contre l'habitat indigne :

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

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

- Réalisation d'évaluation de la consommation énergétique, actuelle et projetée après travaux.
- Aide à la valorisation des CEE

Volet perte d'autonomie de la personne dans l'habitat :

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

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

- La Plateforme de Rénovation Énergétique ;
- Les services compétents des collectivités ;

- Les services instructeurs des demandes de subventions ;
- Les services en charge des procédures coercitives (péril, insalubrité...) ;
- Les acteurs du secteur social ;
- Le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADILE-EIE, ...).

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

Le rôle de l'équipe de suivi-animation en ce qui concerne la mobilisation et la coordination de l'ensemble des acteurs intervenant dans la mise en œuvre de MaPrimeRénov' Sérénité se fera par :

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

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.

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, par l'opérateur en charge du suivi-animation. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

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

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

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

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

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ;
- Présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ; nombre de logements réhabilités suivant le type d'occupation, les consommations de subventions et les travaux afférents ;
- Mesurer l'impact de l'opération sur le plan social, sur le marché immobilier, évaluer l'efficacité des mesures financières et des dispositifs connexes mis en place pour garantir l'efficacité de l'opération, notamment ceux concernant le traitement des logements indignes ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses

différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;

- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques, sur les consommations énergétiques et la vie sociale.

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux 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 et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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 DDTM (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 qui validera les informations concernant 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 du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) 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 au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 15/01/2024 (*date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire*) au 31/12/2028.

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, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

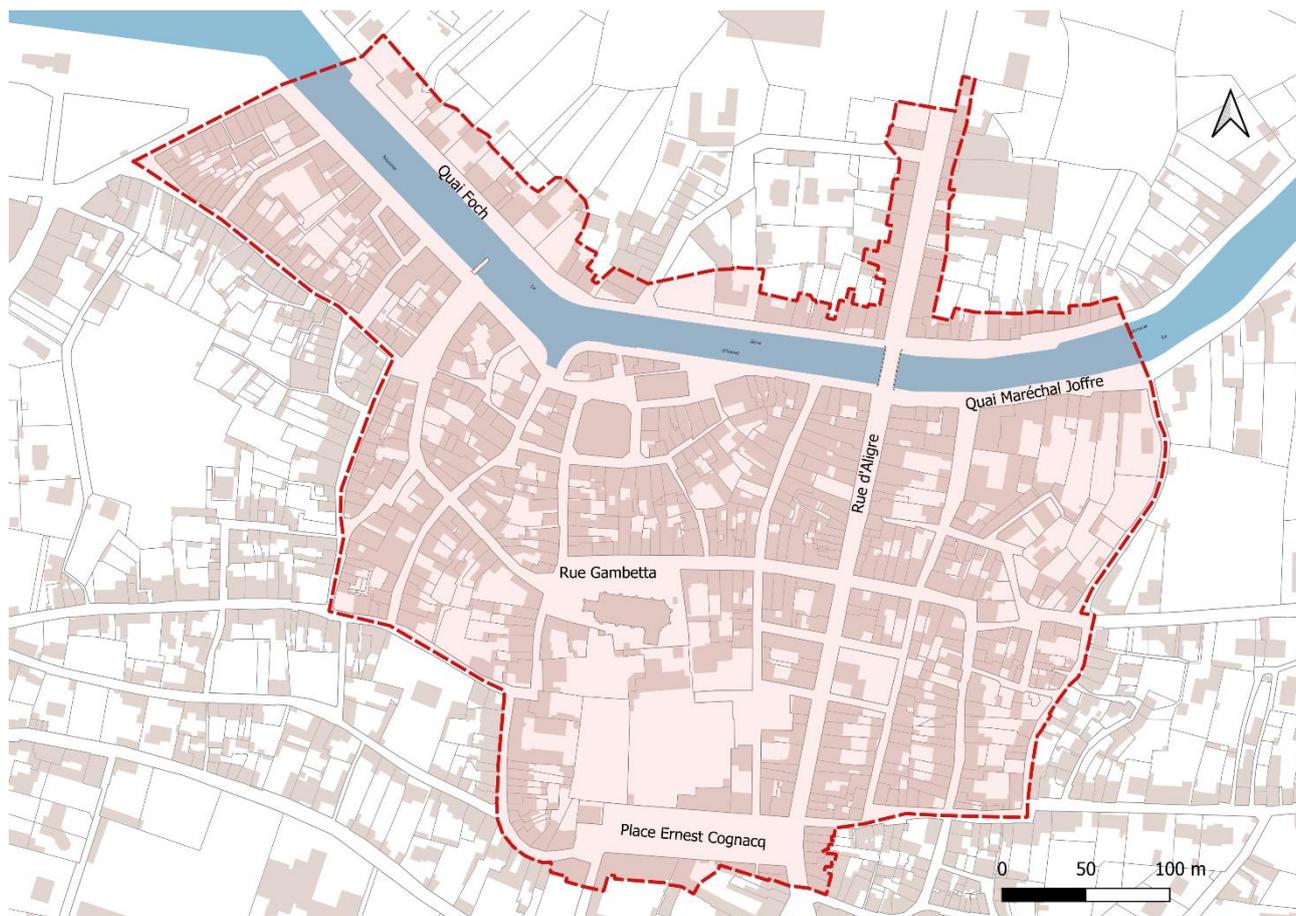
Fait en 25 exemplaires à Ferrières, le xx

Pour la Communauté de Communes Aunis Atlantique, Monsieur le Président, Jean-Pierre SERVANT	Pour l'État et pour l'Anah, Le Préfet de la Charente-Maritime Nicolas BASSELIER	
Pour la commune d'Andilly, Monsieur le Maire, Sylvain FAGOT	Pour la commune d'Angliers, Monsieur le Maire, Didier TAUPIN	Pour la commune de Benon, Monsieur le Maire, Christophe VINATIER
Pour la commune de Charron, Madame le Maire, Martine BOUTET	Pour la commune de Courçon, Madame le Maire, Nadia BOIREAU	Pour la commune de Cram Chaban, Monsieur le Maire, Laurent RENAUD.
Pour la commune de Ferrières d'Aunis, Monsieur le Maire, Bernard BESSON	Pour la commune de La Grève-sur-Mignon, Monsieur le Maire, Roland GALLIAN	Pour la commune de La Laigne, Monsieur le Maire, Philippe PELLETIER
Pour la commune de La Ronde, Monsieur le Maire, Jean-Pierre SERVANT	Pour la commune du Gué d'Alléré, Monsieur le Maire, Sylvain AUGERAUD	Pour la commune de Longèves, Monsieur le Maire, Dominique LECORGNE

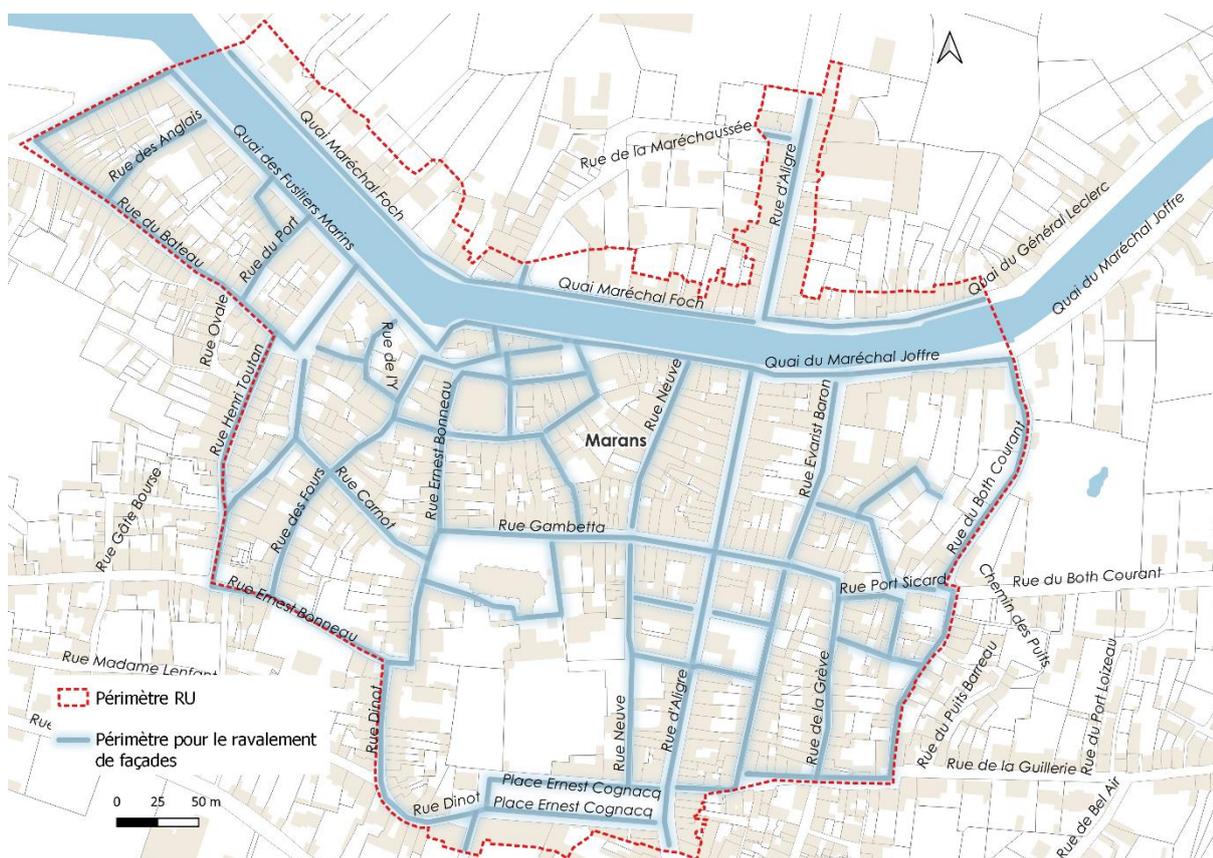
Pour la commune de Marans, Monsieur le Maire, Jean-Marie BODIN	Pour la commune de Nuillé d'Aunis, Monsieur le Maire, Philippe NEAU	Pour la commune de Saint-Cyr-du-Doret, Madame le Maire, Gislaine GOT
Pour la commune de Saint-Jean-de-Liversay, Madame le Maire, Sylvie GATINEAU	Pour la commune de Saint-Sauveur d'Aunis, Monsieur le Maire, Alain FONTANAUD	Pour la commune de Saint-Ouen d'Aunis, Madame le Maire, Valérie AMY-MOIE
Pour la commune de Taugon, Monsieur le Maire, Gérard BOUHIER	Pour la commune de Villedoux, Monsieur le Maire, François VENDITTOZZI	
Le groupe Action Logement, représenté par son Directeur Régional Nouvelle Aquitaine, Monsieur Sébastien THONNARD	PROCIVIS POITOU-CHARENTES, société représentée par son Président, Monsieur Roland CHAUVEAU et son Directeur Général, Monsieur Antoine DAGONAT	La FONDATION ABBE PIERRE représentée par Sonia HURCET, sa Directrice Générale Adjointe

Annexes :

Annexe 1 : Périmètre RU de Marans



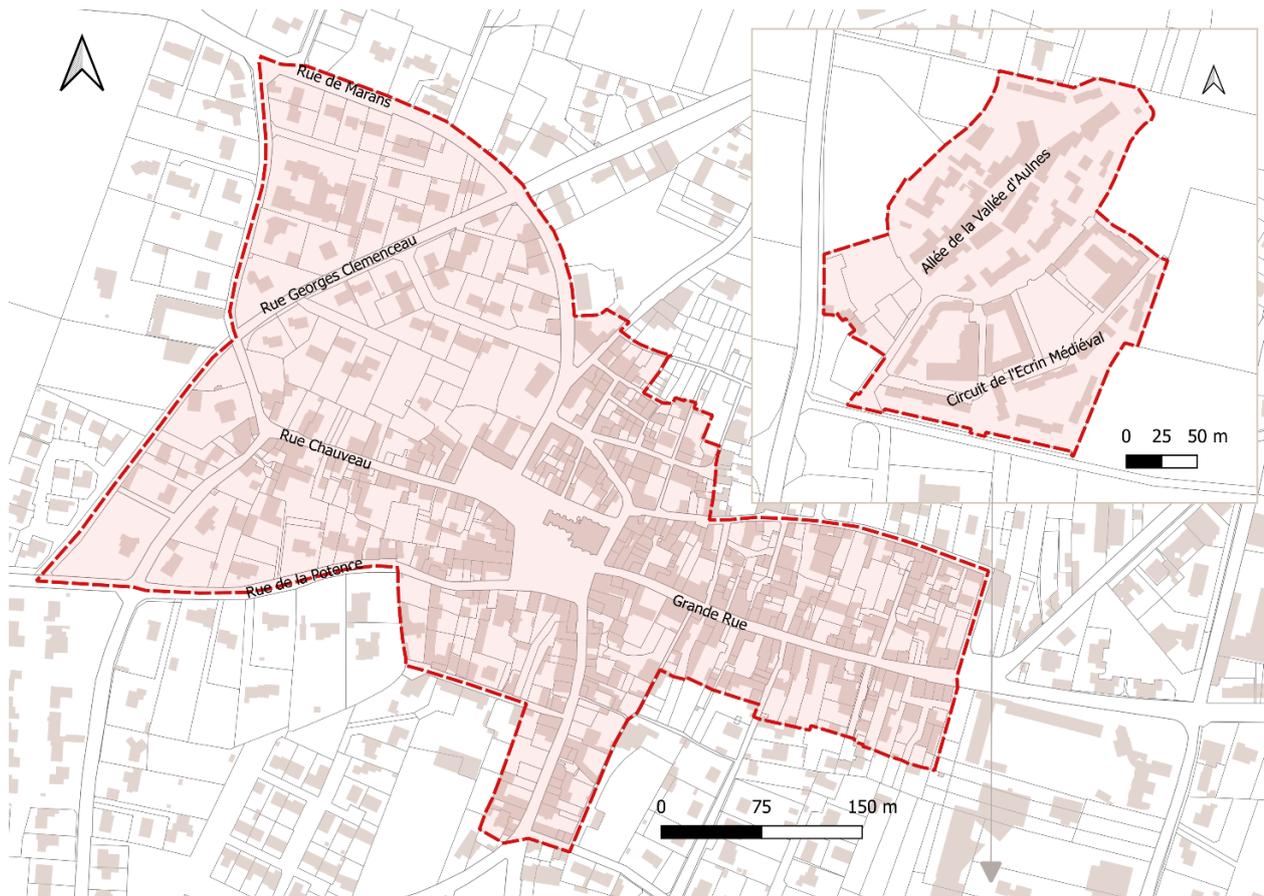
Annexe 2 : Périmètres de rénovation des façades à Marans



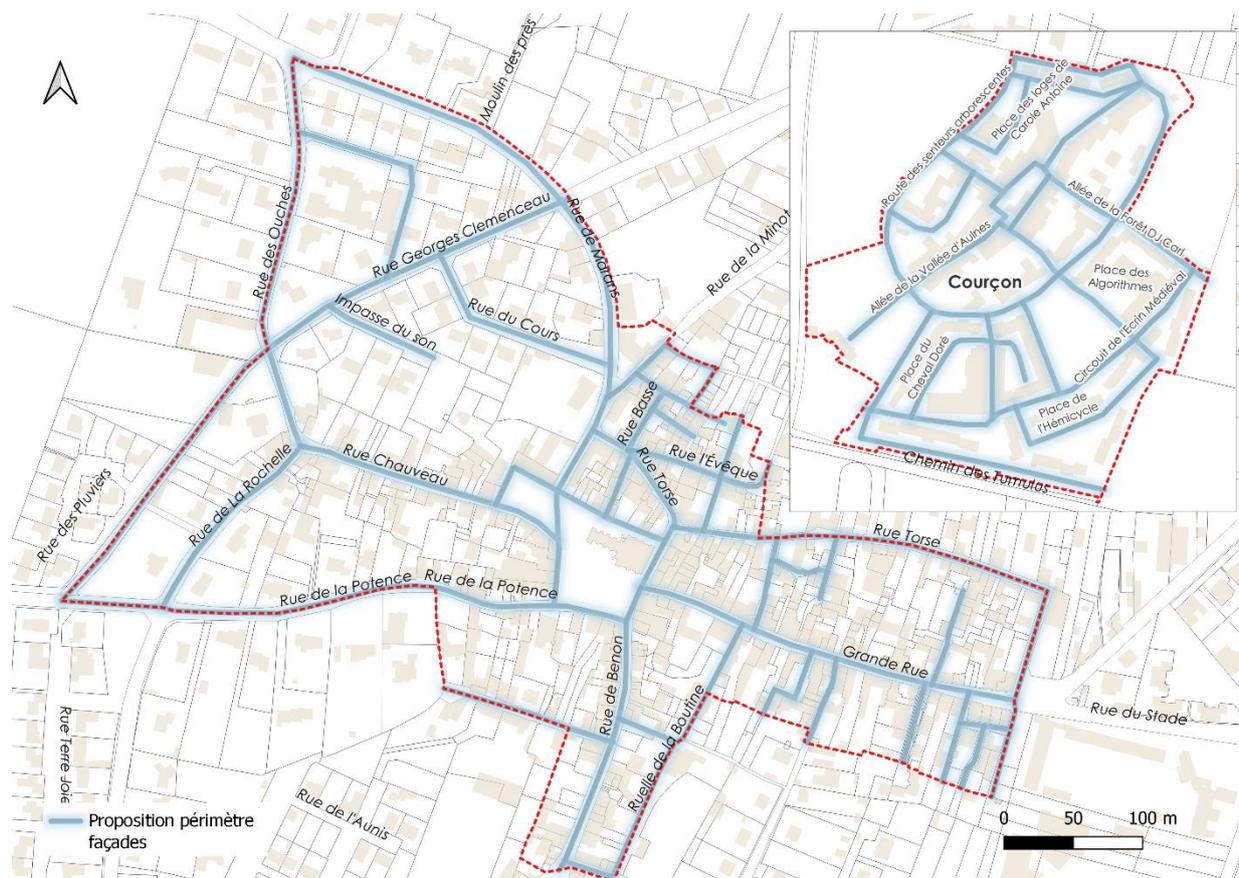
3-7-7b-5873	Petite Rue du Port
5-13	Place du port
1-10	Place de la République
1 à 3	Place des Capucins/place barthélémy Fabbro
2-46253-6255	Place des Halles
1-6-7-8-9-15-6865	Place Ernest Cognacq
1-27	Quai des Fusiliers Marins
36-66	Quai du Général Leclerc de Hautecl
61-85	Quai du Maréchal Joffre
10-43	Quai Georges Clemenceau
20-44	Quai Maréchal Foch
4-22	Rue Carnot
6-51	Rue d'Aligre
5-30	Rue de la Greve
25-52	Rue de la Guillerie
	Rue de la Paix
	Rue de la Poste
	Rue de l'Hôtel de ville
2-3b-6817	Rue de l'Y
8-9	Rue des Anglais
1-37	Rue des Fours
1-9	Rue des Halles
4-8	Rue des Herbes
3-5430-5435-5437-5438-5439-5440-6784	Rue des Trois Chandeliers
3-29	Rue Dinot
1-6	Rue Dorée
2-58	Rue du Bateau
1-29	Rue du Beurre
	Rue du Centre
1-6	Rue du Colombier
1 à 9	Rue du Dauphin
1-9	Rue du Port
8-19	Rue du Port Tabarit
11-27	Rue Ernest Bonneau
1-20	Rue Evariste Baron
1-70	Rue Gambetta
1-31	Rue Henri Toutant
8-15	Rue Monsieur le Prince
2-42	Rue Neuve
4-10	Rue Pont Sicard
2-3	Rue Vigneau
16	Rue Virecourt

1-37	Rue des Fours
1-9	Rue des Halles
4-8	Rue des Herbes
3-5430-5435-5437-5438-5439-5440-6784	Rue des Trois Chandeliers
3-29	Rue Dinot
1-6	Rue Dorée
2-58	Rue du Bateaux
1-29	Rue du Beurre
	Rue du Centre
1-6	Rue du Colombier
1 à 9	Rue du Dauphin
1-9	Rue du Port
8-19	Rue du Port Tabarit
11-21 / 22-27	Rue Ernest Bonneau
1-20	Rue Evariste Baron
1-13 / 14-70	Rue Gambetta
1-31	Rue Henri Toutant
8-15	Rue Monsieur le Prince
2-42	Rue Neuve
4-10	Rue Pont Sicard
2-3	Rue Vigneau
16	Rue Virecourt

Annexe 4 : Périmètre RU de Courçon

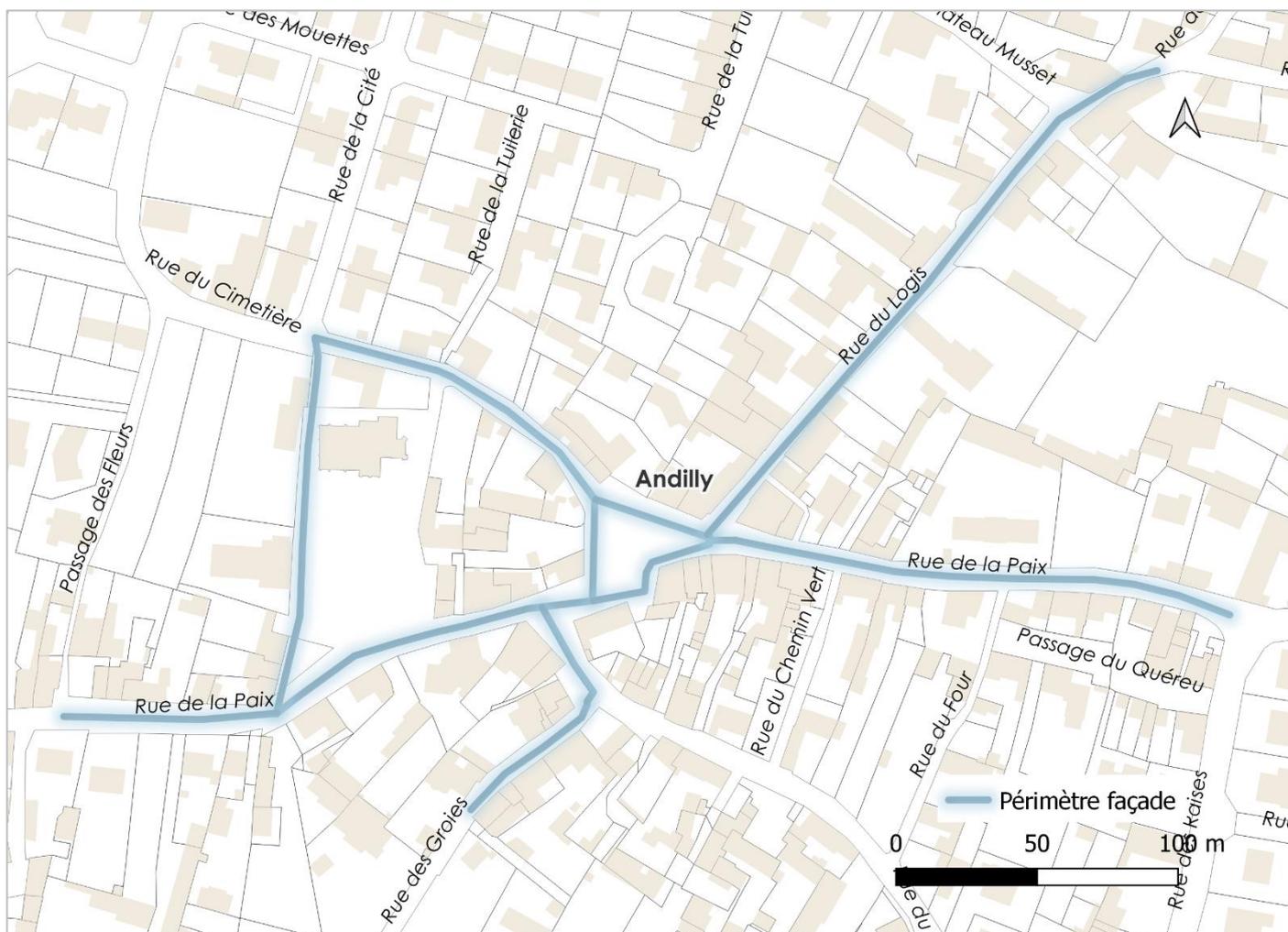


Annexe 5 : Périmètre de rénovation des façades à Courçon



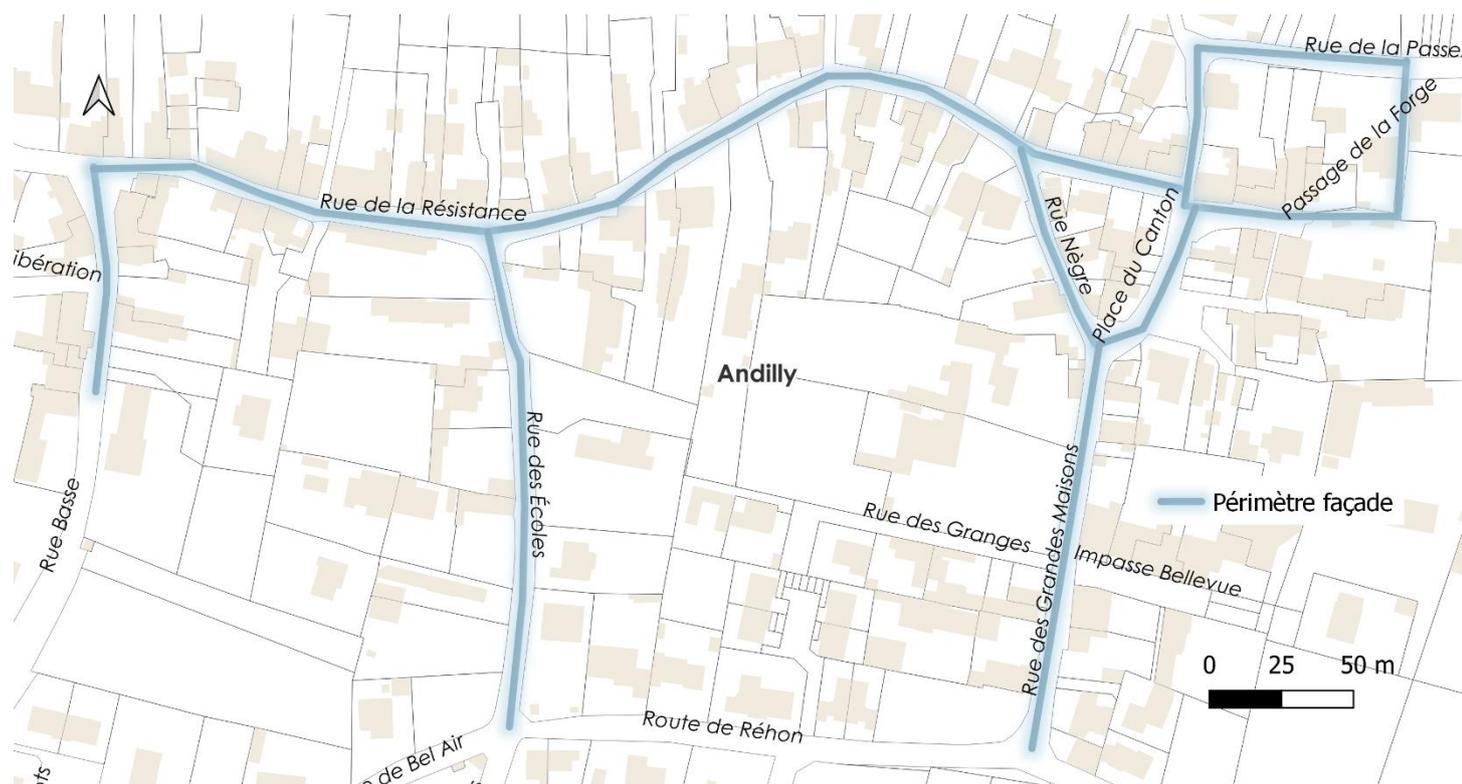
Grande rue	Rue Georges Clemenceau
Impasse des Rosiers	Rue Va Partout
Impasse du Champ de Foire	Ruelle de la Boutine
Impasse du Four Banal	Ruelle de la Procession
Impasse du Son	Rue de l'Eglise
Impasse Simon Delaroy	Rue l'Evêque
le bourg nord	Ruelle des bas jardins
le bourg sud	Allée de la vallée d'Aulnes
place de la poste	Route des Senteurs Arborescentes
Place du Marché	Place des Loges de Carole Antoine
Rue Basse	Allée Victoire Nathan
Rue Chauveau	Allée de la Forêt DJ Carl
Rue de Benon	Allée le Millénaire des Epicuriens
Rue de la Garenne	Place des Algorithmes
Rue de la Minoterie	Circuit de l'Ecrin Médiéval
Rue de la Potence	Allée la Druidique Dryade
Rue de la Rochelle	Place du Cheval Doré
Rue de Marans	Allée la Nymphé Idyllique
Rue des Oiseaux	Place de l'Hémicycle
Rue des Ouches	Allée des Présidentiels Pommiers
Rue du Torse	Rue Georges Clemenceau

Annexe 7-1 : Périmètre de rénovation des façades dans la commune d'Andilly



	Place du Monument aux Morts
2a-6	Rue du Cimetière
1-5	Rue des Groies
2-6	Rue du Grand Moulin
1-10	Rue du Logis
23-55	Rue de la Paix
26-36	D20

Annexe 7-2 : Périmètre de rénovation des façades dans le hameau de **Sérigny** (commune d'Andilly)



1-12	Allée du Canton
-	Passage de la Forge
3-12	Rue Basse
1-7	Rue des Ecoles
1-9	Rue des Grandes Maisons
1-4	Rue Nègre
1-9	Rue de la Passerelle
4-51	Rue de la Résistance

Annexe 8 : Périmètre de rénovation des façades à Angliers



1-3	Rue Basse
1-8	Rue du Château
2-26	Rue de l'école
1-23	Rue de Ré
	Rue Saint-Gilles
	Rue du Chemin Vert
	Rue du Petit Peu
	Rue de la Gravette
	Route de la Mer
	Rue des Loges
	Rue de Puits

Annexe 9 : Périmètre de rénovation des façades à Benon



1-4	Chemin de la Procession
1-15	Place de la Tour
2-14	Rue de Beaumont
1-22	Rue Chante Alouette
1-3	Rue Chante Merle
1-14	Rue du Château
1-3	Rue du Fief St Michel
1-13	Rue du Gué
2-16	Rue des 3 Marteaux

Annexe 10-1 : Périmètre de rénovation des façades à **Charron**



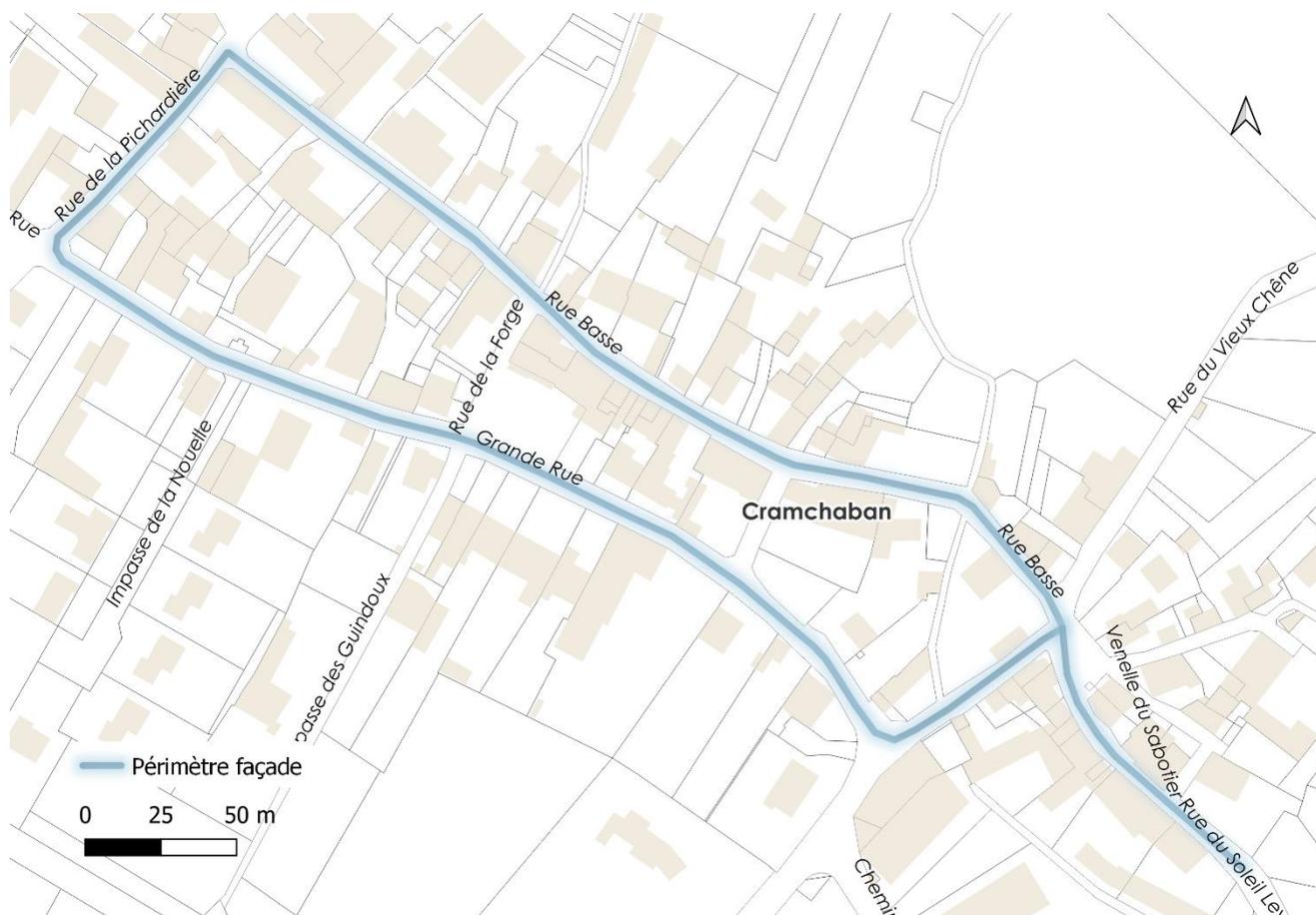
1-3	Rue du Bras du Roy
1-14	Rue des Ecoles
2-60	Rue de la Rochelle
1-26	Rue du 14 Juillet

Annexe 10-2 : Périmètre de rénovation des façades à **Bourg-Chapon** (commune de Charron)



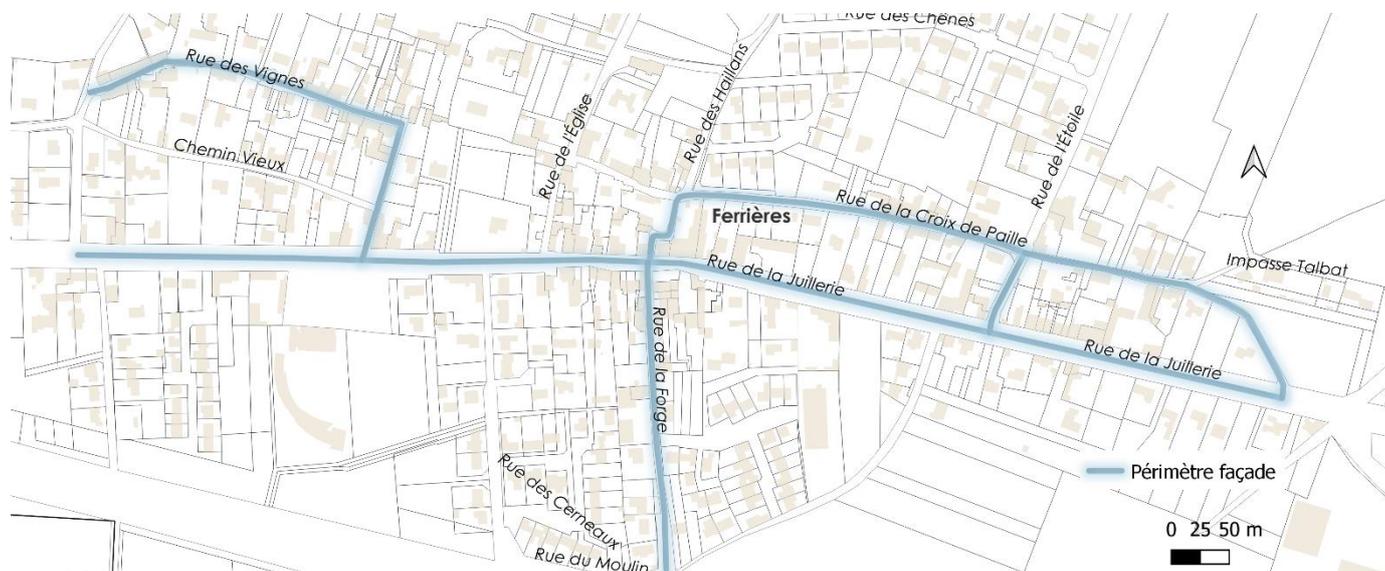
2-22	Rue des Groies
1-18b	Rue des Maurines
1-26	Rue Pasteur
2-43	Rue de Versailles
2-3	Rue du 19 Mars 1962

Annexe 11 : Périmètre de rénovation des façades à **Cram-Chaban**



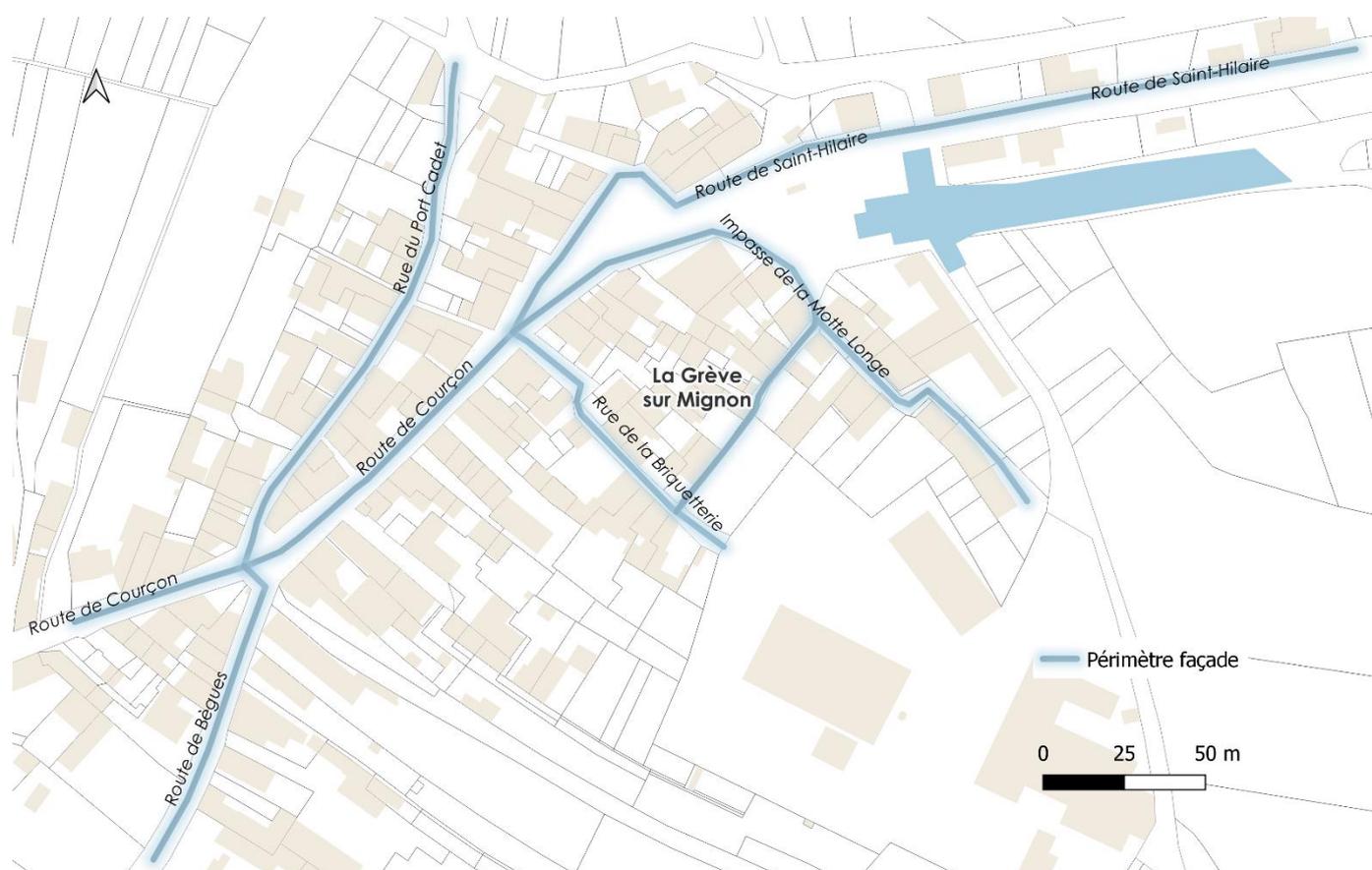
1-23	Grande Rue
1 & 2	Rue de l'Abreuvoir
1-21	Rue Basse
1-6	Rue de la Pichardière
1-9	Rue du Soleil Levant

Annexe 12 : Périmètre de rénovation des façades à Ferrières



1-23	Rue de la Croix de Paille
5	Rue de l'Etoile
2-11	Rue de la Forge
29-124t	Rue de la Juillerie
1-32	Rue des Vignes

Annexe 13 : Périmètre de rénovation des façades à La Grève-sur-Mignon



-	Impasse de la Motte Longe
-	Place de la Poste
-	Place du Port
-	Rue de la Briqueterie
1-19	Rue du port cadet
1-11	Route de Bègues
1-29	Route de Courçon
-	Route de Saint Hilaire

Annexe 14 : Périmètre de rénovation des façades à La Laigne



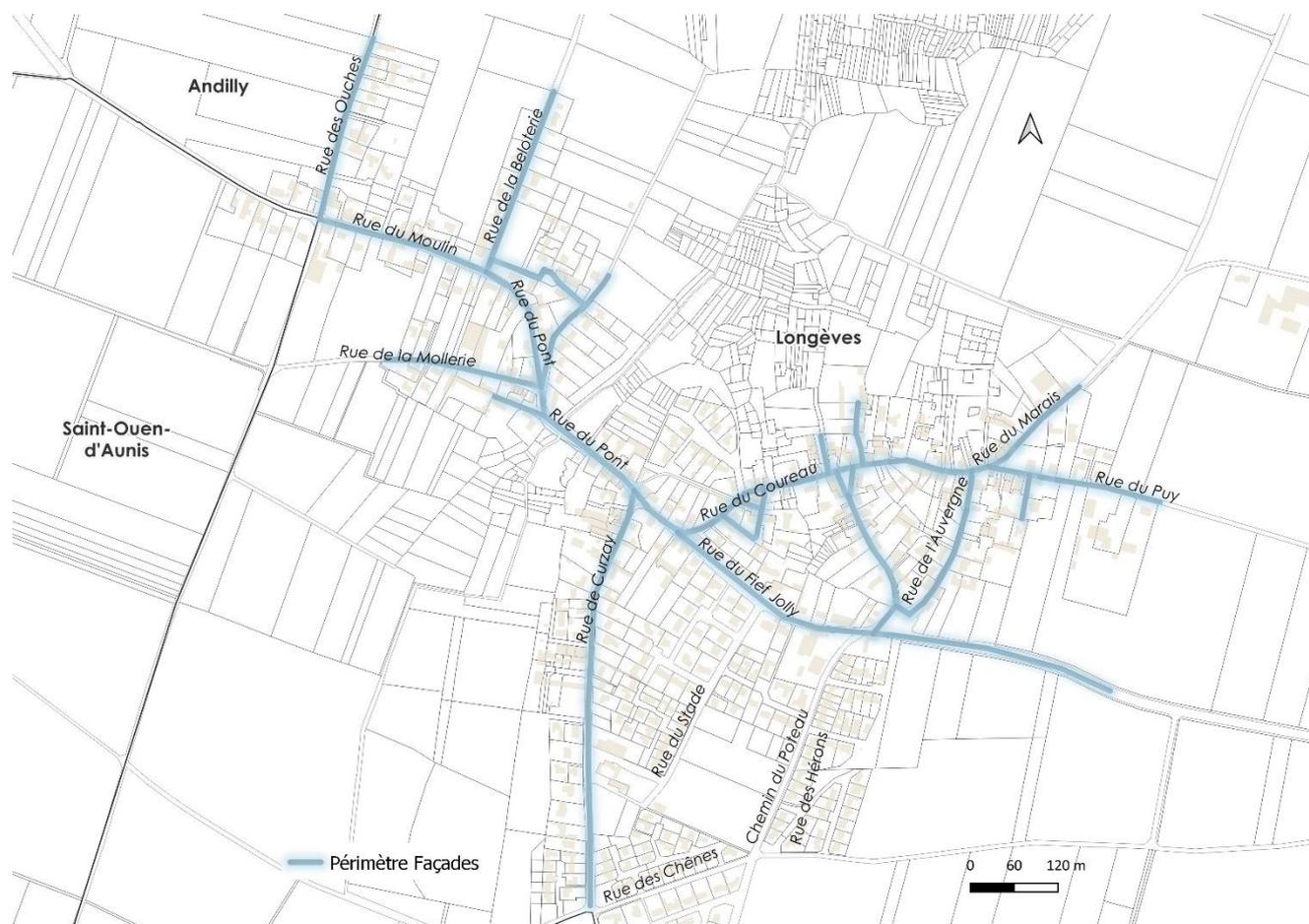
116-136	Rue de l'Aunis
8-10	Rue de la Bardonnaière
2-10	Rue du Charron
1-3	Rue de l'École
2-10	Rue de l'Église
-	Rue du Fournil
1-29	Rue de la Guée
1-10	Rue des Minées
1-12	Rue des Puits

Annexe 16 : Périmètre de rénovation des façades à Le Gué d'Alléré



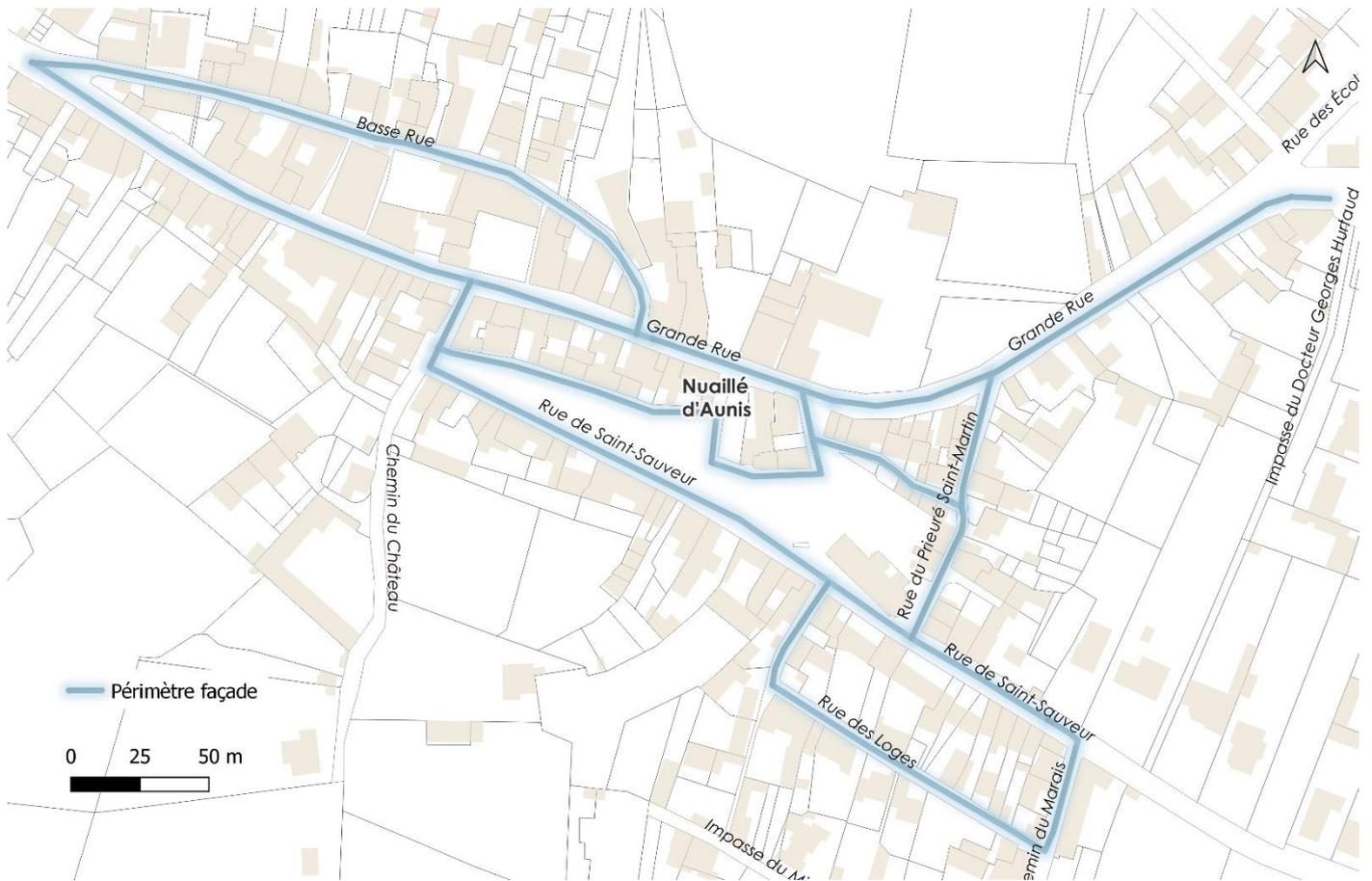
5-40	Rue de l'Aunis
1-6	Rue du Chaudron
1-29	Rue de la Gatinée
2-27	Rue des Fours
1-6	Rue de Mille écus
2-13	Rue du Moulin David
1-15	Rue des Noisettes
1-19	Rue du Passage à gué
-	Rue des Peupliers
1-6	Rue de la Procession
1-7	Rue du Tilleul

Annexe 17 : Périmètre de rénovation des façades à Longèves



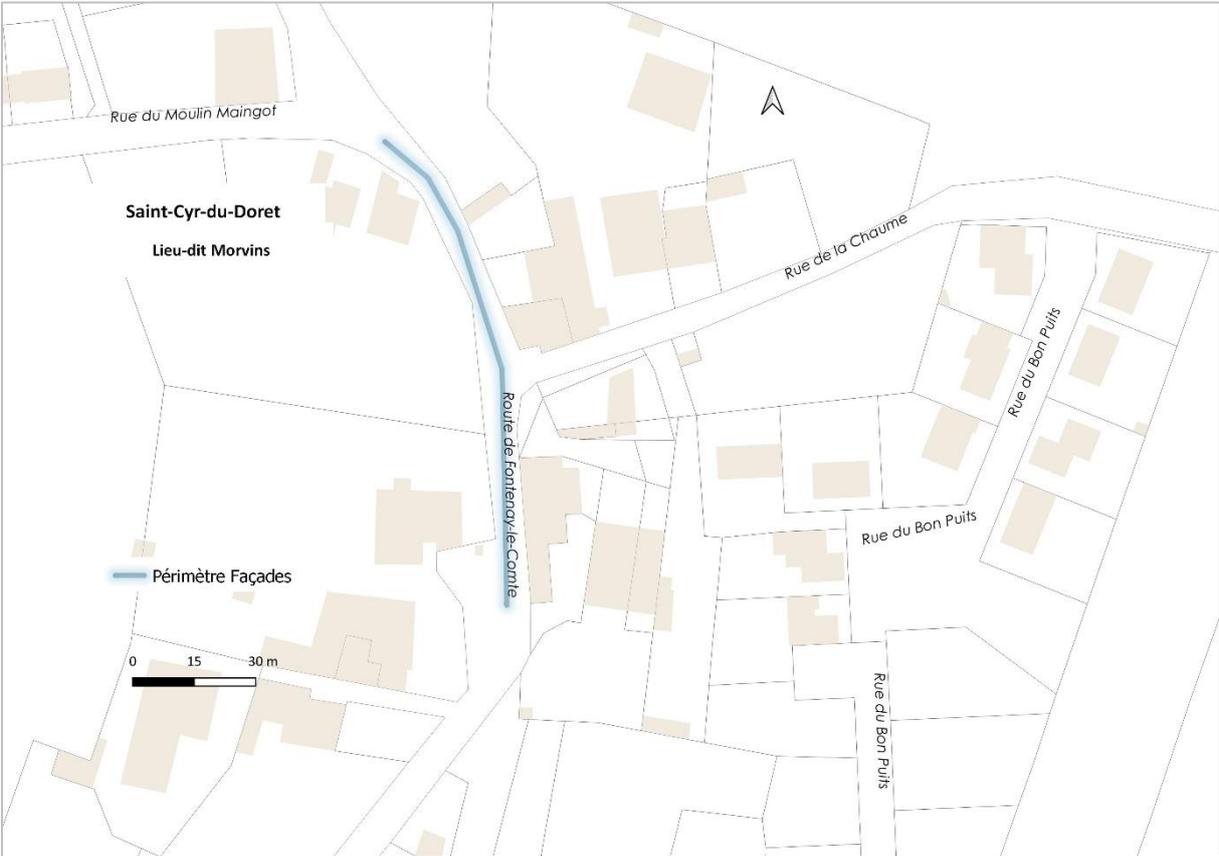
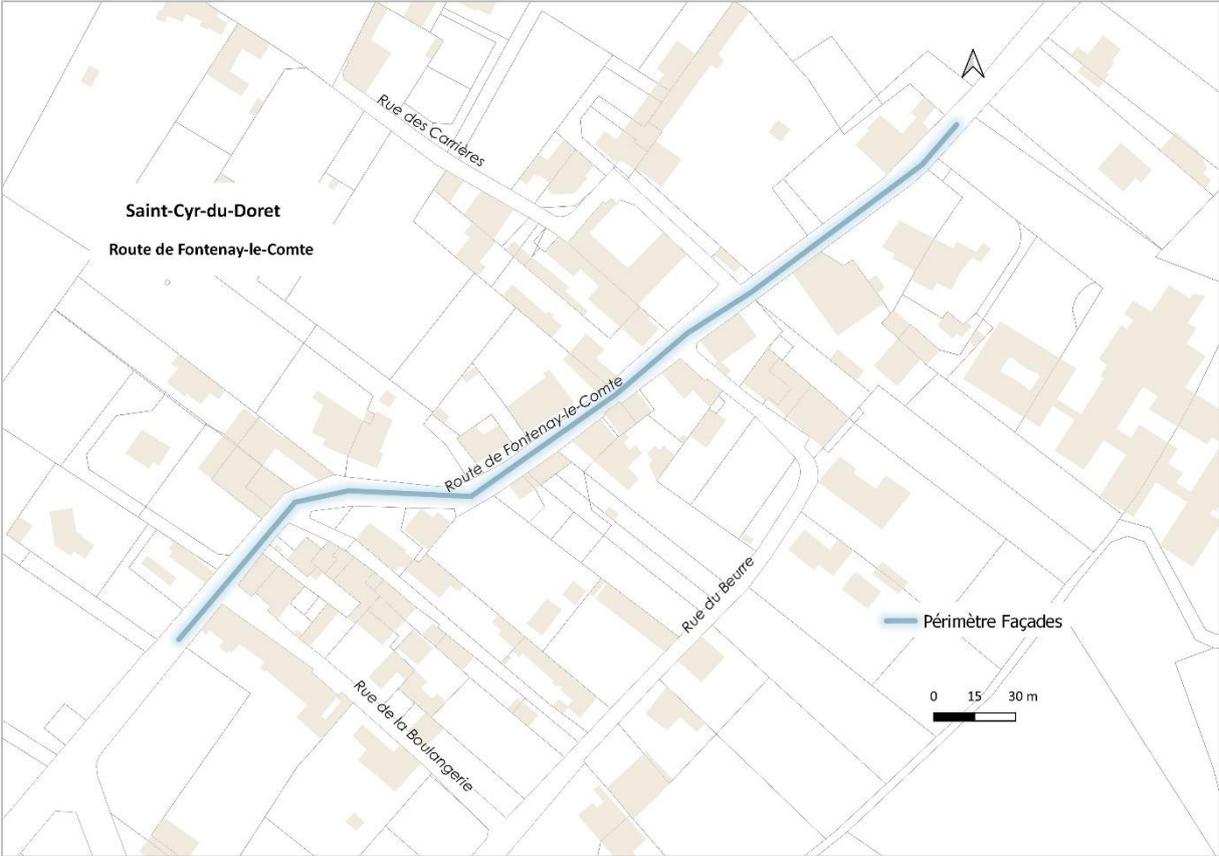
1-9	Impasse du Fournil
1-7	Rue de l'Auvergne
2-14	Rue de Curzay
1-28	Rue de Coureau
1-19	Rue de la Fabrique
1-9	Rue du Fief Jolly
1-43	Rue du Marais
2-33	Rue du Pont
1-3/26-28	Rue du Puy
	Rue du 19 mars 1962
39-40-41-42-47-48-49-95-98-99-100-139	Rue de la Beloterie
2 à 8 - 18	Rue de la Douzellerie
2-23	Rue du Moulin
2 – 19	Rue de la Mollerie
6 - 20	Rue des Ouches
	Impasse du Puy
	Impasse de la Biche Rose
	Impasse de la Cour
	Impasse du Chumeau

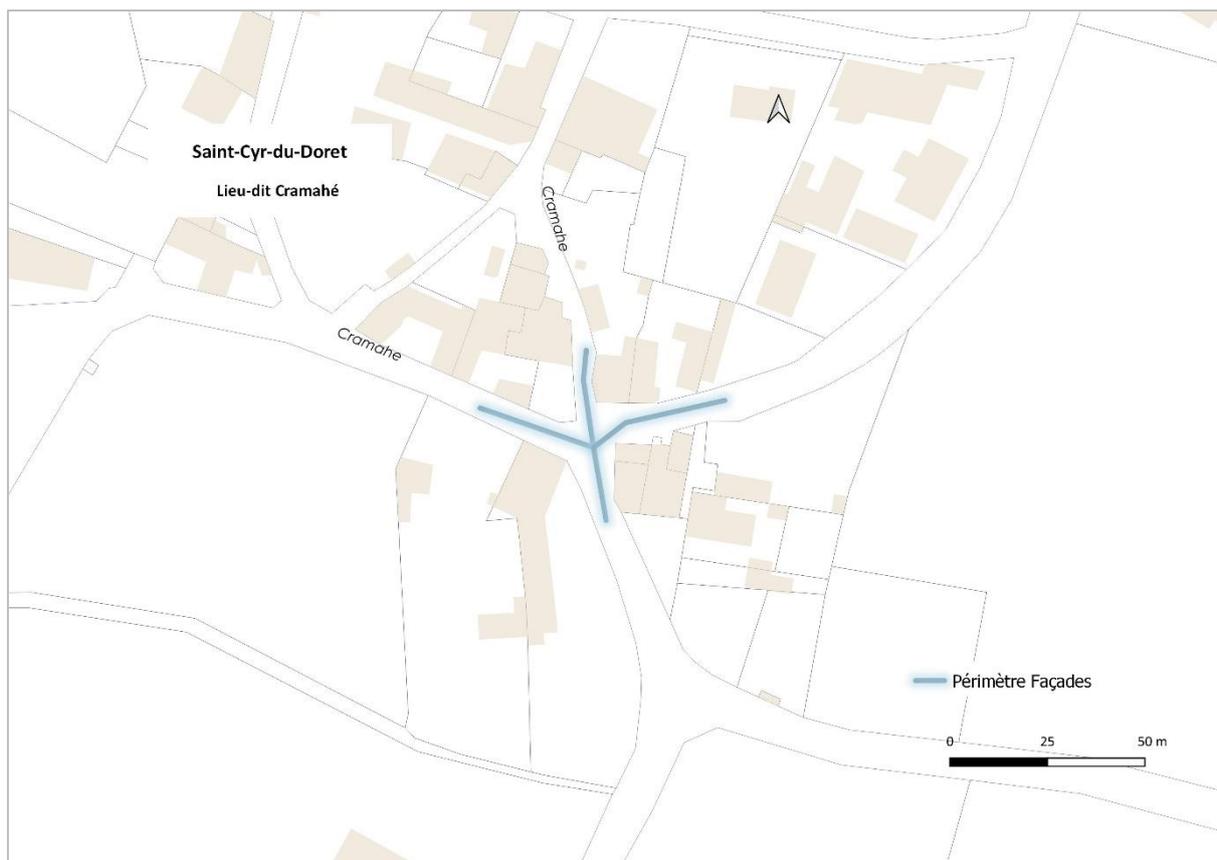
Annexe 18 : Périmètre de rénovation des façades à Nuillé d'Aunis



1-23	Basse rue
9-11	Chemin du Château
2-4	Chemin du Marais
4-79	Grande rue
1-26	Place du Champ de foire
1-18	Rue des Loges
-	Rue du Prieuré Saint Martin
1-24	Rue de Saint Sauveur

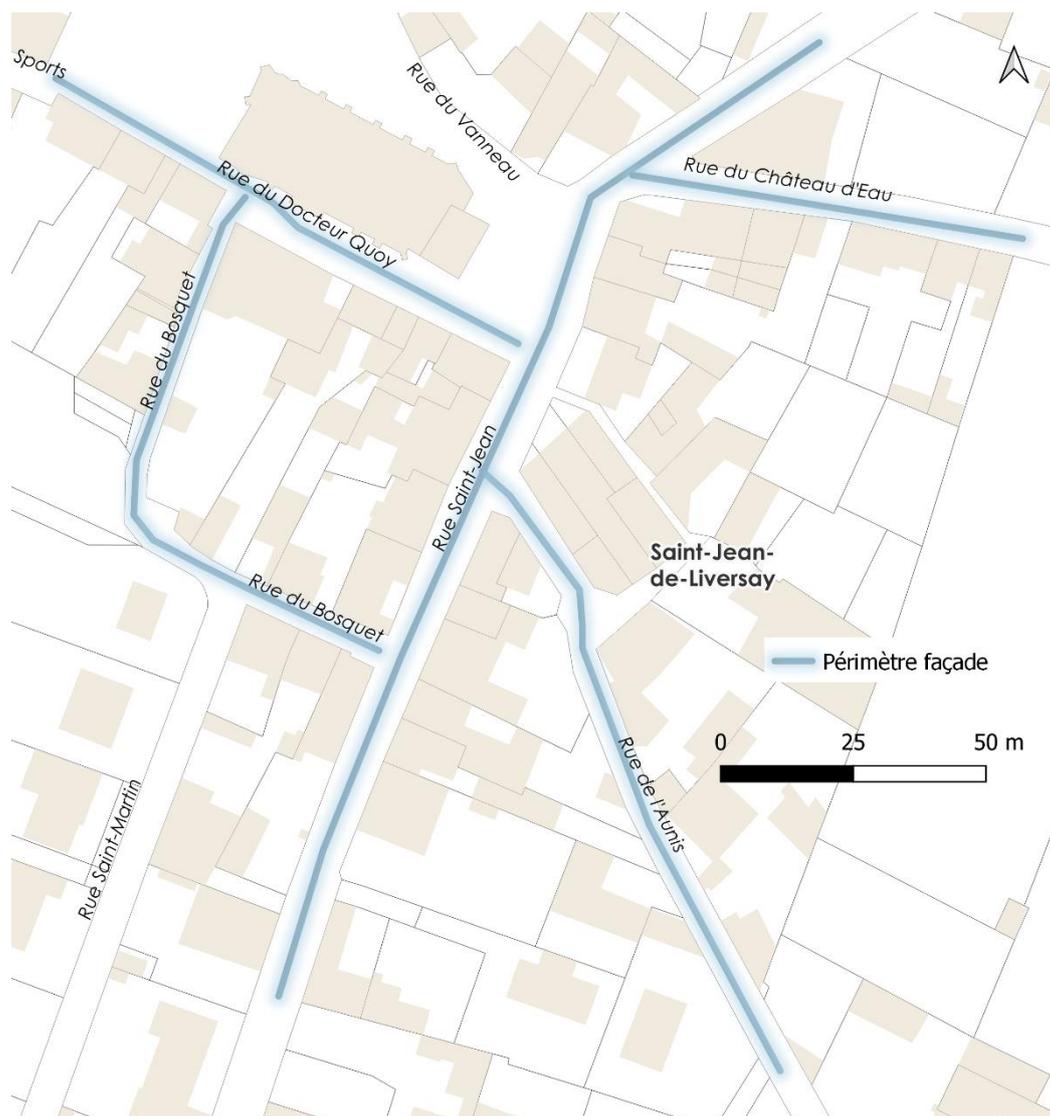
Annexe 19 : Périmètre de rénovation des façades à Saint-Cyr-du-Doret





Route de Fontenay le Comte
Route de la Ronde
Rue de la Forge

Annexe 20 : Périmètre de rénovation des façades à **Saint-Jean-de-Liversay**

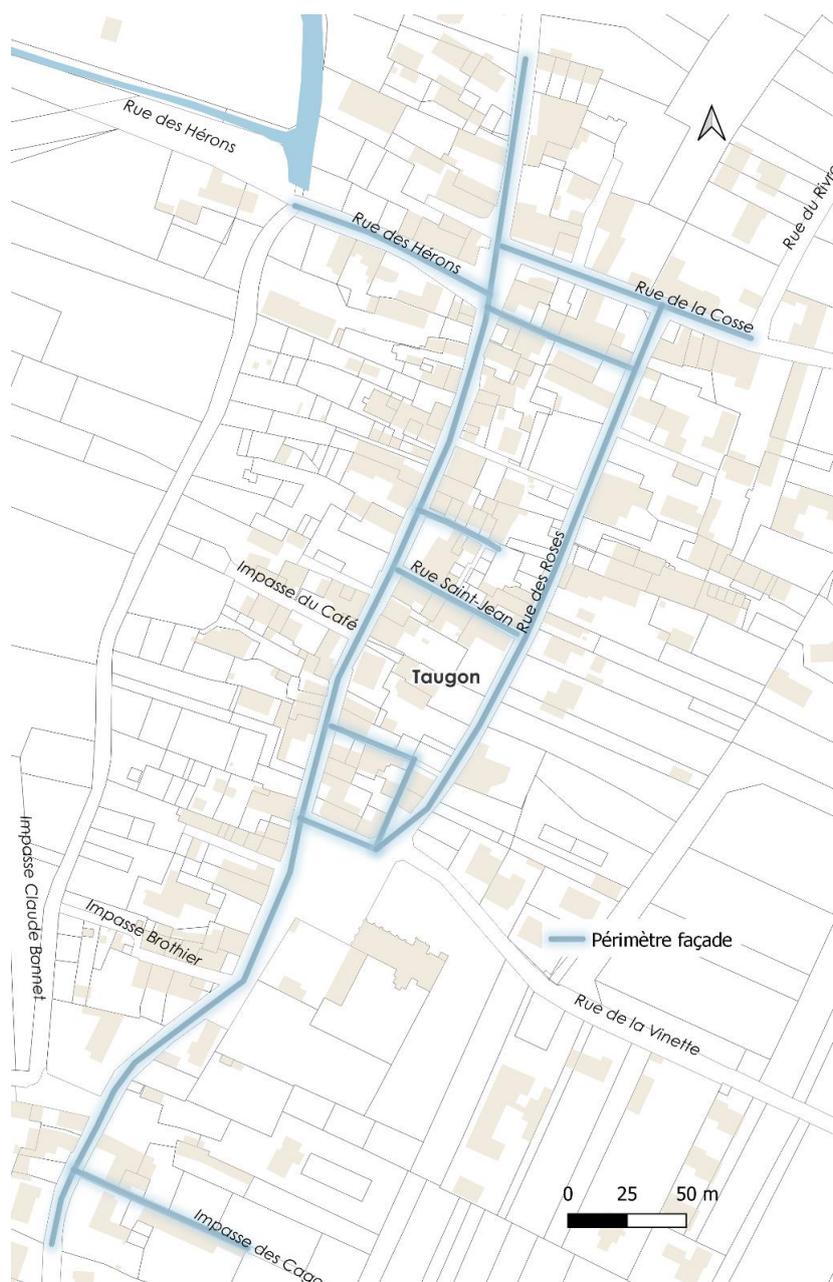


1-6a	Rue de l'Aunis
2-6	Rue du Bosquet
1-5	Rue du Château d'Eau
2-12	Rue du Dr Quoy
10-33	Rue Saint Jean

Annexe 21 : Périmètre de rénovation des façades à **Saint-Ouen-d'Aunis**

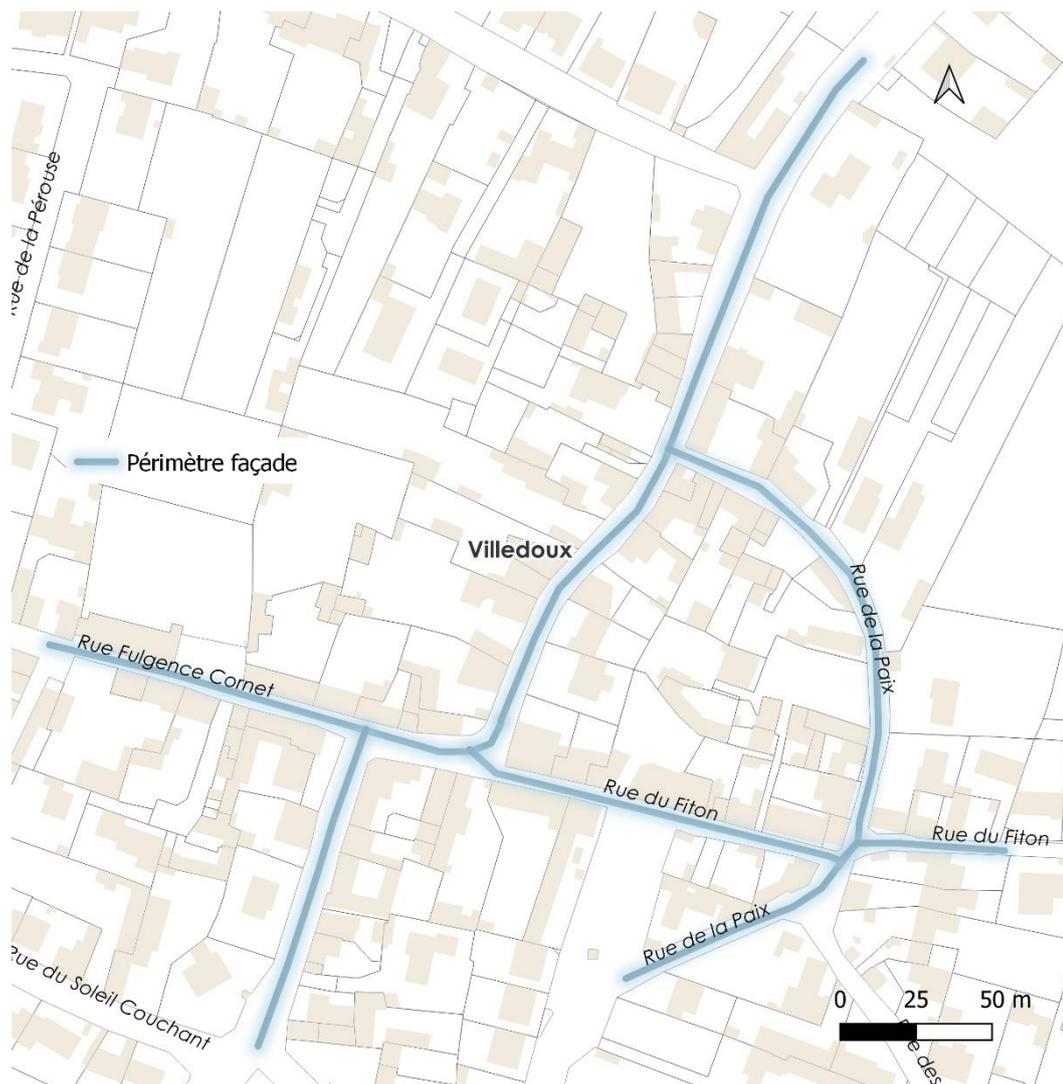
Toute la commune de Saint-Ouen d'Aunis est concernée par le périmètre de rénovation des façades.

Annexe 23 : Périmètre de rénovation des façades à Taugon



-	Impasse des Cagouilles
1-3	Place du Onze Novembre
1-40	Rue de l'Aunis
1-8	Rue de la Cosse
1-6	Rues des Hérons
1-10	Rue du Moulin
1-23	Rue des Roses
-	Rue St Jean
-	Ven des Glaïeuls

Annexe 24 : Périmètre de rénovation des façades à **Villedoux**



1-7	Rue du Fiton
1-4	Rue Fulgence Cornet
18-54	Rue de la Liberté
2-29b	Rue de la Paix
2	Rue du Soleil Couchant

Annexe 25 : Tableau récapitulatif des financements

	Objectifs		Participation CCAA		Participation communes	
	annuels	5 ans	Très modestes	Modestes	Très modestes	Modestes
Thématiques ANAH sur tout le territoire :						
• Lutte contre l'habitat indigne	2	10	20% max. 10 000 €	15% max. 7 500 €		
• Lutte contre la précarité énergétique	23	115	1 500 €	500 €		
• Maintien à domicile	15	75	1 500 €	500 €		
• Développement de l'offre locative conventionnée	→ Très dégradé	5	20% max. 16 000 €			
	→ Dégradé et précarité énergétique	5	15% max. 9 000 €			
Aides complémentaires sur tout le territoire :						
• Intermédiation locative	3	15	1 500 €			
• Sortie de vacance	5	25	1 000 €			1 000 €
• Primo-accession	7	35	2 000 €			
• Utilisation d'éco-matériaux	29	145	300 €			
Aides complémentaires dans les centres :						
• Ravalement de façades	5	25	10% max. 1 000 €			10% max. 1 000 €
Aides renforcées dans les périmètres RU						
• Lutte contre l'habitat indigne	2	10	20% max. 10 000 €	15% max. 7 500 €		5% max. 2 500 €
• Développement de l'offre locative conventionnée	→ Très dégradé	5	20% max. 16 000 €			15% max. 12 000 €
	→ Dégradé et précarité énergétique	5	15% max. 9 000 €			5% max. 3 000 €
• Ravalement de façades	10	50	10% max. 1 000 €			Année 1 : 30% max. 3 000 € Année 2 : 30% max. 3 000 € Année 3 : 30% max. 3 000 € Année 4 : 20% max. 2 000 € Année 5 : 10% max. 1 000 €
• Création d'un accès indépendant aux logements situés au-dessus des commerces	1	5				2 000 €
• Transformation des vitrines commerciales en logements	2	10				2 000 €
• Rénovation des façades commerciales dégradées	2	10				2 000 €

Annexe 26 : Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Thématiques	Indicateurs de suivi
Volet urbain	<ul style="list-style-type: none"> • La nature et les caractéristiques des réaménagements engagés sur l'espace public • La création et la réhabilitation des équipements (localisation et avancement des projets) • Le nombre de sorties de vacance • Le nombre de façades rénovées • Les actions de communication sur l'OPAH-RU mises en place, avec chacune des communes concernées, auprès des habitants et des investisseurs potentiels afin de susciter des initiatives
Volet immobilier	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements conventionnés avec travaux • Nombre de logements conventionnés sans travaux • Nombre d'aides à l'intermédiation locative octroyées • Nombre de logements vacants remis sur le marché • Nombre logements créés dans les bâtis stratégiques repérés
Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	<ul style="list-style-type: none"> • Comparatif du nombre d'arrêtés d'insalubrité pris avant et durant l'OPAH-RU • Nombre de signalements remontés à l'équipe de suivi-animation • Nombre de situations repérées par l'équipe de suivi-animation au regard des potentiels (cat. 7 et 8) • Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et part de logements déclarés indignes ou insalubres au cours de l'OPAH-RU • Nombre de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH et part par rapport aux objectifs : <ul style="list-style-type: none"> - Logements indignes ou très dégradés (travaux lourds) PO et locatifs, - Logements financés au titre de travaux de sécurité et de salubrité PO et locatifs, - Logements locatifs non décents traités.
Volet énergie et précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de visites à domicile • Nombre de dossiers agréés • Gain énergétique moyen • Actions de mobilisation des professionnels engagées
Volet autonomie	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de ménages ayant reçu des conseils • Nombre de diagnostics autonomie réalisés • Nombre de dossiers autonomie agréés
Volet social	<ul style="list-style-type: none"> • Production de logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux (par typologie) • Aides au relogement (temporaires et définitives) réalisées • Nombre de ménages accompagnés au titre de l'habitat indigne et très dégradé
Volet patrimonial et environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de ravalements de façades • Remise sur le marché de logements vacants dans les centres-bourgs • Nombre de bâtis stratégiques réhabilités • Nombre de logements créés dans ces bâtis stratégiques
Volet économique et développement territorial	<ul style="list-style-type: none"> • Variation du nombre de services et de commerces implantés selon les différents territoires • Mesure de l'activité générée pour les entreprises locales