



## CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 27 JUIN 2018

### Délibération

**2018 – 96 MISE EN ŒUVRE D'UNE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT  
AVEC UN VOLET RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) MULTI-SITES CENTRE-VILLE ET  
CENTRES BOURGS – SIGNATURE DE LA CONVENTION 2018 – 2023**

**Président de séance :** Monsieur Jean-Philippe MACHON

**Présents : 28**

Jean-Philippe MACHON, Marie-Line CHEMINADE, Jean-Pierre ROUDIER, Nelly VEILLET, Françoise BLEYNIE, Frédéric NEVEU, Liliane ARNAUD, Marcel GINOUX, Céline VIOLLET, Gérard DESRENTE, Jacques LOUBIERE, Danièle COMBY, Jean ENGELKING, Dominique DEREN, Christian SCHMITT, Christian BERTHELOT, Marylise MOREAU, Philippe CREACHCADEC, Nicolas GAZEAU, Caroline AUDOUIN, Claire CHATELAIS, Mélissa TROUVE, Aziz BACHOUR, Erol URAL, François EHLINGER, Laurence HENRY, Josette GROLEAU, Serge MAUPOUET.

**Excusés ayant donné pouvoir : 4**

Dominique ARNAUD à Jean-Philippe MACHON, Renée BENCHIMOL-LAURIBE à Serge MAUPOUET, Philippe CALLAUD à François EHLINGER, Brigitte FAVREAU à Josette GROLEAU.

**Absents : 3**

Bruno DRAPRON, Annie TENDRON, Fanny HERVE.

**Secrétaire de séance :** Monsieur Christian BERTHELOT.

**Date de la convocation :** 21 juin 2018.

**Date d'affichage :** 09 JUIL. 2018

Le Conseil Municipal,

Vu les articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, relatifs aux OPAH,

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 les statuts de la Communauté d'Agglomération de Saintes annexés à l'arrêté préfectoral n°17/2605-DRCTE-BCL du 20 décembre 2017 et notamment l'article 6, I), 3°), comprenant entre autres « le Programme Local de l'Habitat »,

Vu les délibérations du Conseil Communautaire n°2015-27 en date du 13 avril 2015 et n°2016-123 du en date du 12 juillet 2016 portant sur la mise en place d'une étude pré-opérationnelle sur l'habitat privé,



Vu la délibération n°2017-174 du Conseil Communautaire en date du 19 octobre 2017 approuvant le projet de territoire de l'agglomération de Saintes et en particulier son objectif de redynamisation des centre bourgs en agissant sur l'Habitat,

Vu la délibération n°2018-03 du Conseil Communautaire en date du 18 janvier 2018 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 de la Communauté d'Agglomération de Saintes, et en particulier son action 2.3 : « Valoriser les potentiels du parc privé »,

Vu la délibération n°2018-04 du Conseil Communautaire en date du 18 janvier 2018 adoptant la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multi-sites centre-ville et centres bourgs et approuvant la Convention 2018 – 2023 et le lancement du marché de suivi-animation,

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),

Considérant que le Programme Local de l'Habitat communautaire prévoit une action pour valoriser le potentiel du parc privé, la Communauté d'Agglomération de Saintes a engagé une étude pré-opérationnelle, nécessaire pour la mise en place d'un dispositif d'aides à la rénovation de l'habitat privé qui s'intitulera « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat » (OPAH),

Considérant que cette étude a été menée sur l'ensemble du territoire de la CDA, et a permis de repérer des communes prioritaires cumulant des problématiques d'habitat dégradé, de vacance et la nécessité d'une intervention globale avec des enjeux de renouvellement urbain : aération du tissu urbain, revalorisation du foncier, aménagement d'espaces publics, préservation du patrimoine architectural et urbain, traitement des commerces et des immeubles insalubres, vétustes et vacants,

Considérant qu'il convient donc d'agir sur les centralités en perte d'attractivité et d'ajouter à ce dispositif un volet de Renouvellement Urbain, comprenant des modalités d'actions spécifiques et renforcées dans les communes repérées telles que Burie, Chaniers, Chérac, Ecoyeux, Saint-Bris des Bois, Saint-Sauvant et Saintes,

Considérant qu'il convient de notifier, au travers d'une convention d'opérations, pour la période de 2018 à 2023, les engagements de tous les partenaires financiers et techniques dans ce dispositif, ainsi que les objectifs en fonction des thématiques et des périmètres, il est donc opportun que la commune de Saintes soit signataire de cette convention d'OPAH-RU,

Considérant que ce dispositif d'aide doit intervenir précisément sur des périmètres infracommunaux et notamment sur :

- ✓ La production de logements conventionnés avec travaux,
- ✓ Le soutien à la rénovation des façades,
- ✓ La prime à la reconquête des logements vacants au-dessus des commerces à Saintes.

Considérant que les différents partenaires de l'OPAH-RU vont mobiliser des enveloppes financières, pour 5 ans, et réparties de la manière suivante :

✓ ANAH (subventions aux particuliers)	4 547 685 €
✓ ETAT (Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique)	552 000 €
✓ CDA (subventions aux particuliers)	2 248 250 €
✓ COMMUNES (subventions aux particuliers)	547 900 €



Considérant que cette opération bénéficiera d'un suivi animation spécifique mis en place par la CDA et qui fera l'objet d'un appel d'offres pour désigner un opérateur,

Après consultation de la Commission « Dynamiser » du jeudi 14 juin 2018,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'approbation du projet de convention d'OPAH-RU ci-annexé, ainsi que le périmètre d'intervention propre à la commune.
- Sur l'inscription au budget des crédits nécessaires pour les subventions allouées par la commune selon le budget décrit dans la convention ci-annexée.
- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant de signer la convention d'OPAH-RU avec notamment la Communauté d'Agglomération, l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité l'ensemble de ces propositions.

**Pour l'adoption : 32**

**Contre l'adoption : 0**

**Abstention : 0**

**Ne prend pas part au vote : 0**

Les conclusions du rapport,  
mises aux voix, sont adoptées.  
Pour extrait conforme,  
Le Maire,

  
Jean-Philippe MACHON  


En application des dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Envoyé en préfecture le 09/07/2018

Reçu en préfecture le 09/07/2018

Affiché le



ID : 017-211704150-20180706-2018\_96COOPAHRU-DE



MAIRIE DE SAINT-SAUVANT



Commune d'Ecoveux

Commune de Saint Bris des Bois



Être humain!

## Communauté d'Agglomération de Saintes

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
De Renouvellement Urbain (OPAH-RU)  
Multi-sites Centre-ville et centres-bourgs

**Période du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 juin 2023**

Convention n°  
Signée le 9 juillet 2018

La présente convention est établie :

**Entre la Communauté d'Agglomération de Saintes**, ci-après nommée CDA de Saintes, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son président Monsieur Jean-Claude CLASSIQUE,

**l'État**, représenté par Monsieur le Préfet du département de la Charente-Maritime, Monsieur Fabrice RIGOLET-ROZE,

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

**la Commune de Saintes**, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Philippe MACHON,

**la Commune de Burie**, représentée par son Maire, Monsieur Christian FOUGERAT,

**la Commune de Chaniers**, représentée par son Maire, Monsieur Eric PANNAUD,

**la Commune de Ecoyeux**, représentée par son Maire, Monsieur Didier LORIT,

**la Commune de Saint Bris des Bois**, représentée par son Maire, Monsieur Christian PAJEILE,

**la Commune de Saint Sauvant**, représentée par son Maire, Monsieur Alain SERIS,

**la Commune de Chérac**, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Paul COMPAIN,

**la Caisse des Dépôts et Consignations**, représentée par Monsieur Patrice Bodier, Directeur Délégué Poitiers, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature du Directeur Général en date du 31 janvier 2018,

**Action Logements Services**, représentée par le Directeur de la délégation régionale Action Logements Services Nouvelles Aquitaine, Monsieur Jean-François LEU,

**PROCIVIS POITOU-CHARENTES**, représenté par son Directeur, Monsieur Roland CHAUVEAU et son Directeur Général, Monsieur Antoine DAGONAT,

Et, **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 DESMART, 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 la délibération n°2017-35 sur les prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (article R.321-15 du CCH et 24 du RGA) et du régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations (articles R.321-12 [9° du I] et R.321-16 du CCH),

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par le Conseil Communautaire de la CDA de Saintes, le 18 janvier 2018,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CDA de Saintes, en date du 18 janvier 2018, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Charente Maritime, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 23 janvier 2018,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du .....2018,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH RU du 1<sup>er</sup> juin 2018 au 2 juillet 2018 à la CDA de Saintes, en application de l'article L. 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

*Vu la délibération de la commune de Saintes, partenaire de l'opération, en date du 27 juin 2018,*

*Vu la délibération de la commune de Chaniers, partenaire de l'opération, en date du 16 avril 2018,*

*Vu la délibération de la commune de Burie, partenaire de l'opération, en date du 6 juin 2018,*

*Vu la délibération de la commune de Ecoyeux, partenaire de l'opération, en date du 24 avril 2018,*

*Vu la délibération de la commune de Saint Bris des Bois, partenaire de l'opération, en date du 13 juin 2018,*

*Vu la délibération de la commune de Saint Sauvant, partenaire de l'opération, en date du 12 avril 2018,*

*Vu la délibération de la commune de Chérac, partenaire de l'opération, en date du 7 juin 2018,*

*Vu la convention entre l'Agence nationale de l'habitat et Action Logement conclue le 15 février 2015 et son avenant du 22 juillet 2016,*

*Vu la convention d'objectifs signée en 2014 entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Etat traitant des crédits d'ingénierie dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et la convention de partenariat signée avec l'ANAH en octobre 2016, pour la période 2016-2020, sur le volet de l'habitat privé situé en dehors des NPNRU,*

*Vu la délibération de PROCIVIS POITOU-CHARENTES, partenaire de l'opération, en date du 7 décembre 2017,*

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

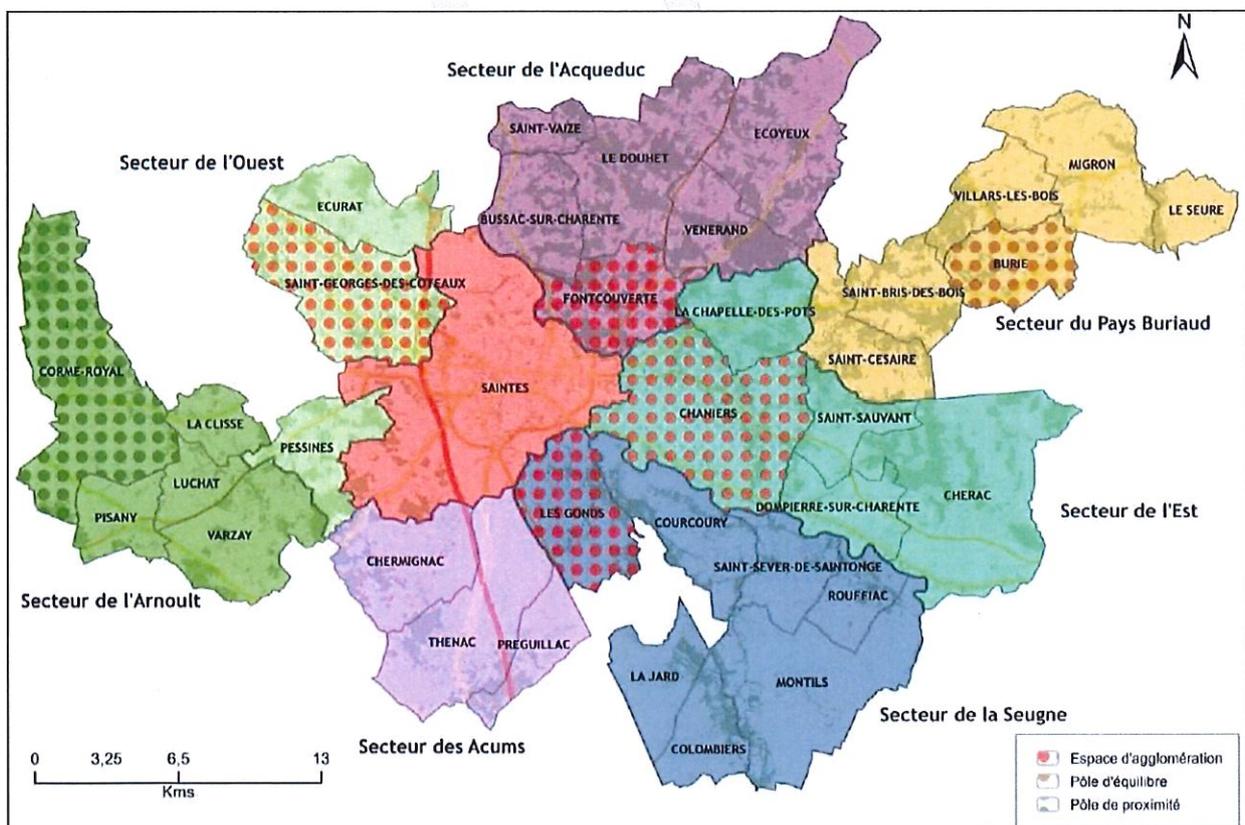
Préambule .....	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application .....	16
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux .....	16
1.1. <i>Dénomination de l'opération</i> .....	16
1.2. <i>Périmètre, champs d'intervention et bénéficiaires</i> .....	16
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	17
Article 2 – Enjeux.....	17
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération .....	19
Article 3 – Volets d'action .....	19
3.1. <i>Volet urbain</i> .....	19
3.2. <i>Volet foncier</i> .....	21
3.3. <i>Volet immobilier</i> .....	23
3.4. <i>Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé</i> .....	24
3.5. <i>Volet copropriété en difficulté</i> .....	26
3.6. <i>Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux</i> .....	27
3.7. <i>Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat</i> .....	28
3.8. <i>Volet social</i> .....	29
3.9. <i>Volet patrimonial et environnemental</i> .....	30
3.10. <i>Volet économique et développement territorial</i> .....	31
3.11. <i>Autres volets spécifiques</i> .....	32
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	32
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires .....	35
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	35
5.1. <i>Financements de l'ANAH</i> .....	35
5.2. <i>Financements au titre du programme "Habitez Mieux"</i> .....	35
5.3. <i>Financements de la CDA de Saintes (collectivité maître d'ouvrage)</i> .....	35
5.4. <i>Financements des communes du volet Renouvellement Urbain</i> .....	36
Article 6 – Engagements complémentaires.....	40
6.1. <i>Engagements d'Action Logement Services</i> .....	40
6.2. <i>Engagements de la SACICAP PROCIVIS POITOU-CHARENTES</i> .....	41
6.3. <i>Engagements de la Fondation Abbé Pierre</i> .....	43
6.4. <i>Engagements de la Caisse des Dépôts</i> .....	44
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation .....	45
Article 7 – Conduite de l'opération.....	45
7.1. <i>Pilotage de l'opération</i> .....	45
7.1.1. <i>Mission du maître d'ouvrage</i> .....	45
7.1.2. <i>Instances de pilotage</i> .....	45
7.2. <i>Suivi-animation de l'opération</i> .....	46
7.2.1. <i>Équipe de suivi-animation</i> .....	46
7.2.2. <i>Contenu des missions de suivi-animation</i> .....	47
7.2.3. <i>Modalités de coordination opérationnelle</i> .....	48
7.3. <i>Évaluation et suivi des actions engagées</i> .....	49
7.3.1. <i>Indicateurs de suivi des objectifs</i> .....	49
7.3.2. <i>Bilans et évaluation finale</i> .....	49
Chapitre VI – Communication .....	50
Article 8 - Communication .....	50
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....	51
Article 9 - Durée de la convention.....	51
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	51
Article 11 – Transmission de la convention .....	51

<u>Annexes</u> .....	53
Annexe 1. Périmètres de Renouvellement Urbain .....	53
Annexe 2. Périmètre de centre ville et centres bourgs.....	63
Annexe 3. Tableau de suivi des indicateurs de la convention .....	82
Annexe 4. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) et des objectifs de la convention.....	83

## Préambule

La Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA de Saintes), créée en 2013 et située dans l'Est de la Charente-Maritime, sur l'axe autoroutier Bordeaux/Poitiers (A10), réunit les 36 communes suivantes :

- Burie
- Bussac-sur-Charente
- Chaniers
- La Chapelle-des-Pots
- Chérac
- Chermignac
- La Clisse
- Colombiers
- Corme-Royal
- Courcoury
- Dompierre-sur-Charente
- Le Douhet
- Ecoyeux
- Ecurat
- Fontcouverte
- Les Gonds
- La Jard
- Luchat
- Migron
- Montils
- Pessines
- Pisany
- Préguiillac
- Rouffiac
- Saint-Bris-des-Bois
- Saint-Césaire
- Saint-Georges-des-Coteaux
- Saint-Sauvant
- Saint-Sever-de-Saintonge
- Saint-Vaize
- Saintes
- Le Seure
- Thénac
- Varzay
- Vénérand
- Villars-les-Bois



Elle est née d'une fusion entre l'ex-Communauté de Communes du Pays Santon qui s'étendait alors sur 19 communes et l'ex-CDC du Pays Buriaud, et d'une extension aux communes d'Ecoveux, Montils, Corme-Royal, Pisany, La Clisse et Luchat. Cette fusion/extension a ainsi eu pour conséquence l'intégration de près de 15 000 nouveaux habitants au territoire administratif de l'EPCI.

Le PLH de la CDA de Saintes a défini une armature urbaine sur son territoire avec la présence dans la CDA d'un cœur d'agglomération (Saintes), d'un espace d'agglomération (Chaniers, Fontcouverte, Les Gonds et Saint-Georges-des-Coteaux), d'un pôle d'équilibre (Burie) et d'un pôle de proximité (Corme-Royal).

## 1 - Etat des lieux de la CDA

### Contexte démographique : Une évolution démographique positive mais une ville centre qui décroît

La CDA de Saintes accueille en 2014, 59 179 habitants sur son territoire, qui s'organise autour d'un cœur d'agglomération, Saintes, d'un espace d'agglomération (Chaniers, Fontcouverte, Les Gonds et Saint-Georges-des-Coteaux), d'un pôle d'équilibre (Burie), d'un pôle de proximité (Corme-Royal) et d'un ensemble de communes aux structures plus rurales.

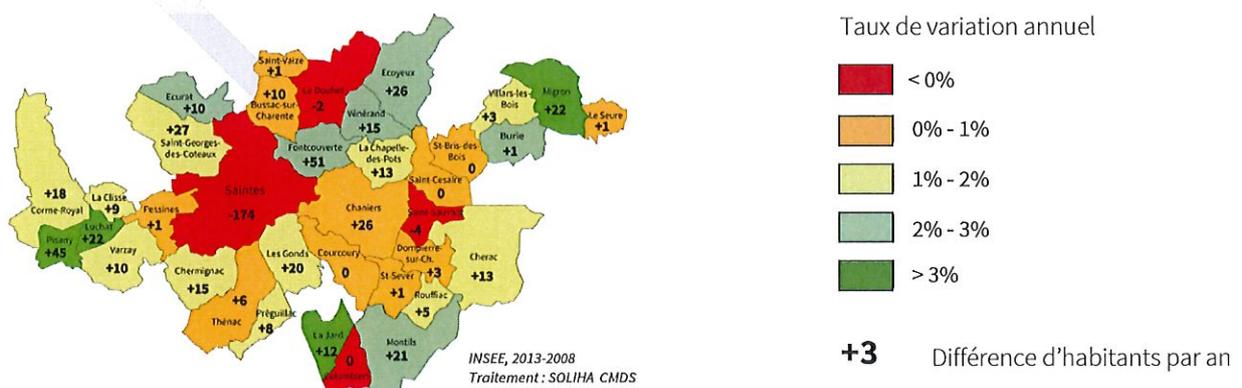
L'EPCI est composé :

- d'une ville centre de 25 149 habitants,
- d'une commune de plus de 3 500 habitants : Chaniers,
- de cinq communes de 1 500 à 3 500 habitants : Saint-Georges-des-Coteaux, Fontcouverte, Corme-Royal, Thénac, et Les Gonds,
- de cinq communes de 1 000 à 1 500 habitants : Ecoveux, Bussac-sur-Charente, Burie, Chermignac et Chérac,
- de treize communes de 500 à 1 000 habitants : La Chapelle-des-Pots, Saint-Césaire, Montils, Varzay, Vénérand, Pessines, Migron, Pisany, Le Douhet, Courcoury, La Clisse, Saint-Sever-de-Saintonge, Saint-Vaize,
- et de onze communes de moins de 500 habitants : Luchat, Saint-Sauvant, Ecurat, Préguillac, Dompierre-sur-Charente, Rouffiac, Saint-Bris-des-Bois, La Jard, Colombiers, Villars-les-Bois et Le Seure.

L'évolution démographique est globalement positive puisque le territoire gagne 235 habitants par an depuis 2008, soit +0,1% par an, ce qui constitue tout-de-même un ralentissement et un décrochage par rapport aux dynamiques départementales de +0,7% par an. La ville centre est cependant en décroissance et perd 174 habitants par an depuis 2008. De manière générale, la partie Est du territoire est moins porteuse de croissance.

Ce taux de croissance est porté principalement sur l'attractivité migratoire : d'abord pour les retraités, mais également les jeunes familles. La ville de Saintes quant à elle accueille majoritairement des ménages d'une personne.

### Variation annuelle de population 2008-2013

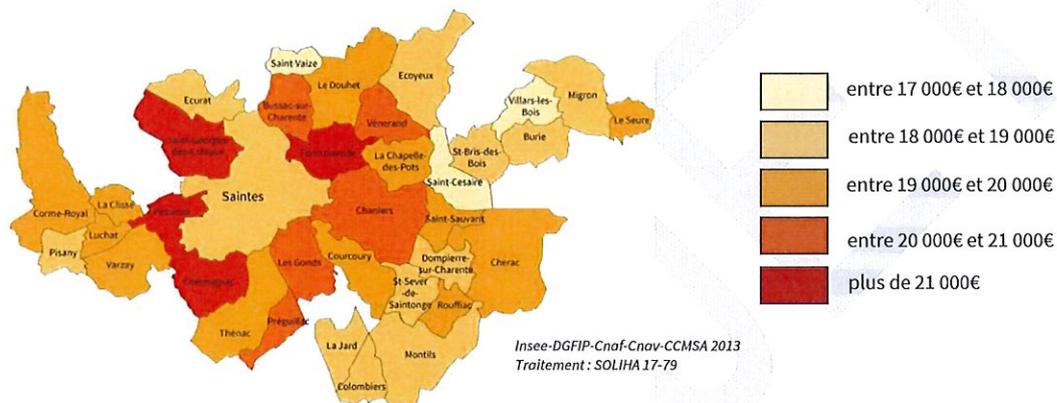


Enfin, le vieillissement de la population, notamment dans l'espace d'agglomération progresse de plus en plus. Entre 2008 et 2013, la population âgée de plus de 75 ans a progressé de 0,6%, passant de 6 411 personnes à 7 033. On observe un vieillissement plus marqué des ménages dans les communes de la première couronne, tandis que les communes de l'Ouest (Corme-Royal, La Clisse, Pisany, Varzay, Thénac) voient leur nombre de population âgée de plus de 75 ans diminuer.

### Contexte social : Des écarts de revenus qui se creusent

Les secteurs les plus éloignés de la zone urbaine concentrent les revenus les plus bas. La pauvreté est encore plus grande à l'échelle de la ville centre qui présente une part de ménages sous le seuil de pauvreté importante (19,2% des résidences principales à Saintes).

#### Revenu disponible par unité de consommation - Médiane



Ainsi, le caractère ségrégatif du marché de l'immobilier influence les parcours résidentiels des ménages de la CDA de Saintes et on assiste à une périurbanisation des ménages aisés en première couronne et à un éloignement des ménages les plus fragiles, prêts à s'éloigner des emplois et des services pour se loger.

### Les dynamiques résidentielles : La ville centre connaît un déclin au profit des communes périphériques

#### La dynamique de construction

La production de logements est plus diffuse et stagne dans la ville de Saintes (86 logements par an produits entre 2011 et 2016, pour des objectifs dans le PLH de 197 par an). On note un éclatement de la production neuve dans la période récente (Ouest et secteur des Acums), ce qui souligne le phénomène de périurbanisation. Depuis les années 70, la production de logements neufs s'est inversée et l'espace d'agglomération construit plus que la ville centre.

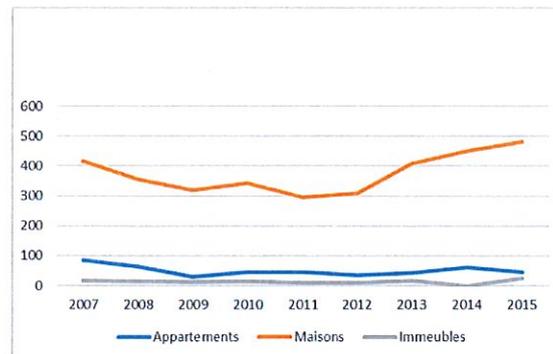
#### Le marché de l'immobilier

L'accession à la propriété reste difficile pour certains ménages dans l'espace centre, mais les dynamiques de vente s'accroissent depuis 2013 (446 DIA en moyenne par an entre 2013 et 2015, contre 323 DIA en moyenne par an entre 2008 et 2012).

25% des ventes entre 2013 et 2015 concernent des acheteurs de moins de 35 ans, mais ces jeunes acheteurs s'installent en majorité dans les communes les plus périphériques de la CDA de Saintes et en minorité dans le cœur d'agglomération en raison du caractère ségrégatif des prix du marché.

L'individuel reste une demande prioritaire, sur des grandes typologies, tandis que les petits logements sont plus recherchés pour les appartements.

### Nombre de ventes de logements dans la CDA de Saintes



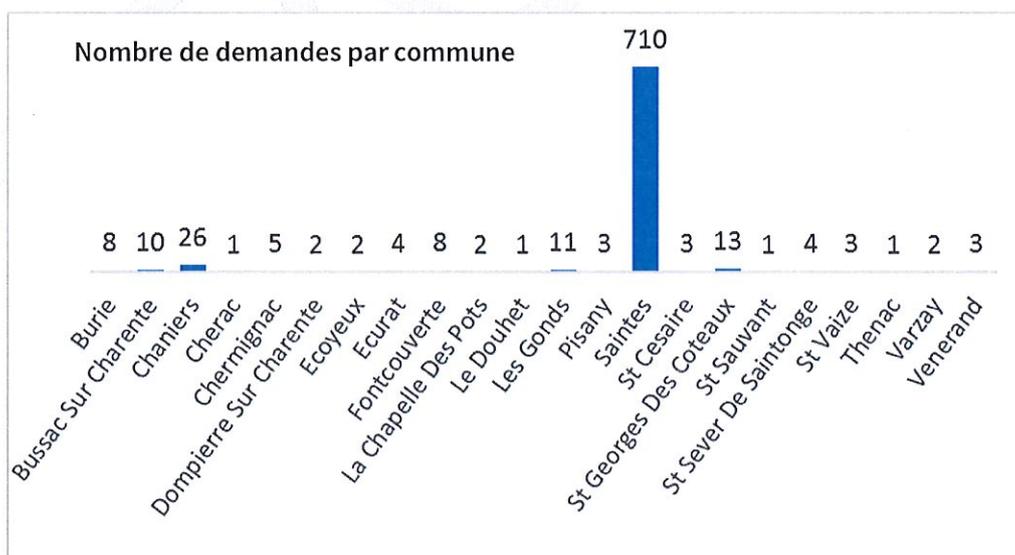
L'état de vétusté dans certains secteurs nécessite des coûts de travaux élevés. Face à ces coûts de travaux, l'acquéreur va privilégier l'accession dans le neuf, même si le coût moyen d'une contraction neuve (en moyenne 1 500€/m<sup>2</sup>) à tendance à se rapprocher de celui d'une réhabilitation d'un logement dégradé (en moyenne 1 700€/m<sup>2</sup>).

#### Le parc locatif public

Le parc locatif public est concentré principalement dans la ville de Saintes (98% du parc public de la CDA, soit 257 logements en dehors de Saintes) dont 20,93% des résidences principales sont des logements locatifs sociaux. Deux communes sont impactées par l'article 55 de la loi SRU : Saintes (20,93%) et Chaniers (1,81%) qui présentent un déficit actuel de 302 logements locatifs sociaux.

La demande locative est axée à 40% sur des petits logements et ¼ des demandes a pour premier choix une localisation en dehors de Saintes.

Cette demande est composée en majorité de personnes seules et de familles monoparentales, mais on observe une diversité plus importante dans l'âge des demandeurs.



### Le parc locatif privé

Le niveau des loyers est en hausse dans le centre de Saintes, avec une dynamique d'investissement locatif assez faible, due à la fin de la réglementation des dispositifs fiscaux incitatifs qui ne facilite pas la mise en location de nouveaux logements.

La demande se porte sur des logements T3 ou T4 en majorité dans la CDA, mais également sur les petits logements dans la ville de Saintes.

On note également une qualité médiocre des logements locatifs privés à Saintes en raison d'un découpage excessif des immeubles et l'obsolescence des logements de manière générale sur les petites typologies.

### Les besoins spécifiques

Le territoire est attractif pour les jeunes retraités attirés par le cadre de vie rétro littoral. Cependant, l'ancienneté du parc entraîne une inadéquation des logements au vieillissement ; ce qui fait naître des besoins croissants d'adaptation des logements et de développement d'une offre adaptée aux personnes âgées en centre-bourg, proche des commerces et des services de proximité.

On souligne également des besoins croissants de logements pour les personnes à revenus modestes : 40,7% des locataires du parc privé sont éligibles au parc très social et 35% des propriétaires occupants entrent dans les plafonds de l'ANAH modestes et très modestes.

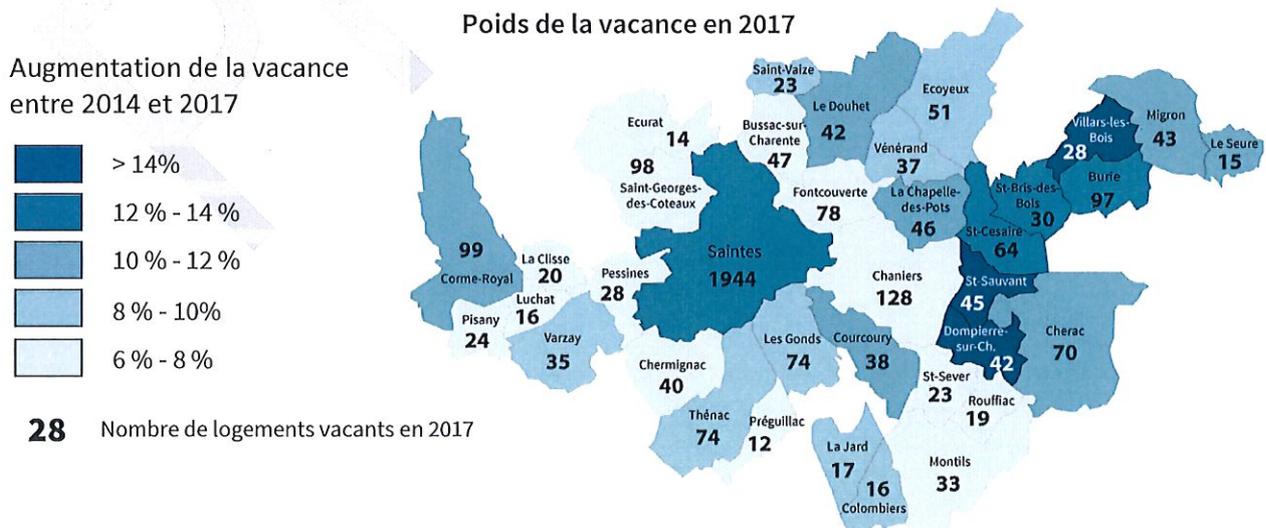
### **Les besoins en amélioration du parc privé : Un habitat ancien dégradé et peu attractif**

La vacance se concentre principalement sur la partie Est du territoire et le Pays Buriaud, ainsi que sur Saintes. La partie Ouest du territoire présente des taux de vacance plus modérés même si Corme-Royal se démarque de ses communes voisines par une vacance structurelle importante.

Raisons de cette vacance :

- Des communes moins attractives avec une croissance démographique très mesurée,
- Un marché de l'immobilier moins dynamique,
- Un bâti ancien de centre-bourg qui ne répond plus aux exigences de confort actuelle (logements dégradés, inadaptés, loyer élevé, petites superficies).

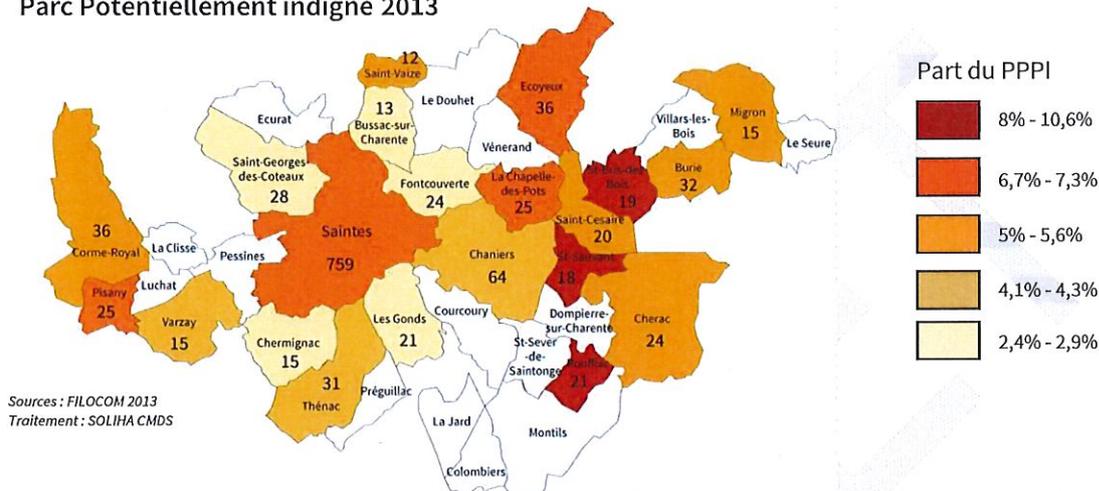
La ville de Saintes présente une part modérée de vacance de longue durée, en raison du turn-over important et de la demande toujours présente.



1 383 logements sont considérés comme potentiellement indignes dans la CDA de Saintes (soit 5,5% du parc). Les secteurs les plus touchés sont les communes de l'Est et de l'ancien Pays Buriaud, ainsi que le pôle de proximité Corne-Royal. A Saintes, l'habitat dégradé touche principalement les locataires, mais dans l'ensemble de la CDA ce sont les propriétaires occupants les plus touchés.

L'ancienneté du bâti dans certaines communes est un point de vigilance pour les situations de non décence des logements et de précarité énergétique (Est, ancien Pays Buriaud et Corne-Royal).

### Parc Potentiellement indigne 2013



9 Communes présentent une part des ménages dont le TEE (Taux d'Effort Énergétique) est supérieur à 10% et compris entre 28% et 39% (quand le taux national s'élève à 20,7%). Mais il est important de noter que les communes où le Fond de Solidarité Logement (FSL) est le plus souvent sollicité ne sont pas celles où les TEE sont les plus importants, ce qui pose la question du repérage des situations de précarité énergétique.

La question des copropriétés n'est pas ressortie comme une problématique majeure sur le territoire. Une quarantaine de copropriétés potentiellement dégradées ont été comptabilisées à Saintes, dont 90% ne comprennent pas plus de 12 logements. Il est cependant nécessaire de veiller sur l'état de ces copropriétés pour pouvoir agir en cas de premières difficultés.

## 2 – Démarches engagées

L'ensemble des enjeux et problématiques de la politique de l'habitat de la CDA de Saintes issu de l'étude du **Programme Local de l'Habitat 2017-2022** trouvent des réponses dans 5 axes de travail :

- Renforcer l'attractivité du territoire par un développement plus équilibré et qui s'appuie sur ses polarités,
- Réamorcer la production de logement social et anticiper les obligations des communes,
- Proposer une offre en logement qualitative et répondant aux besoins des différents publics cibles,
- Contenir l'étalement urbain et passer d'une logique de développement subi à maîtrisé,
- Améliorer la connaissance, l'échange et la gouvernance en matière de politique de l'habitat.

Pour atteindre ces objectifs, deux axes de travail ont été retenus concernant la production de logements et la requalification du parc privé sur le territoire de la CDA de Saintes :

- Réamorcer la production des logements sociaux et anticiper les obligations des communes, améliorer l'équilibre au sein du parc public existant. Il s'agit ici de valoriser les potentialités du parc privé, de poursuivre le développement de l'offre de logements abordables et d'apporter une attention particulière aux communes impactées par la loi SRU.
- Proposer une offre en logements qualitative et répondant aux besoins des différents publics cibles. Pour cela, la CDA souhaite développer un parcours résidentiel complet et soutenir les accédants à la propriété.

La mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat privé (OPAH) s'inscrit donc dans le cadre des objectifs généraux et contribue à la réalisation des actions particulières que s'est fixée la CDA de Saintes en matière d'urbanisme et d'habitat, et plus particulièrement sur l'habitat ancien privé.

Le Programme d'Intérêt Général départemental 2018-2021 de lutte contre la précarité énergétique est en cours sur le territoire mais cible plus spécifiquement les propriétaires aux revenus très modestes.

La Ville de Saintes et les anciennes intercommunalités du Pays Santon ont développé depuis plusieurs années des actions destinées à inverser la situation (OPAH et PIG successifs, Conventions avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine).

Chacune de ces politiques a identifié comme prioritaire la problématique de la lutte contre l'habitat indigne et la vacance, la requalification du bâti existant, le développement d'une offre adaptée aux revenus et aux besoins, la lutte contre la précarité énergétique et le maintien à domicile. Cependant ces politiques ciblées sur l'habitat, notamment privé, ne se sont pas traduites par une nouvelle dynamique dans les centres bourgs et centres villes. Des points de « dureté » n'ont pas trouvé de solution de traitement en « mode incitatif ». Il s'agit de relancer, à l'échelle de la CDA de Saintes, l'action publique sur les enjeux majeurs qui s'accompagnent de préoccupations essentielles : le recyclage d'immeubles pour lutter contre l'habitat indigne, le soutien à l'accession à la propriété, la revalorisation du patrimoine bâti, l'accompagnement du vieillissement et la production de logements à loyers maîtrisés ou conventionnés.

L'engagement d'une opération d'amélioration à l'échelle communautaire, en complément d'autres dispositifs, constitue ainsi :

- Un outil qui aura pour but de servir de véritable effet levier à la revalorisation et la redynamisation des centres bourgs ;
- Un moyen supplémentaire de produire du logement social à destination des populations à faible revenu tout en résorbant l'habitat dégradé voire indigne et la vacance ;
- Un dispositif qui répond à la volonté forte de la Communauté d'Agglomération d'aider les propriétaires occupants disposant de ressources modestes à réhabiliter leur logement, l'adapter ou l'améliorer en luttant contre la précarité énergétique.

En parallèle, la CDA de Saintes vient d'être retenue à 2 appels à projet :

- La CDA de Saintes a été retenue par la Région et l'ADEME pour être Territoire à Energie Positive (TEPOS), c'est-à-dire un territoire qui vise à réduire ses consommations énergétiques et à développer sa production d'énergies renouvelables afin d'être autonome en 2050 en impliquant tous les acteurs du territoire au-delà de ses propres compétences.

La CDA a été retenue sur la base d'un programme d'actions objectif qui fait l'objet d'une convention avec la Région et l'ADEME. Ce programme d'actions doit être réalisé en 3 ans c'est pourquoi il décline des actions très opérationnelles afin d'avoir un réel effet à court terme sur le territoire en matière de transition énergétique. La CDA de Saintes s'engage à réduire de 26% les consommations du secteur résidentiel. Un Espace Info Energie sera mis en place sur la CDA en même temps que le dispositif OPAH-RU.

- Le projet « Objectif rénovation pour tous » en partenariat avec La Poste et ARTEE (Agence Régionale pour les Travaux d'Economies d'Energie) qui permet grâce à un ciblage de 3 000 foyers en précarité énergétique d'inciter des propriétaires occupants à réaliser les travaux de rénovation sur la base de diagnostics énergétiques financés et d'un montage financier faisant intervenir le tiers financeur.

Le Département de la Charente Maritime a lancé, dans le cadre de son Schéma Départemental de l'Habitat 2017-2022 un Appel à Manifestation d'Intérêt sur la thématique de la redynamisation des centres-bourgs. Les six communes de la CDA de Saintes qui font l'objet d'un périmètre RU dans le cadre de la présente convention ont déposé une candidature (hors Saintes, qui dépasse le seuil de population fixé par le Département).

### **3 – L'étude pré-opérationnelle met en avant la nécessaire revitalisation du centre urbain de Saintes et des centres bourgs sur le territoire de la CDA de Saintes**

L'étude réalisée à l'échelle de la CDA de Saintes, en 2017, répond aux enjeux de valorisation du parc existant et de redynamisation des centres-bourgs des communes de l'agglomération et des quartiers centraux de la ville de Saintes.

En effet, le territoire de la CDA de Saintes souffre d'un **phénomène de spécialisation socio-spatiale** : les communes de premières couronnes (Saint-Georges-des-Coteaux, Fontcouverte, Les Gonds et Chaniers), proches des lieux d'emplois et des services, sont aujourd'hui particulièrement attractives tandis que d'autres communes, notamment dans l'Est et l'ancien Pays Buriaud, font face à un **déficit d'attractivité notamment de leur centre-bourg** : vacance, dégradation, population vieillissante, ménages modestes, croissance démographique en berne, fermeture de petits commerces et espaces publics dévalorisés.

L'importance du parc privé ancien à reconquérir explique cette baisse de l'attractivité de ces communes. En effet, le taux de **logements vacants** s'élève à 10,7% en moyenne en 2017 sur la CDA et présente 38% de vacance structurelle (logements vacants depuis plus de deux ans). Cette vacance est particulièrement localisée dans le secteur de l'ancien Pays Buriaud et le secteur de l'Est notamment dans le pôle d'équilibre (Burie), mais également dans le centre-ville de Saintes.

La **dégradation du parc privé** ancien situé dans ces centres-bourgs et centre-ville de Saintes présente des signes d'obsolescence liée à la typologie et la disposition des logements, leur qualité, leur environnement, leur état de dégradation et l'ancienneté du bâti. En effet, la moitié du parc de résidences principales a été construite avant les premières réglementations thermiques, ce qui indique une performance moindre sur le plan énergétique. On trouve également des poches d'habitat dégradé y compris dans des communes comparativement plus attractives de la CDA de Saintes.

Enfin, à ces constats s'ajoute la présence de **propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes** au nombre de 6 295 ménages, ce qui représente 34,8% des propriétaires occupants de la CDA de Saintes. Ils sont particulièrement présents dans les secteurs ruraux du Pays Buriaud, de l'Est et de la Seugne. Par ailleurs, les propriétaires occupants de plus de 60 ans sont également fortement représentés (56% sur la CDA). A ces populations s'appliquent des enjeux d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, notamment dans les centres-bourgs offrant les services et équipements nécessaires à cette population peu mobile.

L'état du parc privé à l'échelle des 36 communes du territoire couplé aux enjeux de redynamisation de centres-bourgs amène donc à proposer une intervention territorialisée. 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 cœur de bourgs, 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 renforcées ainsi que d'éventuelles actions coercitives le cas échéant.

Si les programmes précédents ont permis de participer de façon globale à l'amélioration de l'habitat des propriétaires sur le territoire, l'étude pré-opérationnelle menée en amont a permis de mettre en évidence la nécessité d'engager une action plus globale sur le bâti ancien et territorialisée en fonction des différents indicateurs évoqués ci-dessus et des enjeux en matière d'habitat. Il convient donc de déterminer deux périmètres d'actions différenciées :

- Des aides de droit commun sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes où apparaît la nécessité d'une intervention d'accompagnement permettant d'accentuer l'intervention sur les logements en faveur :
  - de l'éradication de l'habitat indigne et très dégradé ;
  - de la mise au confort et requalification du parc privé ;

- des économies d'énergie et diminution des dépenses d'un grand nombre d'occupants (propriétaires occupants modestes et locataires) ;
  - de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ;
  - de la réduction de la vacance dans le parc privé.
- un volet renouvellement urbain multi-sites dans 6 centres bourgs et le centre-ville de Saintes, comprenant des typologies et des modalités d'actions spécifiques et renforcées. 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 de renouvellement urbain : aération du tissu urbain, revalorisation du foncier, aménagement d'espaces publics, préservation du patrimoine architectural et urbain, traitement des immeubles insalubres, des immeubles vétustes et des immeubles et commerces vacants.

À travers l'articulation de ces systèmes d'aides à l'amélioration du parc ancien, l'agglomération de Saintes est ainsi engagée dans une démarche globale et cohérente à l'échelle de l'ensemble du territoire, qui vise au confortement de ses centralités objectif majeur affirmé dans son projet de territoire.

Derrière le projet d'OPAH-RU, c'est la mobilisation et notamment l'engagement financier volontaire de sept communes qui ont été reconnues comme prioritaires dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle qu'il faut également souligner : Saintes, Chaniers, Burie, Ecoyeux, Saint Bris des bois, Saint Sauvant et Chérac.

Ce programme d'amélioration de l'habitat a vocation, au sein d'un programme communautaire plus large, à s'articuler avec plusieurs projets et dispositifs participant à l'amélioration et l'attractivité de l'habitat sur le territoire :

#### De la CDA de Saintes :

- **L'aide à l'accession** qui sera remaniée, de façon à viser exclusivement les accessions (plus de notion de primo-accession) dans l'ancien dans les 36 centres bourgs de la CDA, sous conditions de ressources. Cette aide pourra être complétée par une prime en cas de sortie de vacance de plus de 2 ans. Cette prime de sortie de vacance pourra être attribuée également aux propriétaires bailleurs.
- **L'accompagnement des élus dans les procédures d'habitat indigne et la réalisation de 50 diagnostics.**

#### De la CDA de Saintes et des communes repérées dans l'OPAH RU :

- **Une aide à la rénovation des façades**, sous conditions que le logement soit décent ou soumis à des travaux de réhabilitation.

#### De la CDA de Saintes et de la commune de Saintes :

- **Une aide à la reconquête des logements vacants au-dessus des commerces** dans un périmètre restreint de la ville de Saintes.
- La mise en place d'un **dispositif d'autorisation préalable à la mise en location** de nouveaux logements dans les quartiers centraux de la ville de Saintes.
- **Une veille sur les copropriétés** pour prévenir des dégradations possibles.

#### Des communes repérées dans l'OPAH RU :

- **Une aide à l'intermédiation locative** couvrant les frais des trois premières années, concernant les propriétaires bailleurs qui réhabilitent des logements dans les 7 communes identifiées de l'OPAH RU.
- **Le traitement de 4 îlots dégradés** qui pourront être repérés lors de cette OPAH RU.

#### De l'EPF :

- La **convention-cadre** signée entre la CDA de Saintes et l'EPF Nouvelle-Aquitaine en faveur du développement économique et du développement de l'offre de logements abordables et permettant la requalification des centres bourgs et centre-ville.

- Par ailleurs, l'EPF (co-financeur de l'étude pré-opérationnelle réalisée) a prévu, dans une tranche optionnelle de l'étude pré-opérationnelle, la réalisation de **deux études de renouvellement urbain à l'échelle d'un îlot**. Cette phase opérationnelle aura pour vocation de mettre en place des procédures d'intervention innovantes permettant d'agir sur des problématiques complexes mêlant habitat, commerce et espace public. Ainsi, ces études d'îlots pourront être reproduites tout au long du programme et sur d'autres îlots dégradés repérés par la collectivité maître d'ouvrage et l'opérateur.

**Du Département de la Charente-Maritime :**

- Le **Programme d'Intérêt Général de lutte contre la précarité énergétique 2018 – 2021**,
- L'**appel à manifestation d'intérêt (AMI) centres-bourgs du Département de la Charente-Maritime** qui prévoit, pour les communes lauréates, une bonification de l'aide sur les travaux d'économie d'énergie.

**À l'issu 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 d'Agglomération de Saintes, l'État, l'ANAH et les communes de Burie, Chaniers, Chérac, Ecoyeux, Saint-Bris-des-Bois, Saint-Sauvant et Saintes décident de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de Renouvellement Urbain (RU) dénommée OPAH-RU de la Communauté d'Agglomération de Saintes multi-sites centre-ville et centres bourgs.

#### 1.2. Périmètre, champs d'intervention et bénéficiaires

##### Deux périmètres d'intervention :

Le dispositif comprend deux périmètres d'intervention :

- **Un périmètre d'intervention sur la CDA** : le territoire des 36 communes de la Communauté d'Agglomération de Saintes, mais pour des publics bien spécifiques.
- **Un périmètre de renouvellement urbain** localisé sur le centre-bourg de 7 communes : Burie, Chaniers, Chérac, Ecoyeux, Saint-Bris-des-Bois, Saint-Sauvant et le centre-ville de Saintes. Ces périmètres infra-communaux sont reconnus prioritaires et les communes participent aux subventions spécifiques à ce périmètre pour servir d'effet levier à la revalorisation et la redynamisation des centres bourgs.  
**Les plans de situation et les périmètres de renouvellement urbain figurent en annexe 1.**

Les champs d'intervention sont les suivants :

- **le champ d'intervention sur la CDA** vise les actions de réhabilitation de logements :
  - o l'éradication de l'habitat indigne et très dégradé,
  - o la mise au confort et requalification du parc privé,
  - o les économies d'énergie et diminution des dépenses énergétiques,
  - o l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap,
  - o la réduction de la vacance dans le parc privé.
- **le champ d'intervention dans le périmètre de renouvellement urbain** vise les actions de réhabilitation de logements :
  - o la production de logements conventionnés avec travaux,
  - o la rénovation des façades,
  - o la reconquête des logements vacants au-dessus des commerces à Saintes.

Les bénéficiaires sont :

- **les propriétaires occupants sous conditions de ressources** dans le périmètre d'intervention sur tout le territoire de la CDA de Saintes.
- **les propriétaires bailleurs et occupants** en périmètre de renouvellement urbain.

## Chapitre II – Enjeux de l'opération

### Article 2 – Enjeux

À travers la mise en œuvre d'une OPAH de renouvellement urbain sur les communes précitées, la Communauté d'Agglomération de Saintes et ses partenaires se donnent les moyens d'actions pour répondre à plusieurs priorités :

#### ▪ **Enjeu 1 : Résorber l'habitat dégradé, vacant et obsolète**

Certaines communes et centres-bourgs de l'agglomération rencontrent une spirale de déqualification de l'habitat ancien associant vacance structurelle et dégradation des logements. Cette spirale est alimentée par des raisons multiples :

- une obsolescence des logements inadaptés à la demande des ménages ;
- des coûts de travaux trop élevés pour les propriétaires ou de potentiels acquéreurs ;
- une perte d'attractivité de l'environnement immédiat et du cadre de vie.

**Afin de stopper cette spirale de déqualification l'OPAH RU devra intervenir sur les différentes causes énoncées et répondre à des enjeux multiples :**

- la requalification des logements dégradés et vacants afin de répondre aux attentes des ménages ;
- le soutien à l'accession à la propriété dans l'ancien en particulier dans les centres-bourgs afin de reconquérir ces centres-bourgs et répondre à un enjeu de maîtrise de la consommation foncière ;
- la valorisation du cadre de vie et la préservation du patrimoine bâti ;
- la lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

#### ▪ **Enjeu 2 : Développer une offre locative abordable et de qualité**

Des besoins en locatif abordable et de qualité ont été inscrits notamment dans les objectifs du Programme Local de l'habitat. De plus, deux communes sont soumises à des obligations de production de logements sociaux et d'autres avec des besoins de réhabilitation de logements communaux. De façon générale, des besoins se font ressentir dans les secteurs urbains comme plus ruraux. D'autre part, des situations d'habitat indigne et très dégradés occupés par des locataires persistent dans certaines communes rurales mais également à Saintes.

Ainsi l'OPAH RU visera à répondre à un besoin de logements locatifs abordables et de qualité par la production de logements locatifs conventionnés dans le parc privé ancien en particulier dans les centres-bourgs du périmètre de renouvellement urbain.

#### ▪ **Enjeu 3 : Lutter contre la précarité énergétique**

Le diagnostic a identifié des communes concentrant des fragilités sociales et un parc privé ancien potentiellement énergivore et dégradé, en particulier dans les secteurs de l'Est et de l'ancien Pays Buriaud.

Face à ces constats le futur programme communautaire permettra de répondre à un double enjeu qui est celui de l'amélioration énergétique des logements par la réalisation de travaux de performance énergétique et l'amélioration des conditions de vie des propriétaires et locataires par une meilleure maîtrise des dépenses liées à l'énergie.

#### ▪ Enjeu 4 : Maintenir les personnes à domicile

On note une part importante de propriétaires occupants de plus de 60 ans, dont un sur 3 est éligible aux aides de l'ANAH. L'offre en logement n'est plus toujours adaptée aux besoins de ces ménages. Les logements ne sont plus adaptés du fait de leur localisation éloignée des équipements et de la typologie des logements (à étage, trop grand) et par la présence d'équipements inadaptés (baignoire, largeur des portes...).

Face au vieillissement général de la population, les efforts devront être poursuivis pour répondre aux besoins d'adaptation des logements et favoriser ainsi le maintien à domicile de ces ménages. La production de logements adaptés aux seniors, en particulier dans les centres-bourgs, permettra de favoriser de façon encore plus efficace l'autonomie de ces ménages et fluidifier ainsi les parcours résidentiels.

#### ▪ Enjeu 5 : Aider à l'accession à la propriété en cœur de bourg

La CDA de Saintes dispose déjà d'une subvention dédiée aux primo-accédants, mais qui touche aussi bien le neuf que l'ancien et qui est plus ou moins importante selon l'implantation du bien. Il s'avère nécessaire de refondre cette aide de manière à privilégier les acquisitions dans l'ancien et en cœur de bourg et plus particulièrement les logements vacants depuis plus de 2 ans.

#### ▪ Enjeu 6 : Veiller sur le parc de copropriétés pour agir en prévention

L'étude ne met pas en avant un nombre très important de copropriétés potentiellement dégradées, mais une veille peut s'avérer nécessaire par la suite.

Ainsi, le repérage des copropriétés dégradées et/ou en difficulté pourra constituer un enjeu complémentaire de l'OPAH RU afin d'accompagner, lorsque nécessaire, les copropriétés rencontrant des difficultés de gestion et/ou nécessitant des travaux de rénovation des parties communes et privatives.

#### ▪ Enjeu 7 : Intervenir dans une stratégie urbaine et foncière globalisée

La mise en œuvre de cette OPAH autour de thématiques d'interventions prioritaires clairement affichées, le calibrage d'interventions financières ciblées et complémentaires entre la Communauté d'Agglomération, les communes en renouvellement urbain et l'ANAH, la mobilisation d'un très large partenariat, et un travail d'animation des propriétaires au plus près du terrain demandent une nécessaire intervention globalisée selon une stratégie urbaine et foncière.

**De plus, dans les périmètres de renouvellement urbain, ces interventions en faveur de l'habitat ne se limitent pas à l'amélioration des logements par une action incitative mais doivent intégrer une cohérence et une plus-value globale des projets à l'échelle de l'îlot, du quartier, de la ville ou du bourg, et engager si nécessaire le recours à des actions coercitives.**

**Cette stratégie urbaine et foncière globalisée** consiste à coordonner et à réaliser des projets sur des îlots dégradés permettant d'opérer des corrections stratégiques dans le tissu urbain afin d'améliorer la qualité de l'habitat et de l'environnement. Les projets d'îlot(s) se distinguent des autres projets de construction par leur approche «transparcellaire» dans la requalification et/ou réalisation d'immeubles et/ou d'espaces ouverts. Cette méthodologie recherche une plus-value globale, qui outrepassse et additionne les qualités des projets distincts. Une approche intégrale d'un îlot repère les possibilités, au niveau spatial mais aussi au niveau de la programmation, de générer une plus-value privative et/ou publique.

Cette méthodologie sera appliquée par l'équipe de suivi-animation et permettra de mettre en œuvre des outils complémentaires orchestrés dans le cadre de l'OPAH-RU déclinés en fonction :

- du niveau d'intervention nécessaire : restauration, réhabilitation, résorption, et rénovation,
- de la graduation : marché, incitatif et coercitif,
- de la nature de l'intervenant qui réalise l'opération : public, portage public dans un premier temps ou privé.

Les enjeux de l'OPAH-RU portent sur une requalification globale et nécessitent donc :

- la conjugaison d'une approche immobilière, sociale et urbaine,
- une approche à l'échelle de l'îlot,
- la mise en œuvre d'outils coercitifs lorsque l'incitation est insuffisante,
- un renforcement des aides et de l'accompagnement.

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

### Article 3 – Volets d'action

L'OPAH-RU de la CDA de Saintes vise à mettre en œuvre un projet et à renforcer l'action publique en faveur de l'amélioration du parc immobilier privé et du cadre de vie sur des secteurs prioritaires dans une logique de requalification globale via :

- Sur le périmètre intercommunal : un dispositif d'incitation des propriétaires occupants est mis en place par le biais :
  - du subventionnement des travaux,
  - d'un accompagnement par un opérateur habitat dans le montage de dossier, le choix des travaux à réaliser...
- Sur le périmètre de renouvellement urbain, sont mis en place :
  - un dispositif d'incitation des propriétaires bailleurs par un subventionnement des travaux complémentaire à l'ANAH,
  - un dispositif d'incitation des propriétaires occupants ou bailleurs par le biais du financement des travaux de rénovation de façade,
  - un accompagnement des propriétaires bailleurs qui permet d'agir sur leur capacité et leur volonté à faire et qui est donc décisif pour leur permettre d'engager des actions de requalification sans recourir à des solutions coercitives plus longues et plus coûteuses pour la puissance publique.
- L'engagement par les collectivités d'opérations d'amélioration du cadre de vie (espaces publics, commerces, équipements urbains, etc.) en accompagnement des actions « habitat »,
- L'accompagnement des communes dans la réhabilitation d'îlots dégradés, lorsque la seule intervention privée ne permet pas d'envisager le remaniement de l'îlot (aération du tissu urbain, valorisation foncière, création d'équipements publics...),
- La mise en œuvre d'outils coercitifs (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières, sous déclaration d'utilité publique (DUP) ou non) lorsque l'incitation ne suffit pas.

### 3.1. Volet urbain

#### 3.1.1 Descriptif du dispositif

Un des enjeux fort est d'adapter le tissu ancien aux modes de vie contemporains pour constituer une offre habitat en adéquation avec la demande actuelle (grands logements de bonne qualité, jardin, garage, environnement...).

Aussi, il est prévu d'accompagner le dispositif par une intervention des communes sur les espaces publics. Plusieurs communes de la Communauté d'Agglomération ont engagé et/ou prévu des projets d'aménagement qui accompagneront les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH et permettront l'inscription des actions en faveur de l'habitat dans le cadre d'une requalification globale.

La **Ville de Saintes** souhaite s'engager dans la révision du Site Patrimonial Remarquable (SPR) en modifiant le périmètre actuel et notamment en englobant le faubourg Saint-Eutrope, afin de relier le centre ancien de la ville au secteur du Vallon des Arènes, secteur englobé par le périmètre de renouvellement urbain de l'OPAH-RU. Ainsi, le projet prévoit une valorisation des monuments historiques avec :

- La création d'un musée archéologique,
- La restauration de l'amphithéâtre gallo-romain et de l'église Saint-Eutrope,
- L'aménagement de leurs abords.

Situé à l'extrémité Ouest du centre ancien rive gauche, le site de l'ancien Hôpital Saint-Louis verra la création d'un nouveau quartier urbain mixte composé de logements (privés et publics), de commerces, de services et de places de stationnement.

La valorisation du centre ancien reste une priorité pour la Ville à travers la rénovation de plusieurs espaces publics dont les quais de la Charente autour de la place Bassompierre. Elle a également en projet le développement de parcours urbains touristiques liant les différents monuments historiques entre les deux rives.

Par ailleurs, la Ville de Saintes est engagée dans plusieurs conventions opérationnelles avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine qui prévoit la requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-ville avec la reconquête des logements et commerces vacants du centre ancien dans l'optique d'une redynamisation et d'un renforcement de son attractivité.

Il existe également le projet de création d'un pôle multimodal à l'échelle de l'Agglomération autour du Grand projet de gare (situé à l'extrémité est du périmètre de renouvellement urbain de l'OPAH-RU), de manière à

- améliorer l'intégration et le désenclavement de la gare au sein de l'agglomération,
- participer au renouvellement urbain des espaces et des friches ferroviaires,
- améliorer l'accès à l'agglomération depuis l'extérieur de la ville,
- améliorer l'attractivité économique de la ville et de l'agglomération.

Enfin, la ville de Saintes a été choisie pour bénéficier du dispositif « Action Cœur de ville ».

La **Commune de Burie** s'est engagée dans une démarche de redynamisation de son centre-bourg. Après le réaménagement de la place centrale et d'une partie de l'Avenue de la République, ainsi que l'implantation d'un Carrefour contact en cœur de bourg, la commune a comme projet :

- la reconquête d'immeubles vacants Avenue de la République via une convention avec l'EPF NA à venir,
- l'aide au maintien et au développement de l'offre commerciale du centre bourg avec le regroupement des activités commerciales sur un linéaire en centre bourg et la rénovation d'un bâtiment pouvant accueillir 2 commerces (relocalisation d'une boucherie et création d'une boulangerie/pâtisserie) sur un terrain communal de 800 m<sup>2</sup>,
- le renforcement des équipements dans le centre bourg : aménagement de locaux communaux pour accueillir une MAM et favorisant le travail des jeunes actifs,
- la création d'un équipement public permettant l'accueil d'une Maison Médicale.

Par ailleurs, la phase opérationnelle de l'étude pré-opérationnelle a engagé une réflexion sur un îlot du haut de l'Avenue de la République, sur lequel un travail de renouvellement urbain est à l'étude.

La commune souhaite également développer de l'habitat intergénérationnel.

La **Commune de Chaniers**, soumise aux obligations de la loi SRU, est engagée dans une convention en faveur du développement du logement social et de la redynamisation de centre-bourg avec l'EPF NA. A cette fin, la commune et l'EPF ont identifié un périmètre en vue d'y engager des actions foncières pour produire/réhabiliter des logements sociaux.

Par ailleurs, dans le cadre du contrat de ruralité, la commune a comme projet le renforcement du linéaire commercial du centre bourg, dans l'axe Saintes - Cognac. Ce projet comprend :

- la réhabilitation d'anciens immeubles,
- la construction de locaux commerciaux.

La **Commune de Chérac** présente un centre-bourg rassemblant quelques commerces de proximité. Elle a en projet la requalification d'un ancien bâti de façon à réaliser 3 cellules commerciales à côté de l'agence postale. La valorisation du centre-bourg devra passer en matière d'habitat par la reconquête d'immeubles vacants et dégradés en cœur de bourg qui détériorent son image.

La **Commune d'Ecoyeux**, va disposer d'un système d'assainissement collectif et prévoit d'effectuer ces travaux de raccordement dès le début de l'année 2018, de façon à équiper l'intégralité de son centre-bourg. Par ailleurs, elle a fait l'acquisition d'un bâtiment en centre bourg pour densifier et améliorer l'offre de services : elle prévoit l'installation d'une Maison de service public, l'aménagement de nouveaux locaux pour la poste, la bibliothèque communale ainsi qu'une salle périscolaire. La place du Puit doit être valorisée par la création d'un jardin public. Un schéma de circulation, via la départementale traversant le bourg, est en cours de réflexion.

La **Commune de Saint-Bris-des-Bois** a engagé une convention opérationnelle avec l'EPF NA afin d'acquérir des bâtis vacants et dégradés en plein cœur de bourg, qui nuisent fortement à son image. De plus, en coopération avec la Commune de Saint-Césaire, elle prévoit l'aménagement de la traversée du bourg par le Département ainsi que l'aménagement de la place de la mairie.

En matière d'habitat, elle a en projet la réhabilitation de l'ancien presbytère pour réaliser 2 logements communaux et est actuellement en recherche d'un opérateur. Elle a également le projet d'accueil de personnes âgées valides et l'aménagement d'un lotissement d'une dizaine de lots.

La **Commune de Saint-Sauvant** est engagée dans une convention avec l'EPF NA et prépare un projet d'aménagement en cœur de bourg pour développer l'attractivité de son centre :

- création d'un atelier d'art artisanal,
- réalisation d'hébergements communaux touristiques (gîtes),
- réaménagement des halles pour y accueillir un marché couvert,
- aménagement d'un atelier de réparation et de stationnement de vélos dans le cadre de la mise en œuvre de la Véloroute et du sentier cyclable le long du Coran.

### 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,
- Préserver la valeur patrimoniale du bâti ancien,
- Revitaliser le cœur urbain et les centres-bourgs.

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

- Localisation géographique des projets et leur avancement,
- Bilan des superficies requalifiées/créées/disparues en matière d'espaces publics (dont les stationnements), commerces, équipements, services...

## 3.2. Volet foncier

### 3.2.1 Descriptif du dispositif

A l'intérieur des périmètres de Renouvellement Urbain, pour répondre aux enjeux localisés de restructuration urbaine et d'éradication de situations de mal-logement, les partenaires souhaitent travailler sur une logique d'îlot pour engager

une action forte, concentrée, visible et efficace sur les secteurs problématiques.

Ainsi, dans certaines situations, lorsque l'état de dégradation et/ou le peu d'intérêt de leur propriétaire pour leur réhabilitation rendraient inefficaces les incitations de l'OPAH, la Communauté d'Agglomération de Saintes envisage de déployer des mesures plus coercitives.

Pour ce faire, l'équipe de suivi-animation sera amenée à identifier et qualifier les situations de blocage, notamment sur les sites à traiter repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Elle pourra alors :

- soit signaler à la CDA de Saintes la nécessité de mettre en œuvre les solutions préconisées dans l'étude pré-opérationnelle en y apportant les éléments complémentaires recueillis lors de l'animation sur la volonté de faire ou non des propriétaires notamment,
- soit être amenée à réaliser des études d'îlots spécifiques, à minima sur la situation réelle des immeubles et leur occupation, et proposer des solutions de sortie à engager par la collectivité en fonction de la défaillance ou non du propriétaire (police du Maire et du Préfet, DUP, ORI, THIRORI, RHI...).

Par ailleurs, dans le cadre de projets de recyclage foncier, **la convention cadre conclue entre l'EPF Nouvelle-Aquitaine et la CDA de Saintes** pourra être mobilisée par le biais d'une déclinaison en convention opérationnelle sur un périmètre de centres-bourgs ou de centre-ville. Cette convention intègre la réalisation d'études de faisabilité préalables et la définition de la stratégie d'action foncière (maîtrise et portage foncier). Elle pourra non seulement porter sur des projets habitat mais aussi sur des projets d'équipements, d'espaces publics et de développement de l'économie et des services publics (en réhabilitation ou construction).

Plusieurs communes sont concernées par une convention opérationnelle avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine :

- **Convention Saint-Sauvant signée le 01/12/2014**
- **Convention de Bussac-sur-Charente signée le 09/02/2015**
- **Convention Saintes sur la redynamisation du centre-ville signée le 16/02/2015**
- **Convention Chaniers signée le 24/04/2015**
- **Convention de Saint-Bris-des-Bois signée le 15/05/2015**
- **Convention Fontcouverte signée le 10/08/2015**
- **Convention de Villars-les-Bois signée le 02/11/2015**
- **Convention de la Chapelle-des-Pots signée le 09/08/2016**
- **Convention de Courcoury signée le 22/02/2017**
- **Convention de Colombiers signée le 03/01/2017**
- **Convention de Chermignac signée le 11/12/2017**
- **Convention des Gonds en projet**
- **Convention de Saint-Sever-de-Saintonge en projet**
- **Convention de Burie en projet**

### 3.2.2 Objectifs

- Sur le volet foncier, l'articulation de l'OPAH-RU avec les conventions EPF permet d'apporter des réponses précises pour :

- combattre efficacement l'insalubrité et globalement le mal-logement,
- reconquérir un parc vacant « obsolète » car plus adapté à la demande ou très dégradé,
- soutenir des projets mixtes en centre-ville associant habitat et aménités.

- Les moyens et les outils opérationnels engagés devront permettre dans une perspective de requalification globale à l'échelle de l'îlot :

- d'acquérir des parcelles en l'état d'abandon ou de déshérence,
- de reconvertir les friches urbaines,

→ de libérer le foncier à ce jour non mutable.

- Les indicateurs de résultats du volet foncier sont donc à considérer au regard de leur adéquation à la stratégie opérationnelle et de l'effectivité de la requalification :

→ nombre de parcelles acquises,  
→ le nombre d'actions coercitives engagées,  
→ surface de foncier libéré,  
→ surface de friches reconverties.

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

Afin d'offrir de meilleures conditions d'habitat en lien avec les besoins identifiés localement, notamment dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, le volet immobilier de l'OPAH-RU se déclinera en plusieurs volets :

- **Le renforcement de l'offre locative sociale de qualité dans le parc privé.** Les projets de travaux subventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de renouveler une offre en logement de qualité qui pourra être complétée par d'autres opérations de conventionnement sans travaux à loyer social et très social.

Cette démarche qui permet de bénéficier de réductions fiscales apparaît pertinente dans un contexte local de loyers libres peu supérieurs aux plafonds de loyers conventionnés et face à un besoin en locatif notable à la fois à Saintes et dans les centres-bourgs.

**Ce volet immobilier pourra bénéficier du dispositif « louer abordable »** qui assure au propriétaire un abattement fiscal et une prime d'intermédiation locative selon le zonage, le niveau de loyer pratiqué et si le bien est géré ou non en intermédiation locative. Dans les périmètres de Renouvellement Urbain, les communes s'engagent à apporter une aide financière au propriétaire bailleur qui souhaite bénéficier de ce dispositif, équivalente au coût moyen de 3 premières années de gestion du logement. Dans le cadre de la mission de conseil aux bailleurs, la promotion du dispositif « louer abordable » devra être assurée.

- **La valorisation des immeubles mixtes avec rez-de-chaussée commerciaux.** En fonction de la localisation qui a été établie sur une carte en annexe de la convention, ces immeubles pourront faire l'objet d'une reconquête des étages en logement. La CDA de Saintes et la Ville de Saintes s'engagent à verser une aide à la reconquête des logements vacants au-dessus des commerces sur les axes prioritaires inclus dans ce périmètre.
- **La requalification de bâtis vacants ou très dégradés et de friches situés en centre-bourg.** Pour ce faire, des études approfondies d'îlots seront assurées durant le suivi-animation par l'opérateur. Ces études d'îlots seront comprises dans leur mission. Elles viseront à identifier les outils à mobiliser dans chaque périmètre prioritaire de centre-bourg. L'accession à la propriété sera soutenue dans les périmètres de renouvellement urbain avec des aides spécifiques pour travaux lourds.

En parallèle, la CDA de Saintes travaille actuellement à réorienter l'aide à la primo-accession qui existait vers un dispositif de soutien à l'accession en centre-bourg / centre-ville. Cette aide pourrait être assortie d'une prime de sortie de vacance si le bien était vacant depuis plus de 2 ans.

### Des outils et partenariats existants pourront ainsi être mobilisés en fonction des situations :

- Le portage foncier avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine assurant à la commune un accompagnement dans l'acquisition, le portage et le maintien en l'état d'immeubles stratégiques.
- Pour la recherche de locataire, **Action Logement Services** met à disposition une importante base de données de salariés à la recherche de logements locatifs et une expertise en matière de sélection de candidats adaptés aux caractéristiques des logements mis en location.

### 3.3.2 Objectifs

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

- Réhabiliter 58 logements locatifs à conventionner par le biais du dispositif « Louer Abordable » et le versement par les communes d'une aide financière équivalente au coût moyen de 3 années de gestion locative par un organisme d'intermédiation locative à chaque propriétaire bailleur, dans les périmètres de renouvellement urbain,
- 4 îlots dégradés à étudier et à reconquérir,
- Conventionner 50 logements sans travaux, sur l'ensemble du territoire de la CDA de Saintes.
- Favoriser la remise sur le marché de logements vacants dégradés dans le cadre de l'OPAH-RU :
  - Financement de travaux lourds Habitat indigne et très dégradé pour 83 logements de propriétaires occupants, dont 58 dans les périmètres de renouvellement urbain dans les situations d'accession à la propriété.
  - 50 primes de sorties de vacances à accorder par la CDA pour les accédants à la propriété.
  - 40 primes à la reconquête des logements vacants au-dessus des commerces dans le périmètre Ville de Saintes à accorder par la CDA de Saintes et la Ville de Saintes,

Les indicateurs de résultat du volet immobilier pourraient être les suivants :

- remise sur le marché de logements vacants ;
- mise aux normes de l'habitabilité des logements ;
- créations d'accès aux étages précédemment sacrifiés par les rez-de-chaussée commerciaux (avec ou sans changement d'usage) ;
- nombre de logements conventionnés ;
- nombre de logements conventionnés sans travaux ;
- nombre de logements vacants subventionnés ;
- les mutations d'immeuble ;
- les variations de loyer avant et après l'OPAH ;
- les coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>.

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

### 3.4.1. Descriptif du dispositif

La problématique de l'habitat très dégradé et indigne est particulièrement présente sur la CDA de Saintes en particulier dans des centres-bourgs structurants : 1 387 logements (PPPI, Filocom 2015) sont identifiés comme parc privé potentiellement indigne dont 759 à Saintes. A Saintes, l'habitat dégradé touche principalement les locataires, mais dans l'ensemble de la CDA ce sont les propriétaires occupants les plus touchés.

**Le repérage** engagé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sera poursuivi, sur le plan statistique, par un travail d'analyse des fichiers fiscaux et par un repérage de terrain ainsi qu'une sollicitation et un travail partenarial d'échange avec les acteurs locaux dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. Il rassemble l'ensemble des partenaires concernés par la thématique : les services de la ville de Saintes et des autres mairies, les CCAS et référents locaux, ARS, DDTM, CAF, ADIL, CD17, les travailleurs sociaux, ... Il assure le suivi de tous les signalements avec une approche technique, sociale et juridique.

**Des diagnostics techniques seront réalisés** dans le but de qualifier l'indignité des logements à partir d'une visite du logement et sur la base 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'État et les référents locaux. Dans le cadre de l'OPAH-RU, tous les logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité 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.

**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 de l'OPAH, 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 – d'insalubrité, de péril, 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 peut mettre en œuvre les travaux d'office.

Enfin, de façon expérimentale, **la déclaration ou l'autorisation préalable de mise en location** pourront être testées à Saintes sur un périmètre réduit qui sera déterminé au début du programme par la collectivité. Il s'agira de vérifier que le logement est conforme aux règles de salubrité publique et de sécurité des occupants. Cette action permettra de compléter les actions de repérage et de suivi des situations de l'habitat indigne en permettant notamment une visite du logement.

Le suivi des situations d'habitat indigne et très dégradées seront assurées dans le cadre du Comité technique Habitat Indigne déjà existant sur le territoire et rassemblant les acteurs concernés par la thématique. Il assure le suivi de tous les signalements avec une approche technique, sociale et juridique.

### 3.4.2 Objectifs

Priorité incontournable du programme, la lutte contre l'indignité et l'indécence passe par une action forte et ambitieuse pour répondre aux objectifs qui suivent :

- mobiliser la politique partenariale et définir des circuits pertinents et efficaces sur la question de l'indignité et du mal-logement ;

- accompagner les occupants (propriétaires et locataires) dès repérage de la situation et ce, jusqu'au relogement ;
- combiner les différents leviers (des plus incitatifs aux plus coercitifs) à même d'aboutir à la sortie d'indignité des logements.

Les objectifs en la matière durant la durée de l'OPAH-RU sont de :

- 25 travaux lourds habitat indigne et très dégradés Propriétaires Occupants sur tout le territoire de la CDA de Saintes,
- 58 travaux lourds habitat indigne et très dégradés Propriétaires Occupants et Propriétaires Accédants dans les périmètres RU,
- 29 travaux lourds habitat indigne et très dégradés Propriétaires Bailleurs dans les périmètres RU,
- 50 diagnostics sur l'habitat indigne,
- 40 autorisations préalables à la mise en location de logements locatifs dans le périmètre restreint de la Ville de Saintes.

Les indicateurs pour juger de la résorption de l'habitat indigne et très dégradé seront les suivants :

- comparatif du nombre d'arrêtés d'insalubrité pris avant et durant l'OPAH ;
- 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 ;
- nombre de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH et part par rapport aux objectifs :
  - Logements indignes ou très dégradés (travaux lourds) PO et locatifs,
  - Logements financés au titre de travaux de sécurité et de salubrité PO et locatifs,
  - Logements locatifs non décents traités ;

### 3.5. Volet copropriété en difficulté

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

Sur la commune de Saintes, seules 40 copropriétés ont été repérées par l'ANAH comme potentiellement dégradées, dont l'imposante majorité (90%) comprend moins de 12 logements. Ainsi, la problématique des copropriétés dégradées n'a pas été retenue comme prioritaire dans l'étude pré-opérationnelle.

Cependant, une **veille et un observatoire des critères** pour mesurer les évolutions possibles du nombre de copropriétés dégradées sera mis en place par l'équipe d'animation du dispositif, notamment par le biais du registre national des copropriétés. Cette veille permettra, en cours de programme et en cas de nécessité, d'engager des repérages approfondis sur des périmètres prioritaires et de mettre en œuvre des actions d'aide à la résolution des premières difficultés (aide à la gestion, mise en place d'un règlement de copropriété, aide à la mise en place de procédures...) et au signalement des situations difficiles.

#### 3.5.2. Objectifs

En l'absence de mesures au moment de la convention, aucun objectif n'a été déterminé. En cas de nécessité observée par l'équipe d'animation suite à la veille des copropriétés potentiellement dégradées, des objectifs de repérage et d'accompagnement pourront être définis, ainsi le suivi-animation intégrera l'accompagnement de ces copropriétés.

### **3.6. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux**

Ce volet énergétique se verra complété par les dispositifs en cours de mise en place, tels que le programme d'actions TEPOS et le partenariat avec ARTEE.

#### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes compte de nombreuses résidences principales (RP) construites avant 1975 :

- 6 295 ménages soit 34,8% des Propriétaires Occupants de la CDA de Saintes sont éligibles aux aides de l'ANAH.
- 40,7 % des locataires du parc privé sont éligibles au parc très social et 71,7% au parc social.

Les maisons individuelles d'avant 1975 sont les plus consommatrices d'énergie (avant les premières réglementations thermiques). Ce parc se retrouve essentiellement dans la partie Est de l'agglomération. 9 Communes présentent une part des ménages dont le Taux d'Effort Energétique (TEE) est supérieur à 10% comprise entre 28% et 39% (quand le taux national s'élève à 20,7%). Dans ces logements, l'amélioration de la performance énergétique du logement constituera un moyen décisif pour réduire les factures énergétiques et/ou permettre aux ménages de revenir à un niveau de confort thermique minimal.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération de Saintes s'engage à mobiliser des moyens humains et financiers et à coordonner ses actions avec l'ensemble des acteurs locaux et des partenaires du contrat local d'engagement, pour répondre aux objectifs suivants :

- identifier et accompagner les ménages les plus modestes habitant sur le territoire à réaliser les travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide de l'ANAH et à la prime Habiter Mieux ;
- accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés de la Communauté d'Agglomération de Saintes et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques.

La Communauté d'Agglomération de Saintes et ses communes membres participeront au repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires aux revenus modestes, confrontés ou non à des situations d'impayés, en :

- mobilisant leurs services sociaux et de proximité dans l'identification des ménages propriétaires,
- organisant en tant que de besoin des visites à domicile,
- mobilisant et en accompagnant les acteurs de proximité susceptibles de relayer l'information auprès des ménages éligibles (acteurs de l'aide à domicile notamment).

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération de Saintes engagera des actions de sensibilisation et de mobilisation des professionnels du bâtiment au dispositif.

### 3.6.2 Objectifs

Les parties signataires se fixent pour objectif d'aider :

- 200 propriétaires occupants modestes sur tout le territoire de la CDA de Saintes pour des travaux de précarités énergétiques.

Les actions et les aides du programme « Habiter Mieux » allouées dans le cadre de la présente opération font l'objet d'un suivi spécifique et de bilans trimestriels et annuels.

Ce volet vise à promouvoir des actions de réhabilitation de l'habitat respectueuses de l'environnement et faiblement consommatrices d'énergie.

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

- Nombre de visites à domicile,
- Nombre de ménages repérés (PO et PB),
- Nombre de prime Habiter Mieux,
- Actions de mobilisation des professionnels engagées.

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

### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Sur l'agglomération, les personnes âgées de 60 ans ou plus représentent 12 869 résidences principales (Filocom 2015), soit 46 % des résidences principales de l'agglomération.

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.

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 d'autres acteurs tels que le Conseil Départemental, les CCAS, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF et MSA, ainsi que les structures d'aides à domicile, en vue d'identifier les situations à traiter et pour mobiliser, le cas échéant, des aides techniques et financières complémentaires.

Au-delà de la seule intervention de l'équipe de suivi-animation dans le cadre de l'accompagnement pour la réalisation de travaux, il lui sera demandé :

- la réalisation et la diffusion d'un ensemble de conseils pratiques destinés à prévenir et à diminuer les risques « habitat » pour une personne âgée sur la base des guides réalisées par l'ANAH. En effet, les plus de 65 ans sont particulièrement concernés par les accidents de la vie courante. Ils se déroulent pour 60% en moyenne à l'intérieur de la maison,
- la réalisation d'un diagnostic technique et des propositions d'aménagements permettant de fonder la cohérence des interventions.

### 3.7.2 Objectifs

Les objectifs en la matière durant la durée de l'OPAH-RU sont de 75 logements adaptés pour l'autonomie de la personne dans l'habitat :

- 75 propriétaires occupants modestes

La réalisation des actions de prévention des risques précisées dans le paragraphe précédent.

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

- Nombre de ménages ayant reçu des conseils,
- Nombre de diagnostics risques réalisés,
- Nombre de signalements,
- Nombre de logements autonomie financés.

## 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 à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Au-delà des dispositifs financiers d'aides aux travaux apportés par 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 privatifs et d'information sur les devoirs du locataire sera mis en place.

Pour la recherche de locataire, Action Logement Services met à disposition une importante base de données de salariés à la recherche de logements locatifs et une expertise en matière de sélection de candidats adaptés aux caractéristiques des logements mis en location.

### 3.8.2 Objectifs

Le volet social relève d'une double problématique : assurer une certaine mixité sociale dans l'habitat (mixité des niveaux des ressources, des statuts d'occupation...) via une diversification de l'offre de logements et mettre en place un dispositif social adapté au traitement de situations complexes (sorties d'indignité, relogements...).

Ainsi, l'OPAH-RU permet d'apporter des réponses pour :

- combattre efficacement l'insalubrité et globalement le mal-logement,
- renouveler la mixité sociale sur les secteurs OPAH-RU.

Les objectifs du volet social sont les suivants :

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

Les indicateurs de résultats du volet social sont les suivants :

- production de logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux (par typologie) ;
- aides au relogement (temporaires et définitives) réalisées ;
- sorties d'insalubrité traitée.

## 3.9. Volet patrimonial et environnemental

### 3.9.1 Descriptif du dispositif

Saintes et les centres bourgs des communes de l'agglomération possèdent une qualité patrimoniale (bâti et paysager) qui leur confère une attractivité résidentielle. Les héritages urbains, architecturaux et paysagers représentent également une potentialité d'attractivité économique importante, notamment à travers le tourisme, que leur mise en valeur permet de développer.

Durant la durée de l'OPAH-RU, l'équipe de suivi-animation sera attentive à la qualité des travaux d'amélioration du bâti ainsi qu'à leur conformité en particulier dans le centre-ville de la ville de Saintes qui possède un Site Patrimonial Remarquable, en cours de modification vers un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui pourrait intégrer le quartier Saint-Eutrope.

À cet effet, le bâti du territoire de l'OPAH-RU relevant d'enjeux patrimoniaux sera réhabilité en concertation avec les services de l'État ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (ABF, CAUE...).

L'équipe de suivi-animation favorisera notamment l'amélioration de la qualité esthétique du bâti grâce aux **aides au ravalement de façades** de la Communauté d'Agglomération de Saintes et des Communes faisant partie des périmètres de Renouvellement urbain, pour les immeubles et maisons qui auront bénéficié d'un dossier ANAH à l'intérieur du logement ou qui auront déjà été rénovés antérieurement. Il y a donc une condition de décence du logement pour l'obtention de cette aide à la rénovation des façades. Les modalités d'attribution devront être définies avec les communes. À Saintes, une incitation financière existe déjà, dans les limites du Secteur Sauvegardé. Celle-ci sera donc renforcée et étendue au faubourg Saint-Eutrope.

Enfin, ce programme d'amélioration de l'habitat favorise la reconquête de l'habitat en centres-bourgs allant dans le sens d'une consommation limitée des espaces non bâtis et la maîtrise du développement urbain mais aussi dans une logique de limitation des déplacements, en favorisant les déplacements de proximité par rapport aux services, commerces et bassins d'emplois. La redynamisation des centres bourgs est un enjeu majeur du projet de territoire de l'agglomération de Saintes.

### 3.9.2 Objectifs

Les objectifs de valorisation patrimoniale sont les suivants :

- 102 ravalements de façades dans les périmètres de renouvellement urbain.

Les objectifs de reconquête du bâti existant sont les suivants :

- 50 primes liées à la sortie de vacance structurelle (plus de 2 ans) dans les centres-bourgs de la CDA de Saintes ;
- 40 primes à la reconquête des logements vacants au-dessus des commerces à Saintes.

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

- Nombre de ravalements de façades ;
- Remise sur le marché de logements vacants dans les centres-bourgs et de logements vacants au-dessus des commerces à Saintes.

## 3.10. Volet économique et développement territorial

### 3.10.1 Descriptif du dispositif

À plusieurs égards, l'OPAH-RU pourra participer 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 délaissés par les commerçants. Ce réinvestissement des centres villes et centres-bourgs 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.

### 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 ;
- nombre de réunion de sensibilisation des commerçants.

### **3.11. Autres volets spécifiques**

#### **3.11.1 L'aide à l'accession de la CDA de Saintes :**

Depuis 2012, la Communauté d'Agglomération de Saintes intervient en faveur de l'accession à la propriété. Accordée sur critères de ressources, cette aide visait à la fois les biens neufs et les biens anciens mais ne servait pas de véritable effet levier à l'acquisition, elle était perçue comme une subvention d'aubaine. De manière à répondre à des objectifs de redynamisation des centres-bourgs et de reconquête du bâti vacant, cette aide est donc remaniée et ne vise plus désormais que les acquisitions dans l'ancien. Elle a par ailleurs été recentrée sur les centres-bourgs des 36 communes de l'agglomération, ceux-ci ayant été définis principalement par les zones Ua des documents d'urbanisme de chaque commune.

Cette aide sera renforcée si le bien acquis était vacant depuis une durée supérieure à 2 ans.

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

- Nombre de subventions attribuées ;
- Remise sur le marché de logements vacants dans les centres-bourgs.

#### **3.11.2 Objectifs**

- Revitaliser les centres-bourgs,
- Stimuler la réhabilitation du parc ancien.

## **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention portant sur les logements subventionnés par l'ANAH**

Les objectifs globaux sont évalués à 416 logements minimum, répartis comme suit :

- 358 logements occupés par leur propriétaire,
- 58 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Ces objectifs pourront être réévalués en cours de programme selon les bilans établis et les besoins ressentis.

### **4.2 Objectifs quantitatifs portant sur le conventionnement de logements avec l'ANAH**

Les objectifs globaux sont évalués à 108 logements minimum, répartis comme suit :

- 58 logements locatifs avec travaux,
- 50 logements locatifs sans travaux.

### ***4.3 Autres objectifs quantitatifs portant sur les financements de la CDA de Saintes et des communes en Renouveau Urbain***

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

- 102 aides au ravalement de façades,
- 120 aides à l'accession en centre-bourg dont 50 avec une prime à la sortie de vacance en centre-bourg,
- 58 aides à l'intermédiation locative,
- 40 aides sur les 3 premières années pour le permis de louer,
- 40 primes à la reconquête des logements vacants au-dessus des commerces à Saintes,
- 4 ilots dégradés à reconquérir,
- 1 veille et une observation des critères sur les copropriétés.

**Objectifs de réalisation de la convention portant sur les logements subventionnés et conventionnés ANAH**

	à compter du 1er juillet 2018	2019	2020	2021	2022	jusqu'au 30 juin 2023	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants</b>							
<i>Logements indignes et très dégradés</i>	6	17	17	17	17	9	83
<i>Logements pour l'autonomie de la personne</i>	6	15	15	15	15	9	75
<i>Logements lutte contre la précarité énergétique</i>	18	40	40	40	40	22	200
<b>Total logements propriétaires occupants</b>	<b>30</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>40</b>	<b>358</b>
<i>Dont logements bénéficiant de l'aide Habiter Mieux PO</i>	24	58	58	58	58	31	287
<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>							
<i>Logements indignes et très dégradés</i>	2	6	6	6	6	3	29
<i>Logements dégradés et lutte contre la précarité énergétique</i>	2	6	6	6	6	3	29
<b>Total logements propriétaires bailleurs</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>58</b>
<i>Dont logements bénéficiant de l'aide Habiter Mieux PB</i>	4	12	12	12	12	6	58
<b>Total des logements PO + PB</b>	<b>34</b>	<b>84</b>	<b>84</b>	<b>84</b>	<b>84</b>	<b>46</b>	<b>416</b>
<i>dont des logements PO + PB bénéficiant de l'aide Habiter Mieux</i>	28	70	70	70	70	37	345
<b>Conventionnement sans travaux</b>	4	10	10	10	10	6	50

Les logements de propriétaires bailleurs (avec et sans travaux) feront l'objet de loyers conventionnés sociaux.

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

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de l'ANAH

##### 5.1.1. Règles d'application

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

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 (AE) de l'ANAH pour l'opération sont de 4 547 685€, selon l'échéancier suivant :

	A compter du 1er juillet 2018	2019	2020	2021	2022	jusqu'au 30 juin 2023	Total
AE prévisionnels	362 170,00 €	923 385,00 €	923 385,00 €	923 385,00 €	923 385,00 €	491 975,00 €	4 547 685,00 €
Dont aides aux travaux	304 610,00 €	794 285,00 €	794 285,00 €	794 285,00 €	794 285,00 €	423 435,00 €	3 905 185,00 €
Dont aides à l'ingénierie	57 560,00 €	129 100,00 €	129 100,00 €	129 100,00 €	129 100,00 €	68 540,00 €	642 500,00 €

#### 5.2. Financements au titre du programme « Habiter Mieux »

Les montants prévisionnels des Autorisations d'Engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de 552 000 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	A compter du 1er juillet 2018	2019	2020	2021	2022	jusqu'au 30 juin 2023	Total
AE prévisionnels	44 800,00 €	112 000,00 €	112 000,00 €	112 000,00 €	112 000,00 €	59 200,00 €	552 000,00 €

#### 5.3. Financements de la CDA de Saintes (collectivité maître d'ouvrage)

##### 5.3.1. Règles d'application

Dans le cadre de sa politique Habitat, la Communauté d'Agglomération de Saintes 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 :

**Sur l'ensemble du territoire de la CDA, pour les Propriétaires Occupants :**

- 20% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de travaux subventionnables : 50 000€ HT) pour les projets de **réhabilitation de logements indignes de propriétaires modestes et très modestes**,
- 500 € en complément d'une aide de l'ANAH pour les projets de **travaux de lutte contre la précarité énergétique aux propriétaires modestes**,
- 500 € en complément d'une aide de l'ANAH pour les projets de **travaux pour l'autonomie de la personne aux propriétaires modestes**.

**Dans les périmètres de Renouveau Urbain pour les Propriétaires Occupants (cf. Annexe 1) :**

- 10% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de travaux subventionnables : 50 000€ HT) pour les projets de **réhabilitation de logements très dégradés de ménages accédants à la propriété**, dans les périmètres d'aides renforcées pour des propriétaires modestes.

**Dans les périmètres de Renouveau Urbain pour les Propriétaires Bailleurs (cf. Annexe 1) :**

- 15% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de travaux subventionnables : 1000€ HT/m<sup>2</sup>) pour les projets de travaux de **réhabilitation de logements très dégradés**, Cette aide est attribuée par logement produit après travaux pour les logements de plus de 45 m<sup>2</sup> inclus pour la Commune de Saintes,
- 15% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de travaux subventionnables : 750€ HT/m<sup>2</sup>) pour les projets de travaux de **réhabilitation de logements dégradés**,. Cette aide est attribuée par logement produit après travaux pour les logements de plus de 45 m<sup>2</sup> inclus pour la Commune de Saintes.

**Dans les périmètres de Renouveau Urbain pour les Propriétaires Occupants et les Propriétaires Bailleurs :**

- **Une aide au ravalement des façades** de 2 000 € par logement, en complément d'une aide des Communes, Cette prime ne pourra être attribuée que sous une condition de décence de l'intérieur du logement, le règlement d'attribution reste à être défini entre la CDA et les communes.

Une aide spécifique de 2 000 € sera accordée sur la commune de Saintes pour la **reconquête des logements vacants au-dessus des commerces** en complément d'une aide de 2 000 € qui seront versée également par la commune de Saintes et selon un périmètre précis (Cf. annexe p. 56). Cette aide sera versée selon un règlement d'attribution qui est en cours de réflexion.

**Dans les périmètres de centre-ville et centres bourgs pour les Propriétaires Occupants (cf. Annexe 2) :**

- **Une aide à l'accession à la propriété de 4 000 €**, attribuée sous conditions de ressources aux ménages achetant un bien de plus de 15 ans. A cette aide s'ajoute **une prime de 2 000 € en cas de sortie de vacance structurelle** (de plus de 2 ans).

**Dans les périmètres de centre-ville et centres bourgs pour les Propriétaires Occupants et les Propriétaires Bailleurs (cf. Annexe 2) :**

- **Une prime de 2 000 €**, attribuée aux propriétaires occupants et bailleurs achetant un bien de plus de 15 ans et vacant depuis plus de 2 ans.

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CDA de Saintes sont de 2 727 850 € selon l'échéancier suivant :

	A compter du 1er juillet 2018	2019	2020	2021	2022	jusqu'au 30 juin 2023	Total
AE prévisionnels	245 024,00 €	545 570,00 €	545 570,00 €	545 570,00 €	545 570,00 €	300 546,00 €	2 727 850,00 €
Dont aides aux travaux	174 500,00 €	388 850,00 €	388 850,00 €	388 850,00 €	388 850,00 €	214 350,00 €	1 944 250,00 €
Dont aides à l'ingénierie	70 524,00 €	156 720,00 €	156 720,00 €	156 720,00 €	156 720,00 €	86 196,00 €	783 600,00 €

### 5.4. Financements des communes du volet Renouvellement Urbain

#### 5.4.1 Règles d'application

Les 7 communes comportant un périmètre de renouvellement urbain financeront en complément des aides de l'ANAH et de la CDA certains travaux situés à l'intérieur du périmètre de renouvellement Urbain :

Dans les périmètres de Renouvellement Urbain (définis en annexe 1), pour les Propriétaires Occupants et les Propriétaires Bailleurs :

- Une aide au ravalement des façades de 2 000 € par logement, en abondement d'une aide de la CDA de Saintes, pour les propriétaires occupants ou bailleurs. Cette prime ne pourra être attribuée que sous une condition de décence de l'intérieur du logement,
- Une aide à la reconquête des logements vacants au-dessus des commerces de 2 000 € en complément d'une aide de la commune de la ville de Saintes et selon le périmètre défini en annexe.

Dans les périmètres de renouvellement urbain (définis en annexe 1), pour les Propriétaires Bailleurs :

- 3 000 € par logement pour les projets de réhabilitation de logements locatifs très dégradés,
- 2 500 € par logement pour les projets de réhabilitation de logements locatifs dégradés,
- Une aide de 1 800 € pour l'intermédiation locative.

#### 5.4.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la **commune de Saintes** à l'opération est de 280 100€, selon l'échéancier suivant :

	A compter du 1er juillet 2018	2019	2020	2021	2022	jusqu'au 30 juin 2023	Total
Enveloppes prévisionnelles	25 205 €	56 020 €	56 020 €	56 020 €	56 020 €	30 815 €	280 100 €
Dont aides aux travaux	5 445 €	12 100 €	12 100 €	12 100 €	12 100 €	6 655 €	60 500 €
Dont aides aux façades	9 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	11 000 €	100 000 €
Dont aides à la reconquête des logements vacants au-dessus des commerces	7 200 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	8 800 €	80 000 €
Dont aide à l'Intermédiation locative (IML)	3 560 €	7 920 €	7 920 €	7 920 €	7 920 €	4 360 €	39 600 €

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la **commune de Burie** à l'opération est de 56 400€, selon l'échéancier suivant :

	A compter du 1er juillet 2018	2019	2020	2021	2022	jusqu'au 30 juin 2023	Total
Enveloppes prévisionnelles	5 070 €	11 280 €	11 280 €	11 280 €	11 280 €	6 210 €	56 400 €
Dont aides aux travaux	1 980 €	4 400 €	4 400 €	4 400 €	4 400 €	2 420 €	22 000 €
Dont aides aux façades	1 800 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	2 200 €	20 000 €
Dont aide à l'Intermédiation locative (IML)	1 290 €	2 880 €	2 880 €	2 880 €	2 880 €	1 590 €	14 400 €

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la **commune de Chaniers** à l'opération est de 92 800€, selon l'échéancier suivant :

	A compter du 1er juillet 2018	2019	2020	2021	2022	jusqu'au 30 juin 2023	Total
Enveloppes prévisionnelles	8 350 €	18 560 €	18 560 €	18 560 €	18 560 €	10 210 €	92 800 €
Dont aides aux travaux	3 960 €	8 800 €	8 800 €	8 800 €	8 800 €	4 840 €	44 000 €
Dont aides aux façades	1 800 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	2 200 €	20 000 €
Dont aide à l'Intermédiation locative (IML)	2 590 €	5 760 €	5 760 €	5 760 €	5 760 €	3 170 €	28 800 €

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la **commune de Chérac** à l'opération est de 25 100€, selon l'échéancier suivant :

	A compter du 1er juillet 2018	2019	2020	2021	2022	jusqu'au 30 juin 2023	Total
Enveloppes prévisionnelles	2 250 €	5 020 €	5 020 €	5 020 €	5 020 €	2 770 €	25 100 €
Dont aides aux travaux	490 €	1 100 €	1 100 €	1 100 €	1 100 €	610 €	5 500 €
Dont aides aux façades	1 440 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	1 760 €	16 000 €
Dont aide à l'Intermédiation locative (IML)	320 €	720 €	720 €	720 €	720 €	400 €	3 600 €

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la **commune d'Ecroyeux** à l'opération est de 34 200€, selon l'échéancier suivant :

	A compter du 1er juillet 2018	2019	2020	2021	2022	jusqu'au 30 juin 2023	Total
Enveloppes prévisionnelles	3 070 €	6 840 €	6 840 €	6 840 €	6 840 €	3 770 €	34 200 €
Dont aides aux travaux	990 €	2 200 €	2 200 €	2 200 €	2 200 €	1 210 €	11 000 €
Dont aides aux façades	1 440 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	1 760 €	16 000 €
Dont aide à l'Intermédiation locative (IML)	640 €	1 440 €	1 440 €	1 440 €	1 440 €	800 €	7 200 €

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de **Saint-Bris-des-Bois** à l'opération est de 25 100 €, selon l'échéancier suivant :

	A compter du 1er juillet 2018	2019	2020	2021	2022	jusqu'au 30 juin 2023	Total
Enveloppes prévisionnelles	2 250 €	5 020 €	5 020 €	5 020 €	5 020 €	2 770 €	25 100 €
Dont aides aux travaux	490 €	1 100 €	1 100 €	1 100 €	1 100 €	610 €	5 500 €
Dont aides aux façades	1 440 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	1 760 €	16 000 €
Dont aide à l'Intermédiation locative (IML)	320 €	720 €	720	720	720	400 €	3 600 €

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de **Saint-Sauvant** à l'opération est de 34 200 €, selon l'échéancier suivant :

	A compter du 1er juillet 2018	2019	2020	2021	2022	jusqu'au 30 juin 2023	Total
Enveloppes prévisionnelles	3 070 €	6 840 €	6 840 €	6 840 €	6 840 €	3 770 €	34 200 €
Dont aides aux travaux	990 €	2 200 €	2 200 €	2 200 €	2 200 €	1 210 €	11 000 €
Dont aides aux façades	1 440 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	1 760 €	16 000 €
Dont aide à l'Intermédiation locative (IML)	640 €	1 440 €	1 440 €	1 440 €	1 440 €	800 €	7 200 €

## Article 6 – Engagements complémentaires

### 6.1. Engagements d'Action Logement Services

Action Logement Services mobilise ses produits et services dans le respect des règles qui régissent ses interventions :

- Des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : La garantie Visale, les aides Loca-Pass (avance et garantie), 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.
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Dès lors qu'Action Logement Services aura manifesté son intérêt au programme, le Maître d'ouvrage s'assurera que l'opérateur informe les propriétaires bailleurs des avantages proposés par Action Logement Services y compris lorsqu'ils ne s'engagent pas dans des travaux et qu'ils sont bien orientés. Ainsi, 100% des propriétaires bailleurs seront informés des dispositifs Action Logement Services, avec la remise notamment d'un support de communication (dépliant).

## **6.2. Engagements de la SACICAP PROCIVIS POITOU-CHARENTES**

### **Financement du reste à charge pour les propriétaires occupants et de l'avance de la subvention ANAH**

Par convention passée avec l'Etat le 16 avril 2007 et son avenant du 8 décembre 2010, les SACICAP se sont engagées par leur activité « Missions Sociales » à favoriser le financement des logements des ménages très modestes, propriétaires occupants, dans le cadre de conventions fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

La SACICAP PROCIVIS POITOU-CHARENTES s'est engagée par son activité « Missions sociales » à apporter les financements nécessaires à l'octroi de prêts, sans intérêt, 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 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 PO modestes et très modestes de réhabiliter leur logement,
- Compléter les financements publics (Etat, ANAH, les 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 conditions de remboursement à la situation particulière de chaque PO, après étude budgétaire globale.

Les bénéficiaires sont :

- Les PO modestes et très modestes, notamment ceux suivis par des travailleurs sociaux : CAF, MSA, collectivités locales,
- Bénéficiaires d'une aide de l'ANAH.

Les conditions d'octroi sont :

- Examen et validation de chaque projet en comité technique de l'OPAH (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 » :
  - aux 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 intérêt, sans frais de dossier et sans frais de gestion.

Nature des travaux :

- amélioration de la performance énergétique, lutte contre la précarité énergétique avec gain de 25% minimum,
- adaptation au handicap et/ou vieillissement,
- sortie d'insalubrité.

Pour l'année 2018, PROCIVIS POITOU-CHARENTES réserve une enveloppe globale de 50 000 € pour cette opération (en avances ANAH et prêts Missions Sociales).

### **Financement d'avance de subventions pour les propriétaires occupants par la CARTTE :**

Depuis janvier 2015, les SACICAP PROCIVIS Les Prévoyants et PROCIVIS Gironde se sont engagées 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 PROCIVIS GIRONDE, PROCIVIS LES PREVOYANTS, PROCIVIS POITOU-CHARENTES, PROCIVIS LIMOUSIN, PROCIVIS AQUITAINE SUD et la Région Nouvelle Aquitaine. L'instruction et la gestion des dossiers est assurée par PROCIVIS POITOU-CHARENTES pour le département de la CHARENTE-MARITIME. PROCIVIS GIRONDE 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,
- 30 % du coût des travaux TTC plafonnés à 9000 € (1000 € minimum),
- 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 + 30 PO 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).

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

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** », qu'elle a renouvelé pour 5 ans en 2012.

Ce programme national d'éradication de l'habitat indigne a permis l'accompagnement de plus de 1 600 ménages.

La Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés s'est engagée depuis 2005 dans la lutte contre le mal logement sur le territoire de la Charente Maritime.

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 Poitou Charentes, 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.

## 6.3. Engagements de la Caisse des Dépôts

### Financement sur l'ingénierie :

Outre la convention d'objectifs signée en 2014 entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Etat traitant des crédits d'ingénierie dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, une convention de partenariat a également été signée avec l'ANAH en octobre 2016, pour la période 2016-2020, sur le volet de l'habitat privé situé en dehors des NPNRU.

Dans le cadre de cette opération, l'engagement de la CDC est de 10% du coût HT, dans la limite d'un montant maximum de 60 K€ sur la période 2016-2020, sans pouvoir dépasser le montant engagé par la collectivité maître d'ouvrage.

Au-delà de cette période, un financement complémentaire pourrait être envisagé si une nouvelle convention CDC/ANAH était contractualisée dans les mêmes termes.

## 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 d'Agglomération de Saintes assurera le pilotage et l'animation de l'opération. Elle veillera notamment au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

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

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

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

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

Il rassemblera les représentants :

- de la Communauté d'Agglomération de Saintes et des référents des communes concernées,
- du Conseil Départemental,
- de la DDTM, de l'ANAH et du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- de Action Logement,
- de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- de l'opérateur chargé du suivi-animation,
- d'autres services selon les besoins recensés : CAF, MSA, CCAS, EPF NA, CAPEB, ABF, Pro Civis, Fondation Abbé Pierre, ...

Ce comité se réunira au moins 3 x par an et selon les besoins. Le compte rendu des réunions sera réalisé par l'opérateur en charge du suivi-animation.

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

Il se compose :

- du Président de la Communauté d'Agglomération de Saintes,
- du vice-président en charge de l'habitat, de la Communauté d'Agglomération de Saintes, des maires des communes de la Communauté d'Agglomération dans le périmètre de Renouvellement Urbain ou de leurs représentants,
- du Président du Conseil Départemental de Charente-Maritime ou de son représentant,
- 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,
- du Délégué de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ou de son représentant,
- des représentants de Action Logement, Procivis Poitou-Charentes, de la Fondation Abbé Pierre,
- du représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- du prestataire en charge du suivi animation,
- et de tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences à l'opération.

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

Il sera animé par le prestataire en charge du suivi-animation ainsi que la rédaction des comptes rendus afférents à ces réunions.

Les orientations stratégiques de communication se rapportant à la mise en œuvre de l'OPAH-RU : information, sensibilisation des habitants, des artisans et des banquiers, modalités d'animation, proposition d'avenant financier, ... seront prises collégalement par le comité de pilotage. Le partenariat avec Action Logement Services y sera formalisé (informations, relations entre les partenaires ; entre l'opérateur, les bailleurs et AL).

## **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 qui sera retenu conformément au Code des marchés publics.

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

- la conduite d'opérations similaires ;
- l'application de la réglementation ANAH ;
- le montage et le suivi d'opération de sortie d'insalubrité ou de traitement d'habitat indigne ;
- le cadre juridique et les outils de financement du logement ;
- la conduite de diagnostics techniques et immobiliers ;
- l'évaluation et la dispense de conseils en matière énergétique ;
- l'évaluation et la dispense de conseils en matière d'adaptation du logement au vieillissement et/ou au handicap ;
- la conduite de diagnostics économiques et sociaux, l'évaluation des besoins en relogement et l'accompagnement des occupants, l'accompagnement des ménages au retour dans le logement ;
- les compétences architecturales et patrimoniales pour intervenir sur les bâtiments existants et conseiller sur la qualité des réhabilitations ;
- la construction de plan de financement et les conseils en fiscalité liés au conventionnement et à la restauration immobilière ;
- la conduite de diagnostics urbains et l'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage à la réalisation de projets d'îlots et de renouvellement urbain ;
- la définition, déclinaison et mise en œuvre d'une stratégie de communication ambitieuse et adaptée aux différents publics-cibles ;
- 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

### Animation – Information – Coordination opérationnelle :

- Communication : le prestataire accompagnera le service communication de la Communauté d'Agglomération de Saintes pour déterminer un plan de communication ainsi que les actions (événementiels, relations presse, etc.) et supports (plaquettes de communication, panneaux de chantiers, etc.) à mettre en place pour promouvoir l'OPAH-RU. Il sera chargé de fournir les éléments nécessaires à la bonne réalisation de ces actions et l'élaboration ainsi que la diffusion seront à la charge de la Communauté d'Agglomération ;
- Prospection - Sensibilisation des propriétaires (porte à porte, mailing, ...), et accompagnement des propriétaires 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) ;
- Pour les propriétaires bailleurs la réalisation d'étude de faisabilité ;
- Coordination des acteurs et de tous les financements possibles (caisses de retraite, Fonds Abbé Pierre, Fondation du Patrimoine, ..) ;
- Diagnostics : technique, social et juridique ;
- Proposition de stratégies par la mobilisation des outils adaptés.

### Accompagnement sanitaire et social des ménages :

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

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

- Information – Sensibilisation ;
- Assistance administrative et financière (montage de dossier de demande des subventions et de prêt) ;
- Assistance à maîtrise d'ouvrage technique au propriétaire ;
- Montage des dossiers de financements et de paiement ;
- 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 ;
- Préparation des délibérations de la CDA et des communes pour l'octroi des aides ;
- Suivi des indicateurs et des stratégies ;
- Propositions opérationnelles.

### Missions relatives à la lutte contre l'habitat indigne :

- Traitement de signalement et repérage ;
- Accompagnement des élus dans les procédures d'insalubrité ;
- 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 :**

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans le décret n°2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (Habiter Mieux) ainsi que les missions d'appui à l'obligé-référent nécessaires à la valorisation des certificats d'énergie définies dans l'instruction de la Directrice Générale de l'ANAH du 6 décembre 2011.

- Réalisation d'évaluation de la consommation énergétique, actuelle et projetée après travaux.

De plus, dans le cadre de TEPOS, un Espace Info Energie sera mis en place sur la CDA en même temps que l'OPAH RU. Une coordination entre l'opérateur du suivi animation et l'EIE devra être détaillée.

### **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.

### **Missions relatives au volet renouvellement urbain – traitement d'îlots :**

- Signalement à la collectivité de la nécessité de mettre en œuvre les solutions préconisées dans l'étude pré-opérationnelle en y apportant les éléments complémentaires recueillis lors de l'animation sur la volonté de faire ou non des propriétaires notamment ;
- Réalisation d'études d'îlots spécifiques, avec propositions de solutions de sortie à engager par la collectivité en fonction de la défaillance ou non du propriétaire ;
- Assistance à l'élaboration du projet et pendant la phase opérationnelle.

### **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 Collectivité maître d'ouvrage, *avec les représentants des Communes associées à l'opération (pour le RU)*, et avec les différents partenaires de l'opération (ANAH, Action Logement, ...). Des points mensuels seront organisés pour faire le point sur l'avancement des dossiers et les difficultés rencontrées.

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

- les services compétents des collectivités ;
- les services instructeurs des demandes de subventions ;
- les services en charge des procédures coercitives (péril, insalubrité...);
- les acteurs du secteur social ;
- le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (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 du programme « Habiter Mieux » 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 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.

Un bilan semestriel sera établi à partir de tableaux de bord qui seront partagés par l'ensemble des acteurs qui interviennent dans le financement et pour pouvoir fournir un point intermédiaire sur l'avancement de l'OPAH-RU.

**Le bilan annuel** établi à partir des bilans semestriels notamment, devra aussi 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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années, c'est-à-dire du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 juin 2023. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH après signature de la présente convention.

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

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

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

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

### **Article 11 – Transmission de la convention**

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

Fait en 14 exemplaires à Saintes, le 9 juillet 2018

Pour l'ANAH,

Pour l'État,

Pour le maître d'ouvrage,  
Mr Jean-Claude CLASSIQUE  
Président de la Communauté d'Agglomération de Saintes,

Pour la commune de Saintes,  
Mr Jean-Phillipe MACHON  
Maire de Saintes,

Pour la commune de Chaniers,  
Mr Eric PANNAUD  
Maire de Chaniers,

Pour la commune de Burie,  
Mr Christian FOUGERAT  
Maire de Burie,

Pour la commune de Saint Bris des Bois,  
Mr Christian PAJEILE  
Maire de Saint Bris des Bois,

Pour la commune de Saint Sauvant,  
Mr Alain SERIS  
Maire de Saint Sauvant,

Pour la commune de Ecoyeux,  
Mr Didier LORIT  
Maire de Ecoyeux,

Pour la commune de Chérac,  
Mr Jean-Paul COMPAIN  
Maire de Chérac,

Pour la Caisse des Dépôts et Consignations,  
Monsieur Patrice Bodier, Directeur Délégué Poitiers,

Pour Action Logements Services,  
Monsieur Jean-François LEU,  
Directeur de la délégation régionale  
Action Logements Services  
Nouvelle-Aquitaine,

Pour PROCIVIS POITOU-CHARENTES,  
Monsieur Roland CHAUVEAU, Président,  
Et Monsieur Antoine DAGONAT, Directeur Général,

Pour la Fondation Abbé Pierre,  
Madame Sonia HURCET, Directrice  
Générale Adjointe, par délégation  
du président Laurent DESMART.

## Annexes

### Annexe 1. Périmètre de Renouveauement Urbain

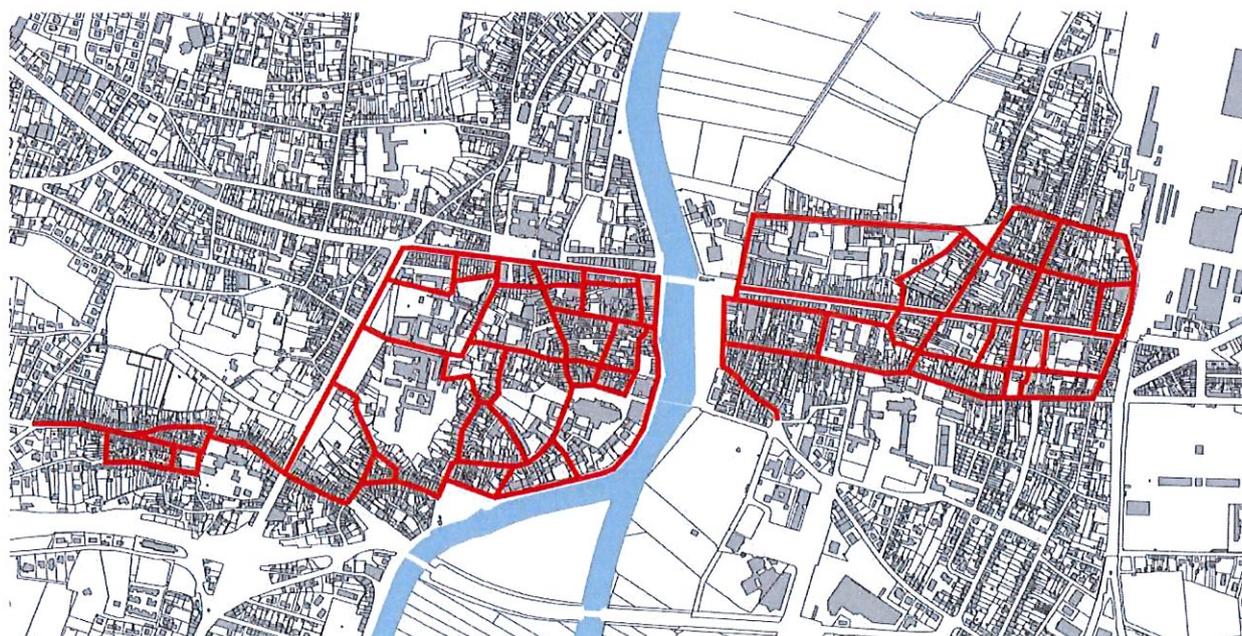
#### Périmètre RU Ville de Saintes :

Type voie	Nom voie
Place	11 Novembre (du)
Rue	Alienor d'Aquitaine
Rue	Alsace-Lorraine
Rue	Andre Lemoyne
Square	André Maudet
Square	Angel Sidelio
Rue	Arc de Triomphe
Ruelle	Arche Gaillard
Avenue	Aristide Briand
Place	Bassompierre
Ruelle	Bassompierre
Rue	Bastion (du)
Place	Bastion (du)
Impasse	Bastion (du)
Ruelle	Bastion (du)
Rue	Bernard
Impasse	Berthelet
Rue	Berthonnière
Place	Blair
Impasse	Bremond d'Ars (de)
Rue	Brémond d'Ars (de)
Rue	Burgaud Desmarets
Rue	Cabaudière
Esplanade	Capitole (du)
Place	Capitole (du)
Rue	Champagne (de)
Impasse	Chapsal
Rue	Charles Dangibeaud
Rue	Chaudruc de Crazannes
Place	Cloître (du)
Rue	Comédie (de la)
Venelle	Cordonniers (des)
Venelle	Crépuscule (du)
Impasse	Cure (de la)
Rue	Curés (des)
Rue	Cuvilliers
Rue	Delaage
Rue	Denfert Rochereau
Rue	Desiles

Rue	Desmortiers
Impasse	Desmortiers
Rue	Eugène Fromentin
Rue	Eugène Pelletan
Rue	Fauvette (de la)
Rue	Fernand Chapsal
Rue	Frédéric Mestreau
Impasse	Fromentin
Avenue	Gambetta
Impasse	Gambetta
Passage	Gambetta
Rue	Gautier
Passage	Gautier
Rue	Georges Clemenceau
Ruelle	Gros Raisin (du)
Boulevard	Guillet Maillet
Place	Gustave Fort
Place	Herbes (aux)
Rue	Jacobins (des)
Rue	L'Adieu (de)
Rue	L'Abreuvoir (de)
Venelle	L'Arc (de)
Place	l'Echevinage (de)
Petite rue	l'Eclair (de)
Rue	L'Eveché (de)
Ruelle	l'Hospice (de)
Avenue	Marne (de la)
Rue	Mauny
Rue	Maurice Martineau
Rue	Messageries (des)
Rue	Monconseil
Cours	National
Rue	Perat (du)
Impasse	Perat (du)
Passage	Perat (du)
Square	Philippe Bonne
Rue	Piège (du)
Square	Pierre Machon
Rue	Ponceau (du)
Rue	Porte Aiguere
Rue	Poste (de la)
Ruelle	Port Mouclet (du)
Place	Prison (de la)
Place	Recollets (des)
Rue	Rempart (du)
Quai	République (de la)

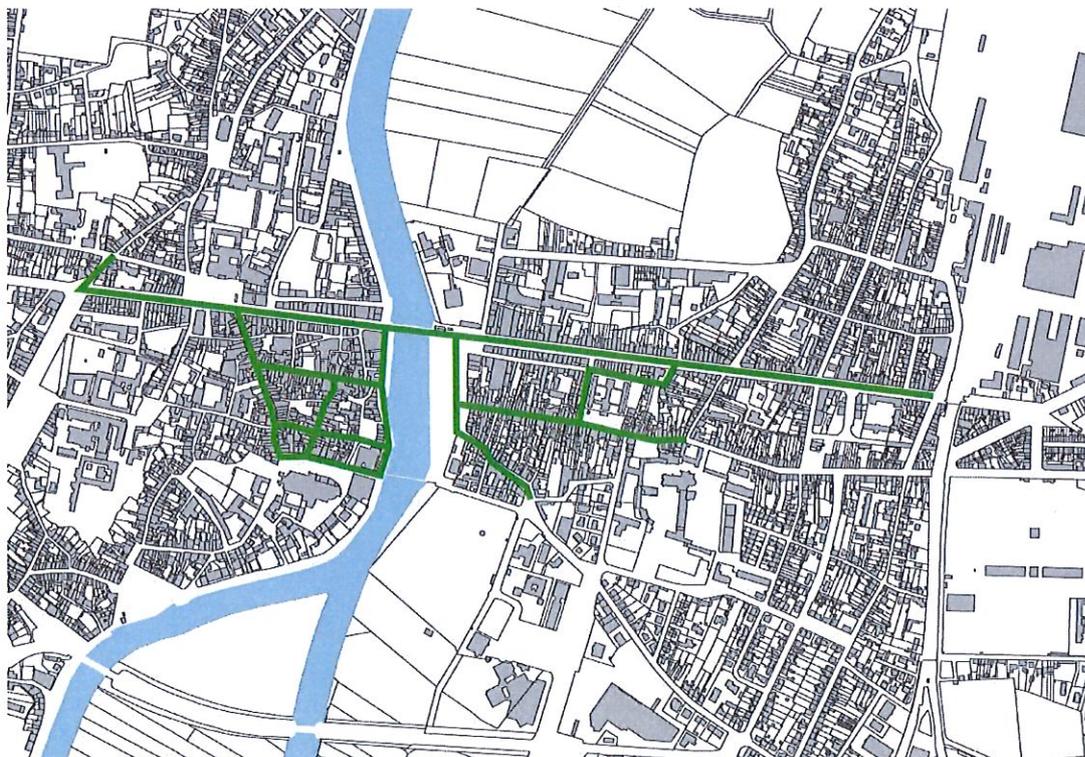
du n°1 au n°49 et du n°2 au n°24

Cours	Reverseaux
Rue	Sainte-Claire
Rue	Saint-Eutrope
Petite rue	Saint-Eutrope
Rue	Saint-François
Place	Saint-Louis
Impasse	Saint-Louis
Rue	Saint-Maur
Rue	Saint-Michel
Ruelle	Saintonge (de)
Rue	Saint-Pallais
Place	Saint-Pallais
Place	Saint-Pierre
Rue	Saint-Pierre
Rue	Souche (de la)
Place	Synode (du)
Place	Théâtre (du)
Rue	Trois Princes (des)
Passage	Trois Princes (des)
Rue	Urbain Loyer
Quai	Verdun (de)
Rue	Victor Hugo



## Périmètre reconquête des logements au-dessus des commerces à Saintes :

Type voie	Nom voie	
Rue	Alsace-Lorraine	
Rue	Arc de Triomphe (de l')	
Place	Bassompierre	
Rue	Comédie (de la)	
Rue	Desiles	
Rue	Eugène Pelletan	du n°43 au n°67B et du n°36 au n°48
Avenue	Gambetta	
Rue	Gautier	du n°1 au n°49 et du n°2 au n°24
Cours	National	
Rue	Pasteur	du n°1 au n°13 et du n°2 au n°4
Quai	République (de la)	
Rue	Saint-Claire	
Rue	Saint-Michel	
Rue	Saint-Pallais	du n°1 au n°29 et du n°2 au n°14
Place	Saint-Pallais	
Rue	Saint-Pierre	
Place	Saint-Pierre	
Rue	Victor Hugo	

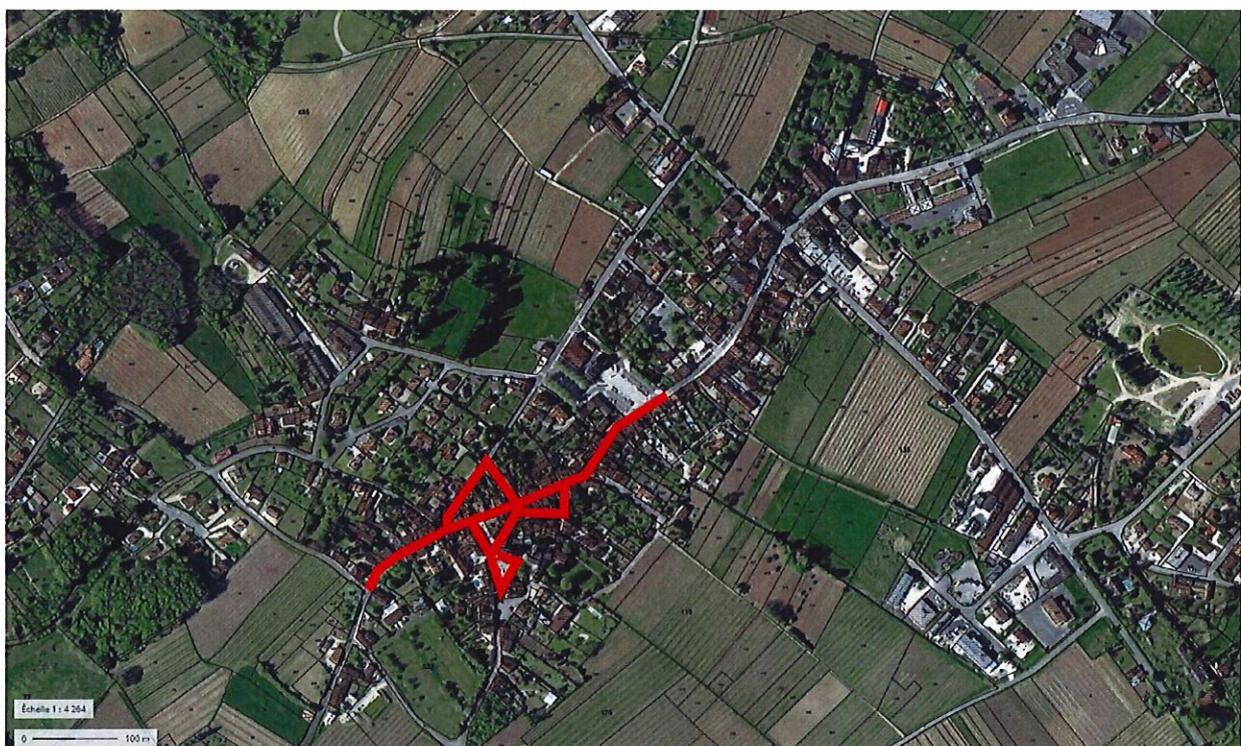


**Périmètre RU Burie :**

Type voie	Nom voie
Rue	Bujour
Rue	Château (du)
Rue	Palestro
Rue	Ponne (de la)
Avenue	République (de la)
Place	Saint-Léger
Rue	Saint-Léger

du n°41 au n°85 et du n°26 au n°86

du n°2 au n°22 et du n01 au n°9

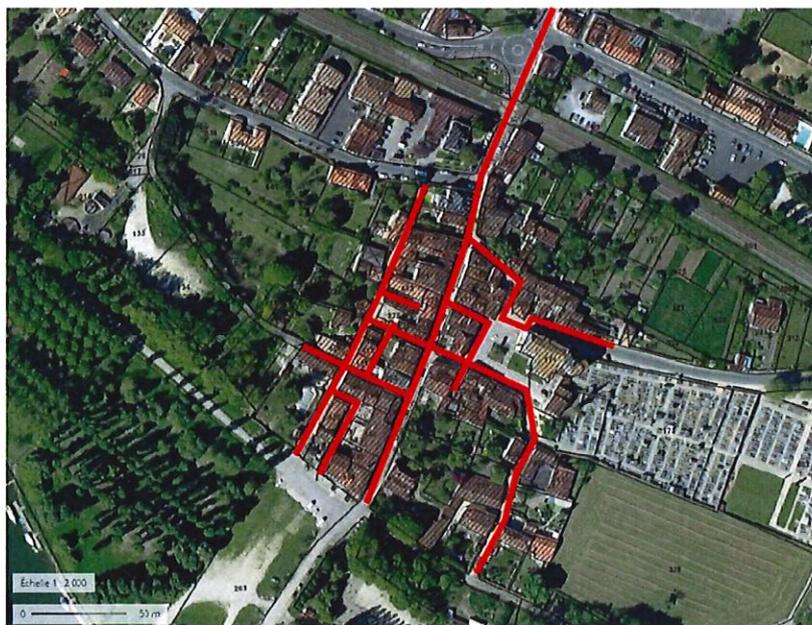


Périmètre RU Chaniers :

Type voie	Nom voie
Avenue	8 mai 1945 (du)
Rue	Abbé Vieuille (de l')
Rue	Alienor d'Aquitaine
Rue	Ancienne Prison (de l')
Rue	Évêché (de l')
Rue	Plantagenet
Rue	Potagers (des)
Impasse	Prieuré (du)
Rue	Saint-Antoine
Impasse	Saint-Antoine
Rue	Sainte-Philomène
Place	Saint-Pierre
Impasse	Saint-Pierre
Place	Seigneurie (de la)
Rue	Traversière
Rue	Ursulines (des)

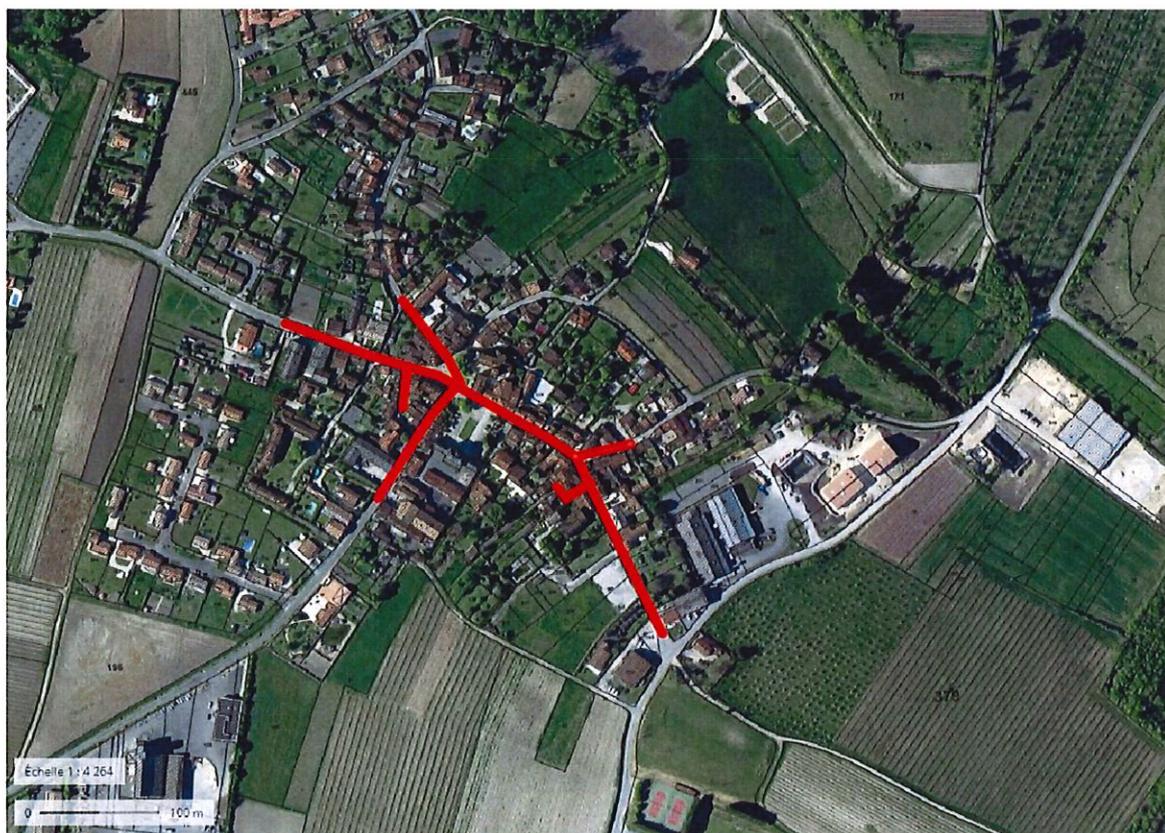
du n°1 au n°35 et du n°2 au n°40

n°1



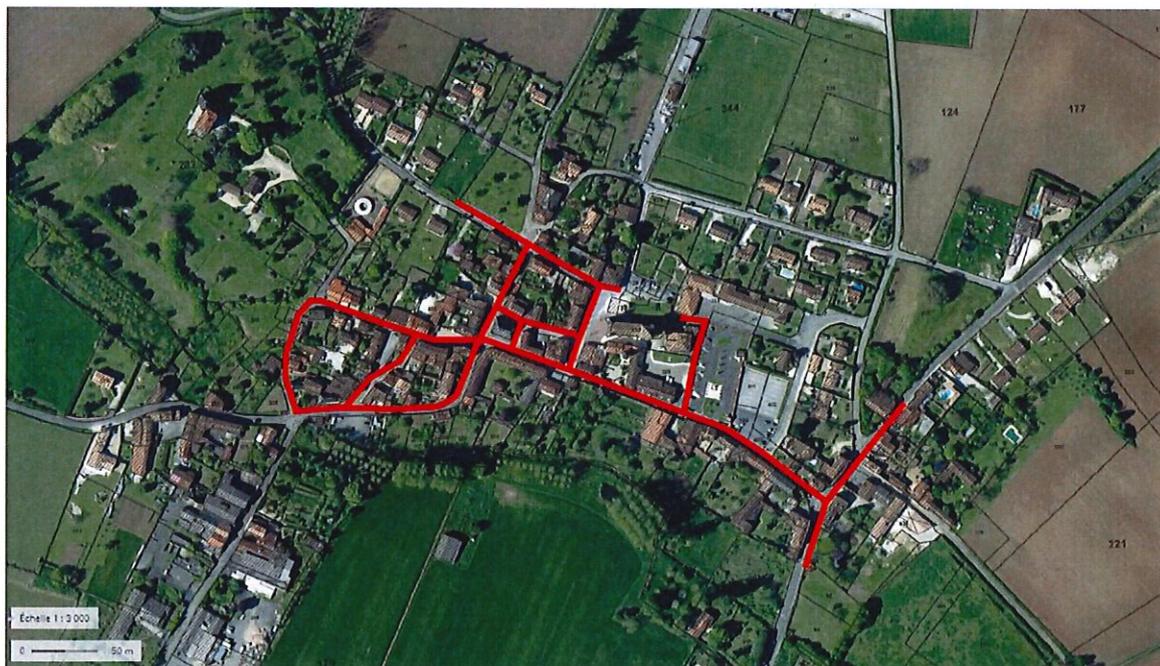
**Périmètre RU Chérac :**

Type voie	Nom voie	
Rue	Anatole Maillet	
Rue	Ancien Couvent (del')	n°1 + du n°2 au n°8
Route	Cormier (du)	du n°2 au n°12 et du n°1 au n°17
Rue	Croix Blanche (de la)	
Impasse	Dimiers (des)	
Impasse	Jardins (des)	
Place	Mairie (de la)	
Chemin	Mésanges (des)	
Route	Mosaïques (des)	du n°1 au n°21 et du n°2 au n°16
Ruelle	Petite Ecole (de la)	



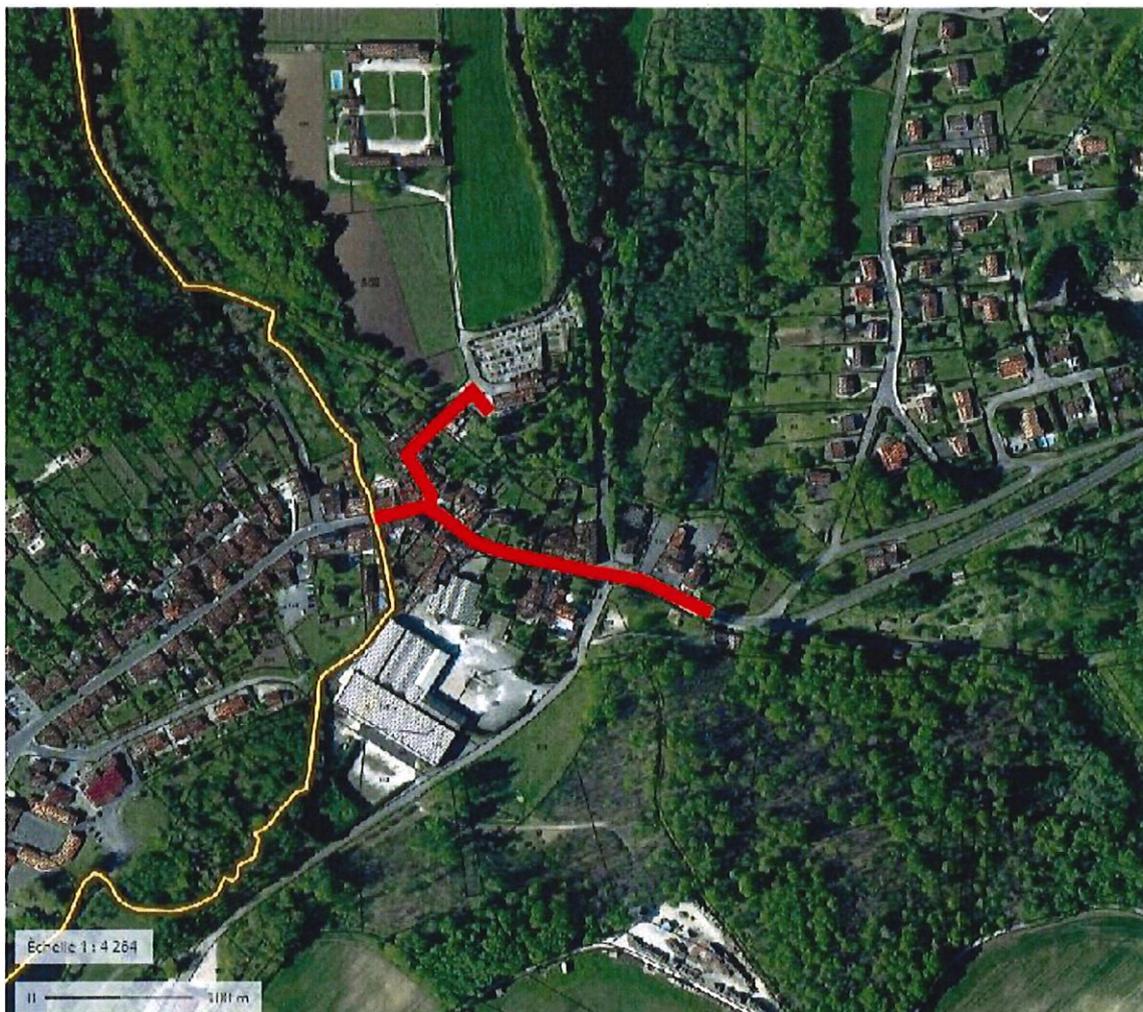
**Périmètre RU Ecoyeux :**

Type voie	Nom voie	
Rue	Bramerit (du)	
Rue	Cordonnier (du)	
Impasse	Écoles (des)	n°3
Place	Écoles (des)	n°15
Impasse	Eglise (de l')	
Rue	Fournil (du)	
Rue	Goulebeneze	du n°1 au n°27 et du n°2 au n°26
Rue	Halles (des)	
Rue	Minage (du)	n°9
Rue	Poste (de la)	
Rue	Puits (du)	
Rue	République (de la)	du n°1 au n°47 et du n°2 au n°48
Route	Romaine	du n°1 au n°4
Rue	Viel Archer (du)	n°7 et 8



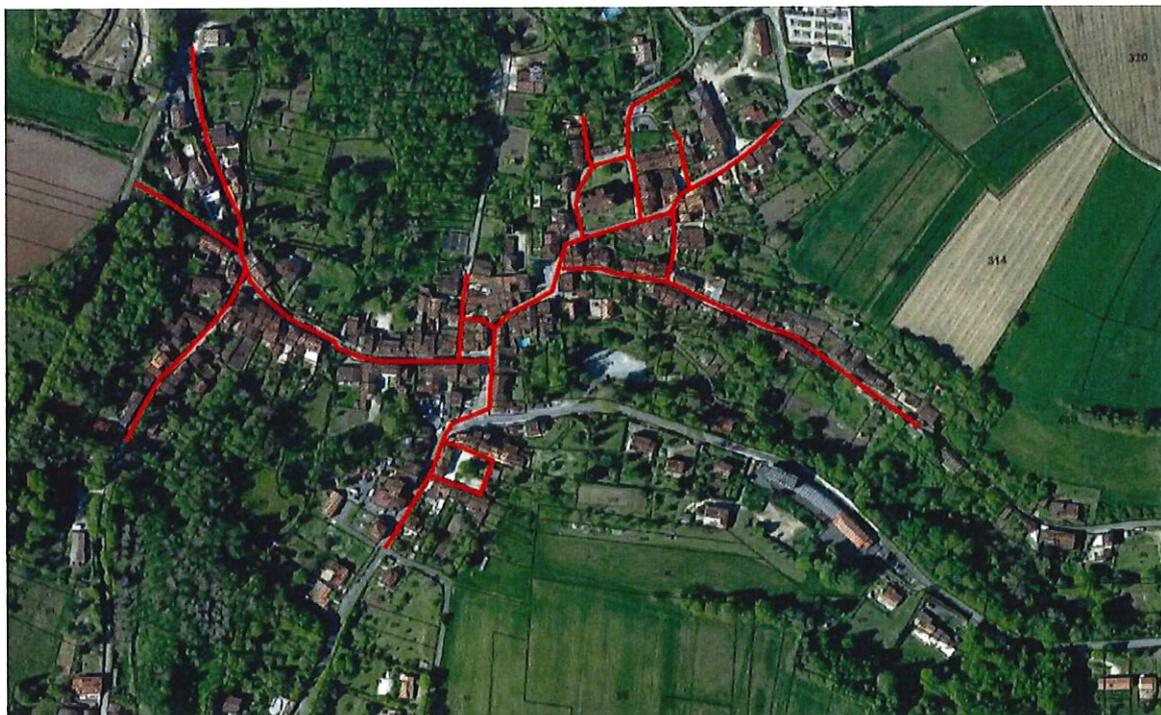
**Périmètre RU Saint-Bris-des-Bois :**

Type voie	Nom voie	
Rue	Aubrée (de l')	n°2
Impasse	Ecole (de l')	
Rue	Eglise (de l')	
Place	Eglise (de l')	
Impasse	Source (de la)	
Rue	Vallée (de la)	du n°1 au n°13 et du n°2 au n°28

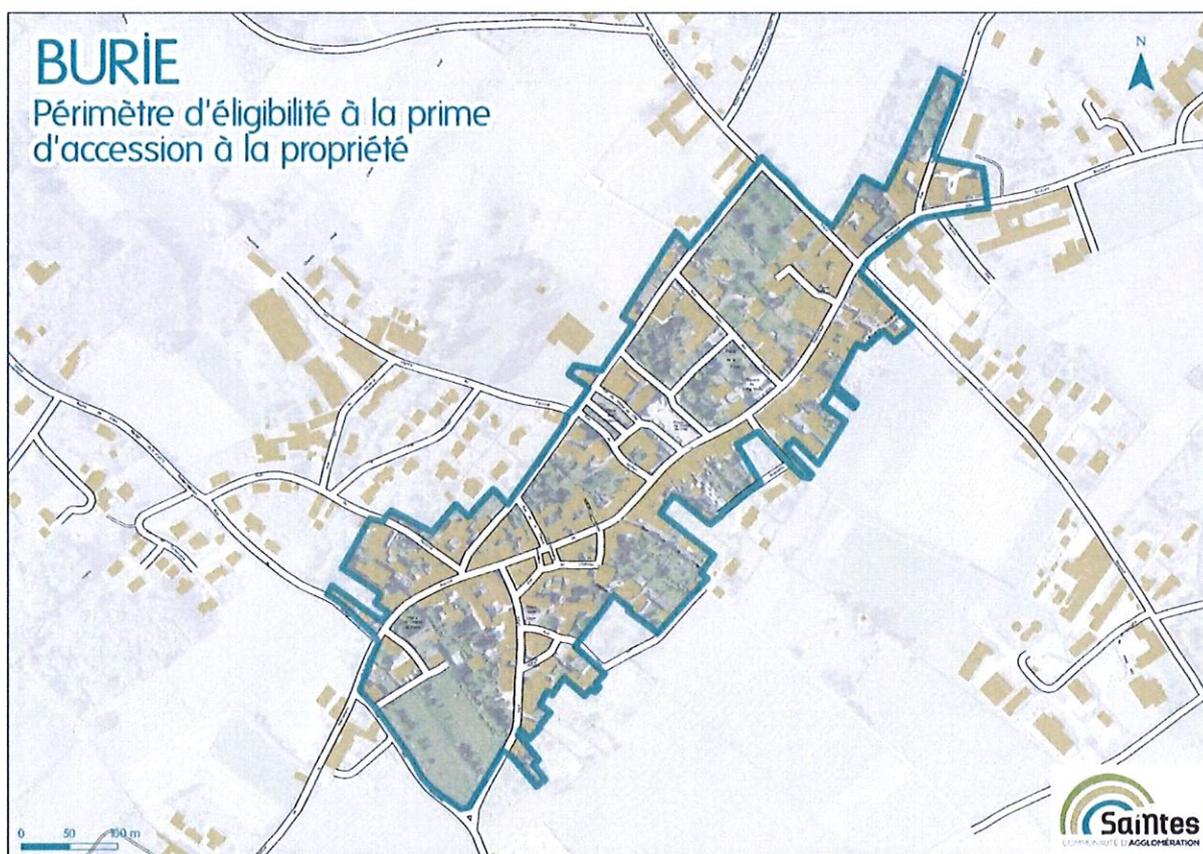


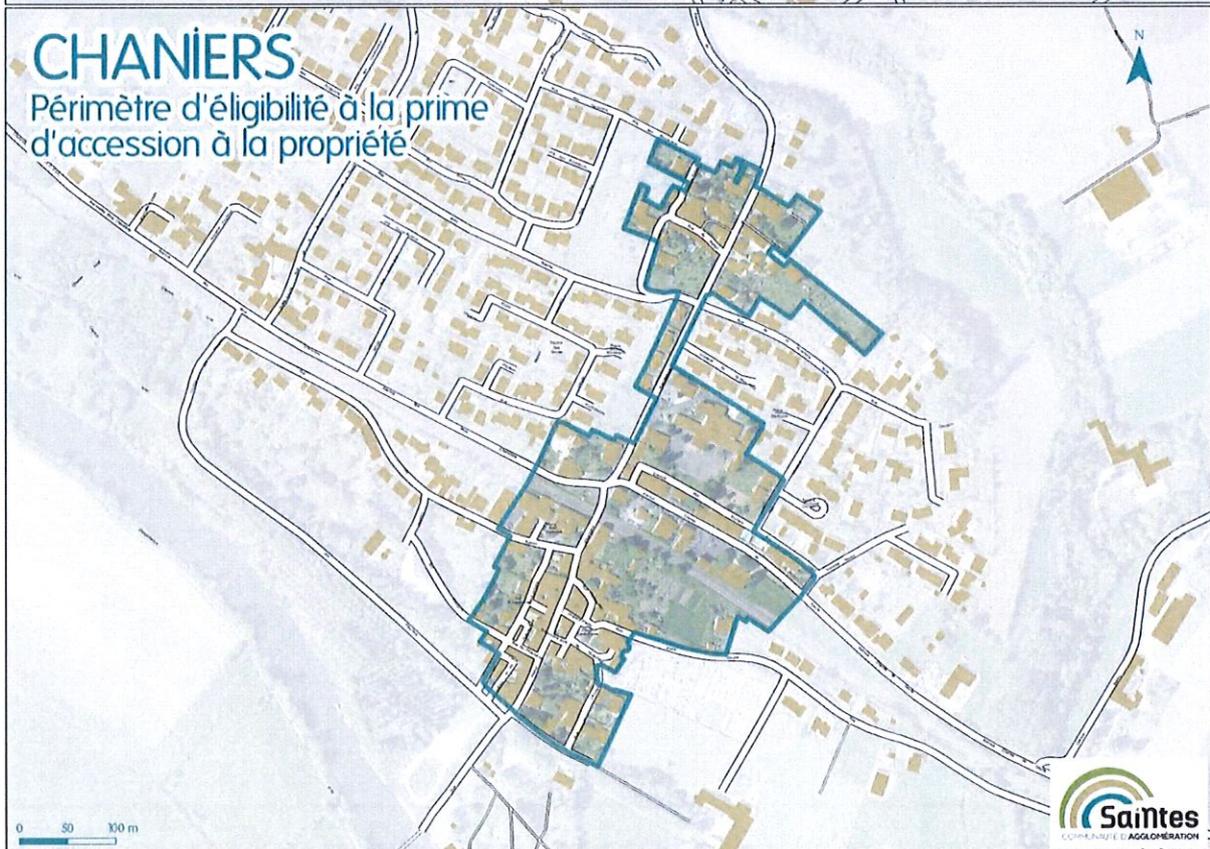
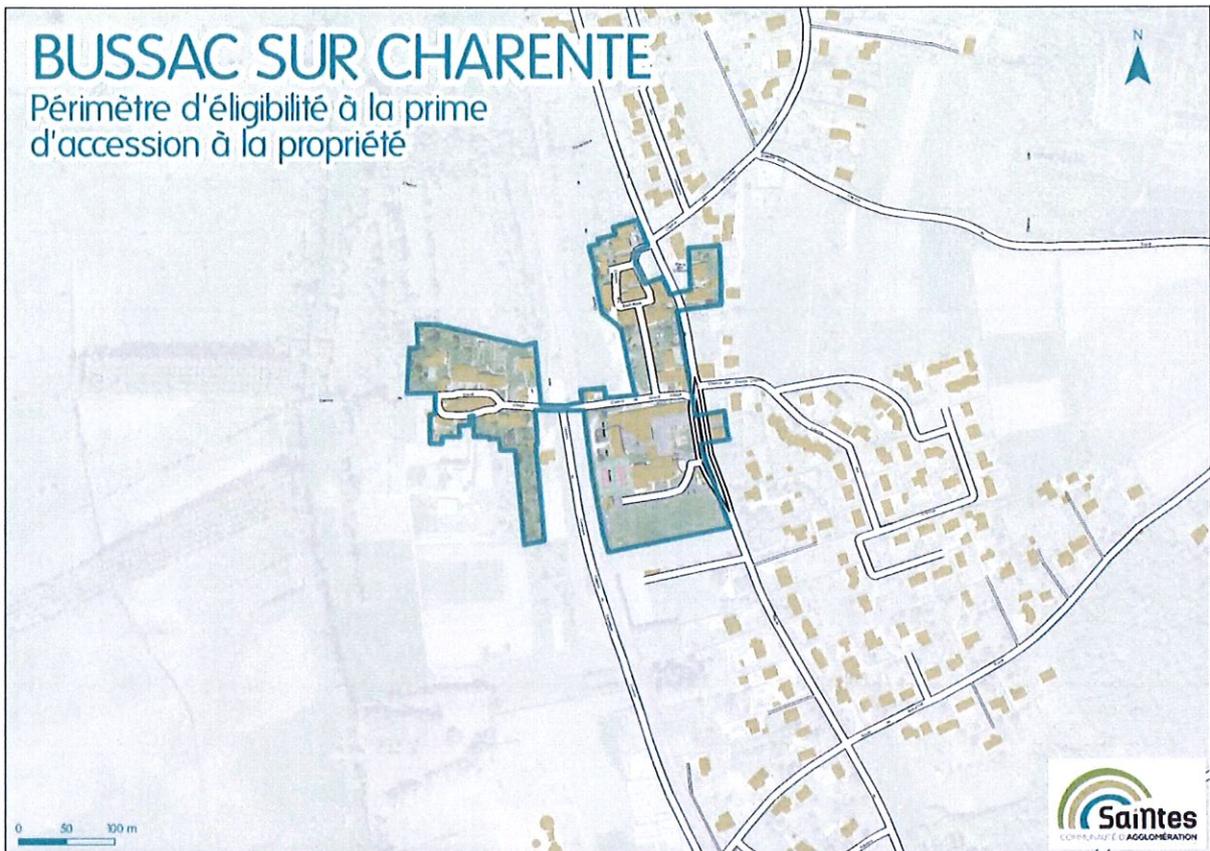
**Périmètre RU Saint-Sauvant :**

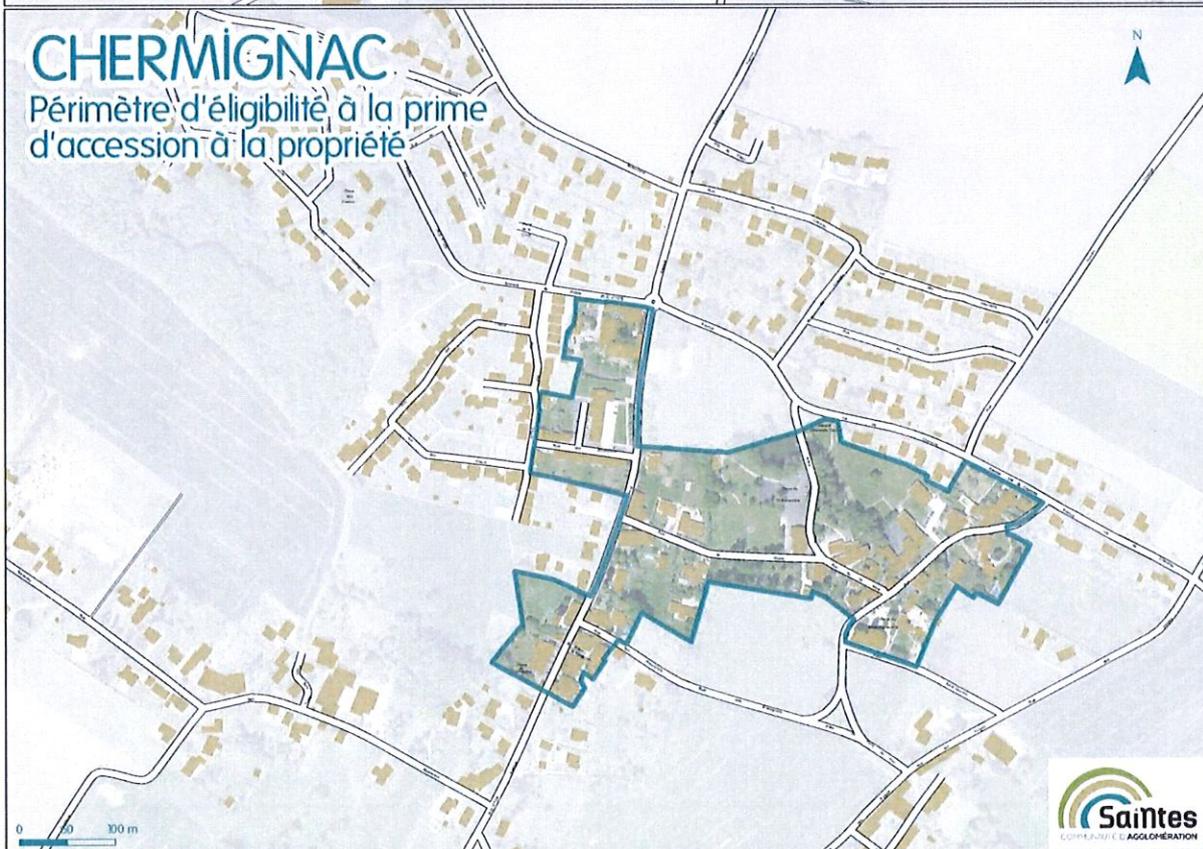
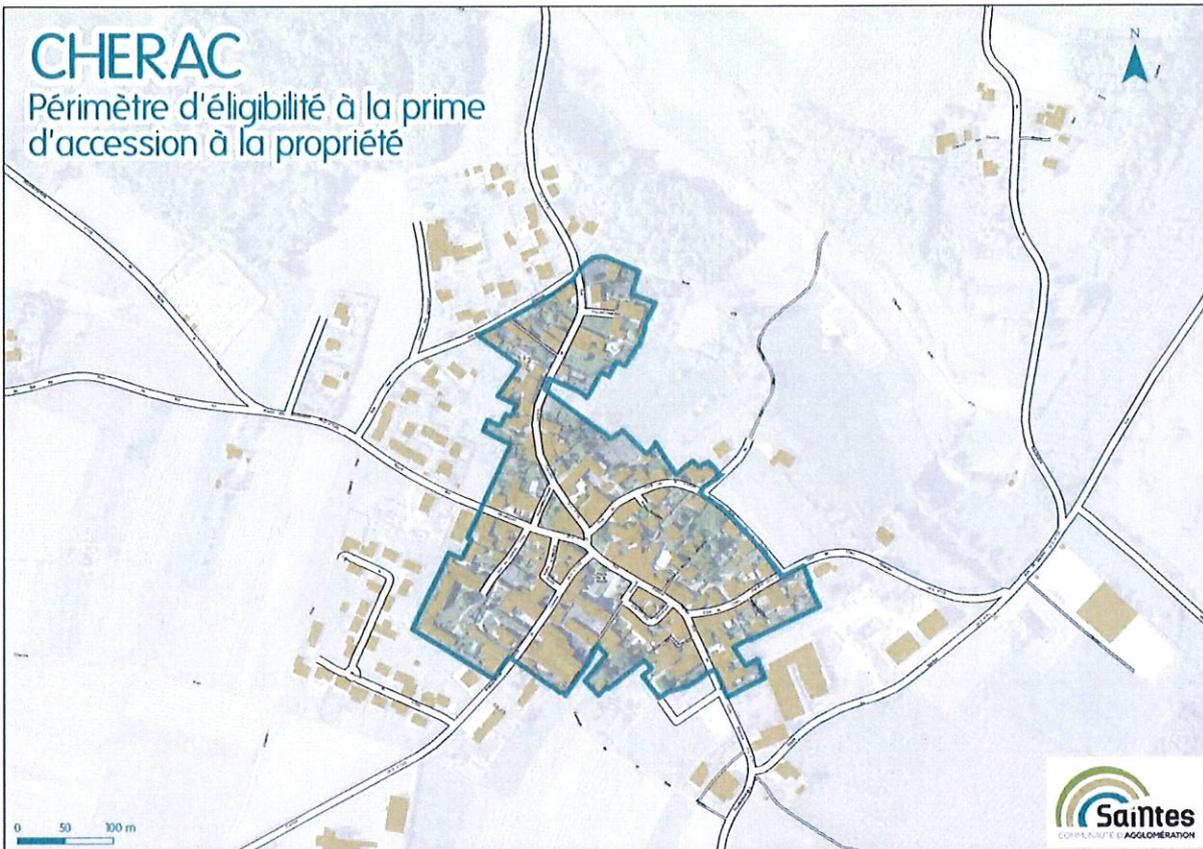
Type voie	Nom voie	
Rue	Chevessac (de)	du n°1 au n°5 et du n°2 au n°22
Cour	Dames (des)	
Rue	Echelle (de l')	
Rue	Enfer (d')	
Rue	Fontaine Bénite (de la)	du n°1 au n°3
Rue	Francs Garçons (des)	
Rue	Gaillarde	
Passage	Galocher (du)	
Rue	Grand Canton (du)	du n°1 au n°5 et du n°2 au n°10
Sentier	Jardins (des)	
Ruelle	Madeleine Bernardin	
Rue	Marché (du)	
Place	Marché (du)	
Place	Monument aux morts (du)	
Grande Rue	Mottes (des)	
Impasse	Muette (de la)	
Rue	Paradis (de)	
Grande Rue	Pont (du)	du n°1 au n°31 et du n°2 au n°36
Rue	Raison (de la)	
Chemin	Saintes (de)	
Rue	Treuil Pinaud (du)	du n° 1 au n° 5 et du n° 2 au n° 12

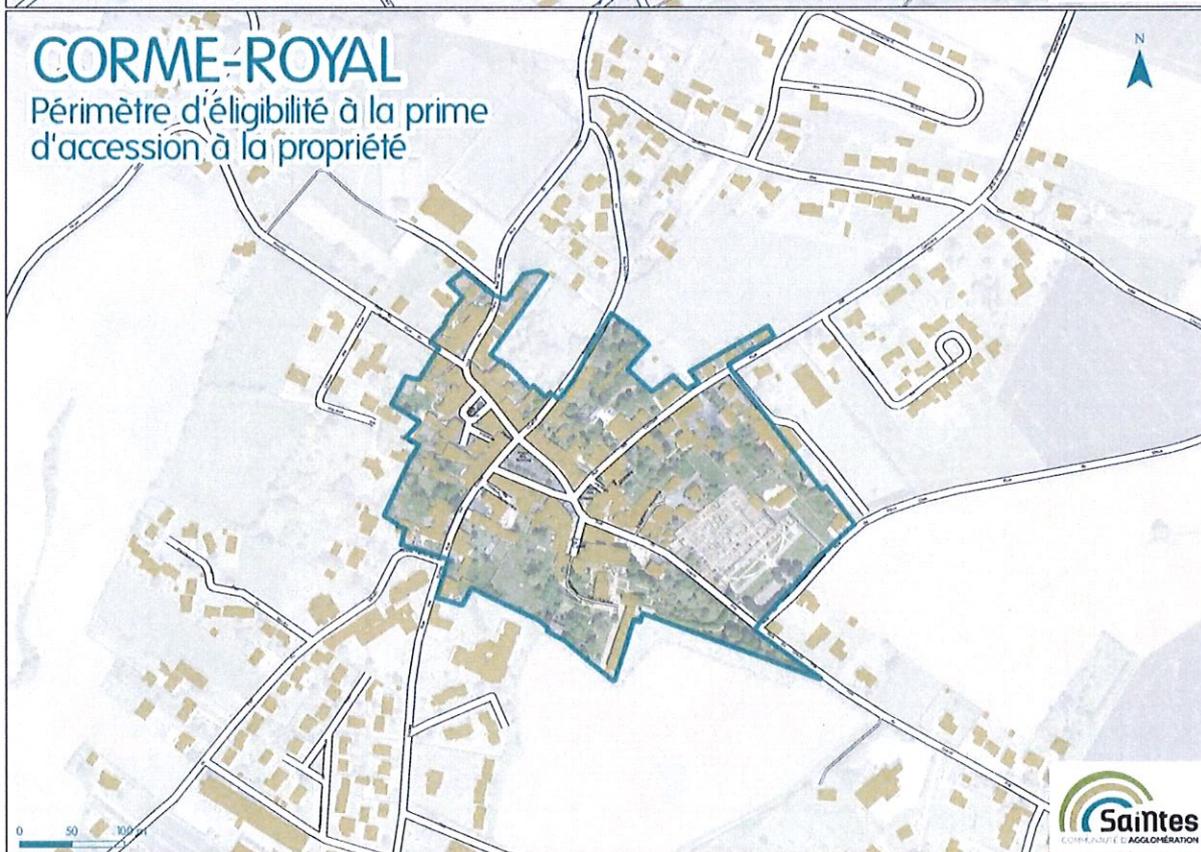
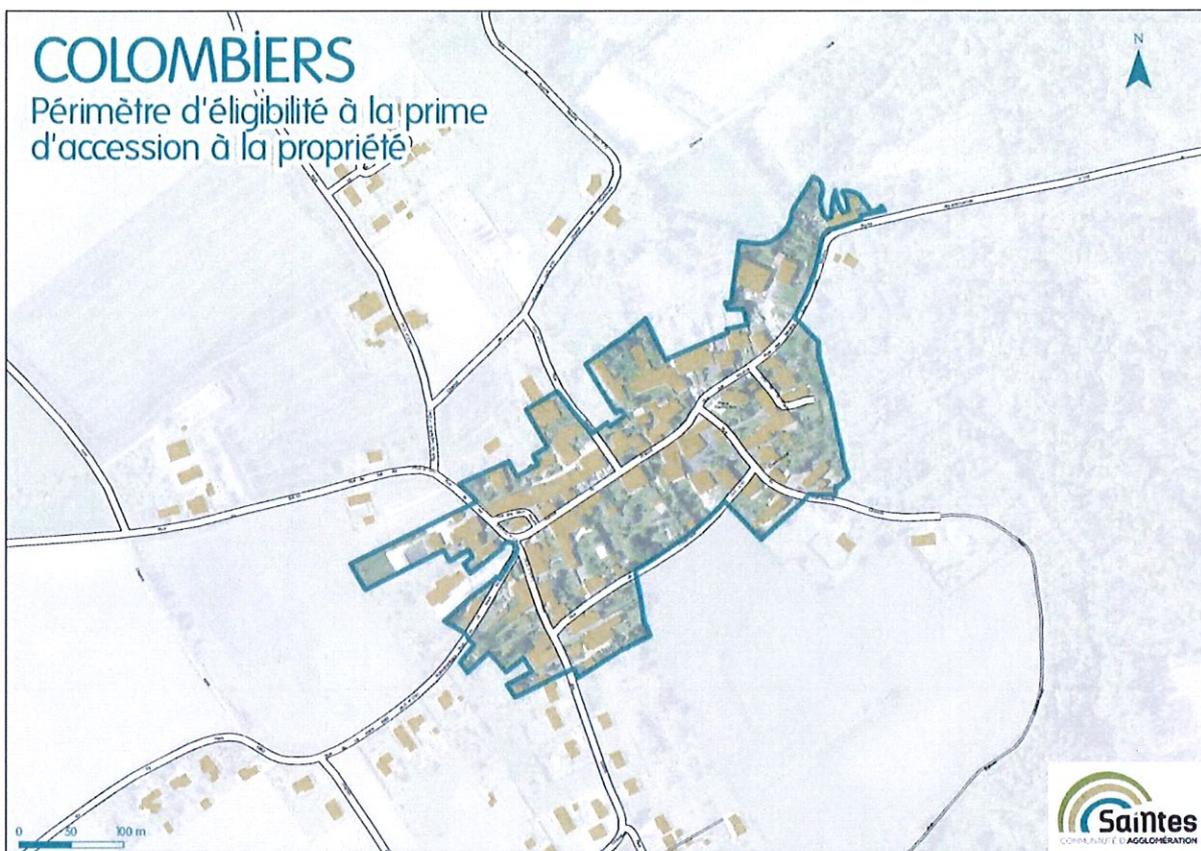


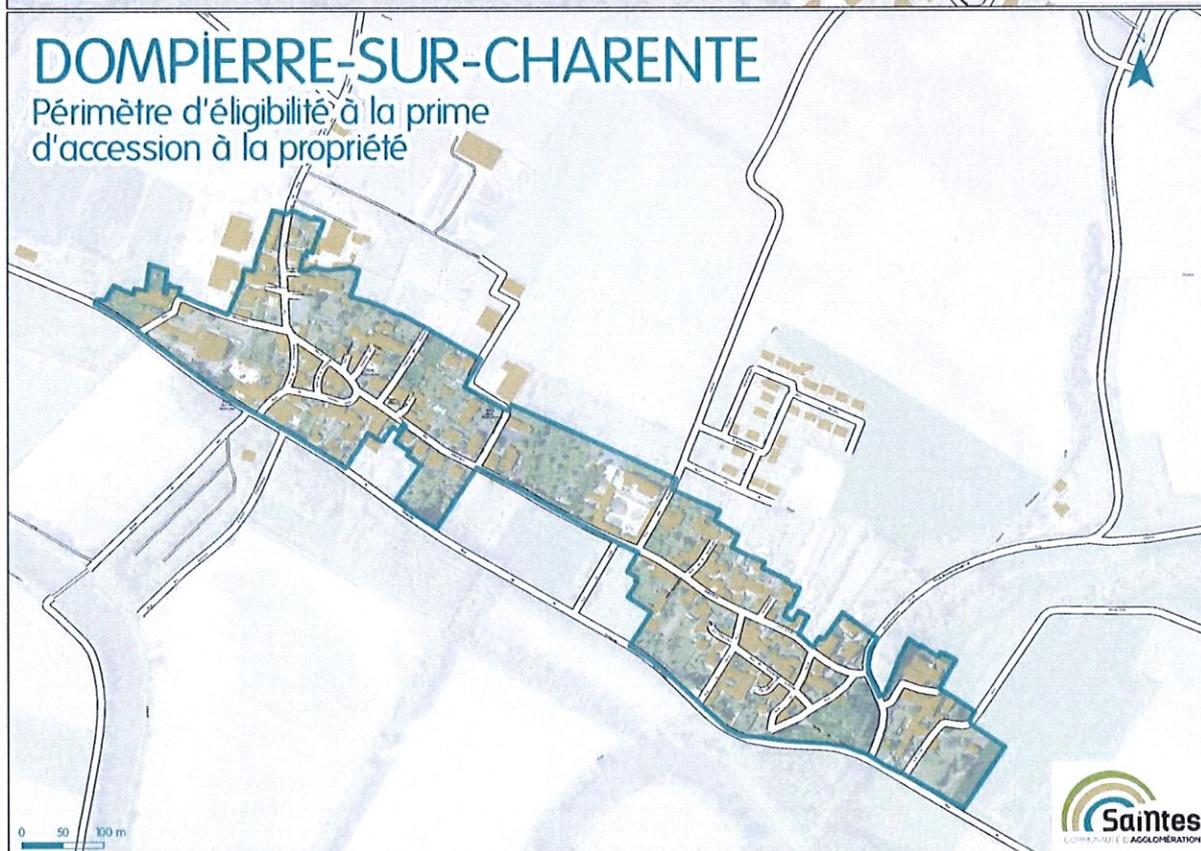
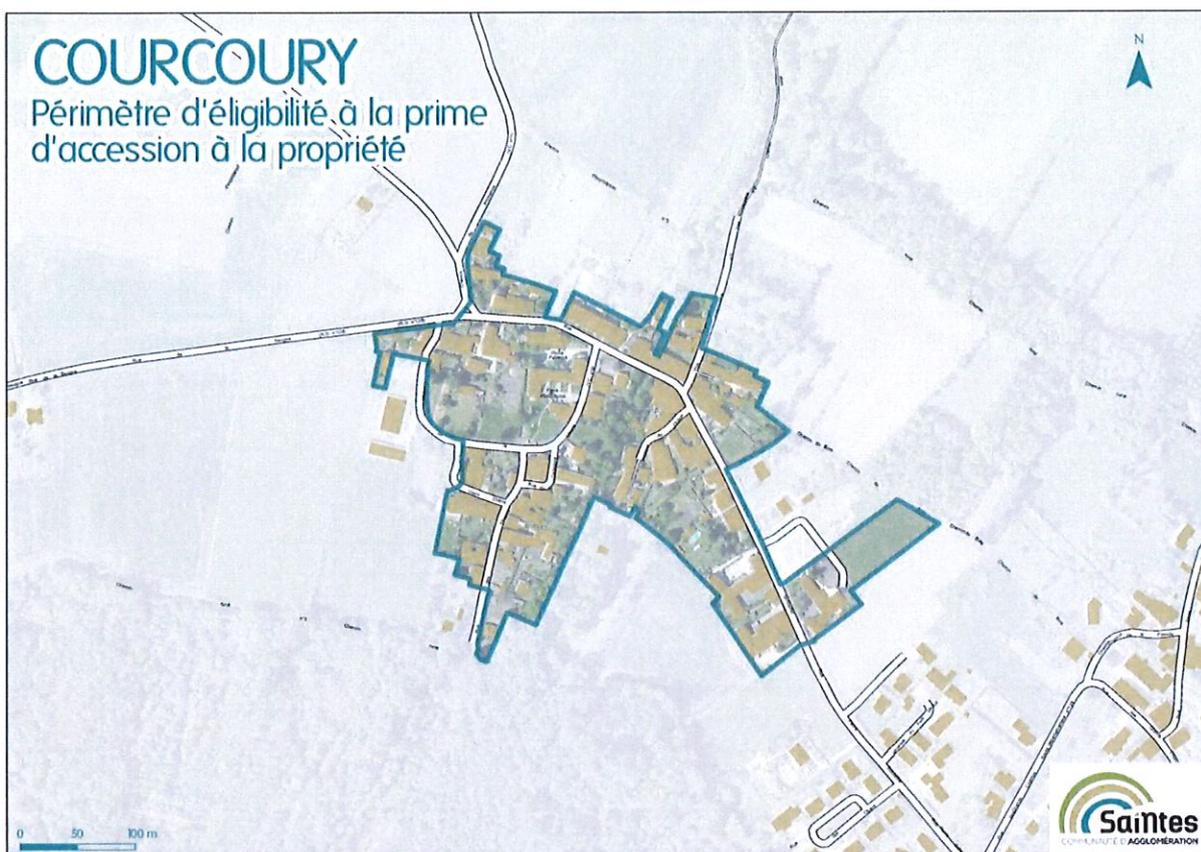
## Annexe 2. Périmètre de centre ville et centres bourgs

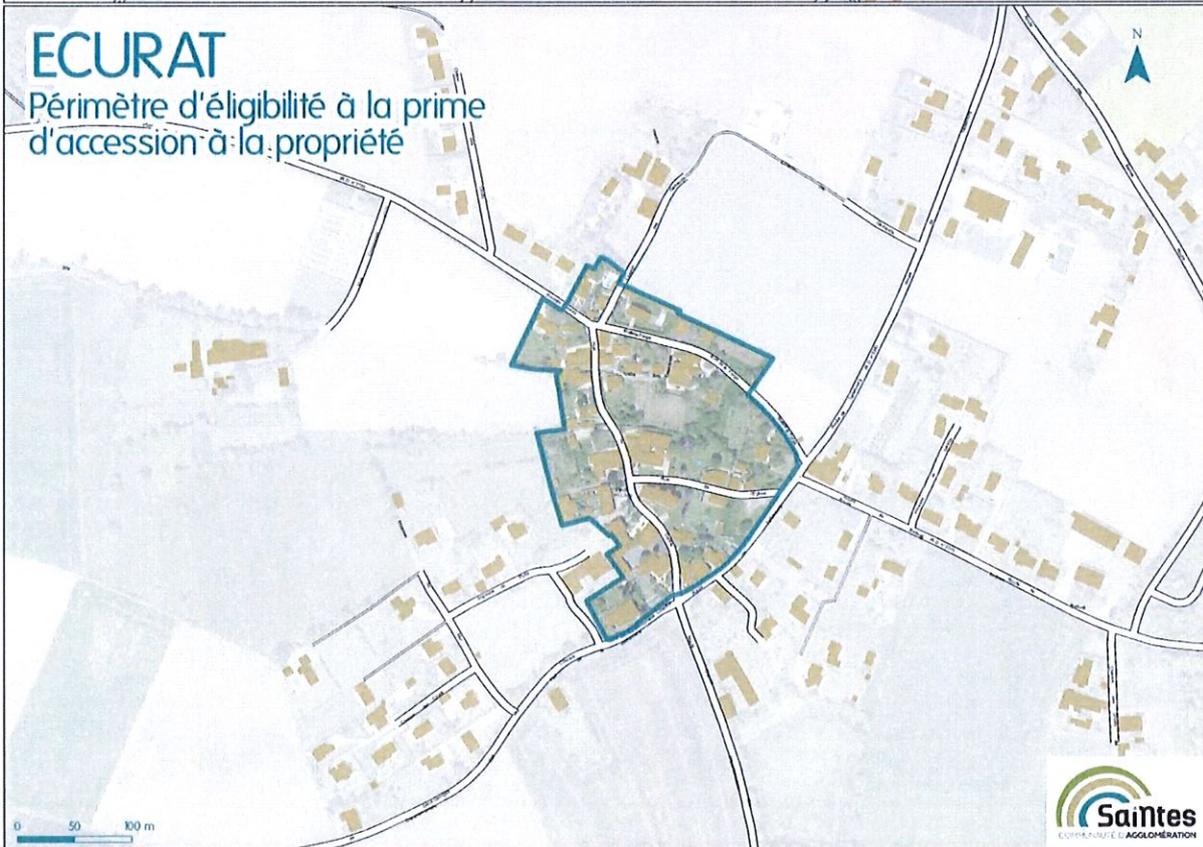
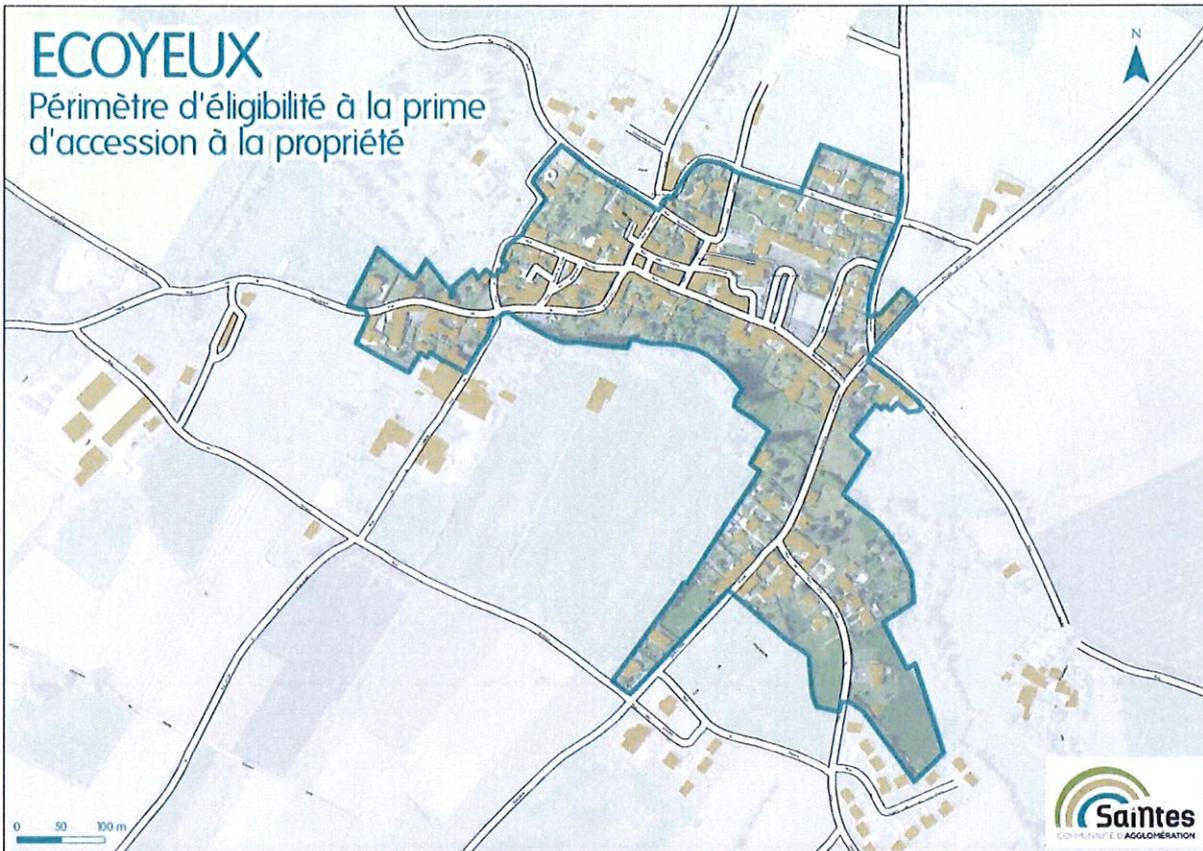


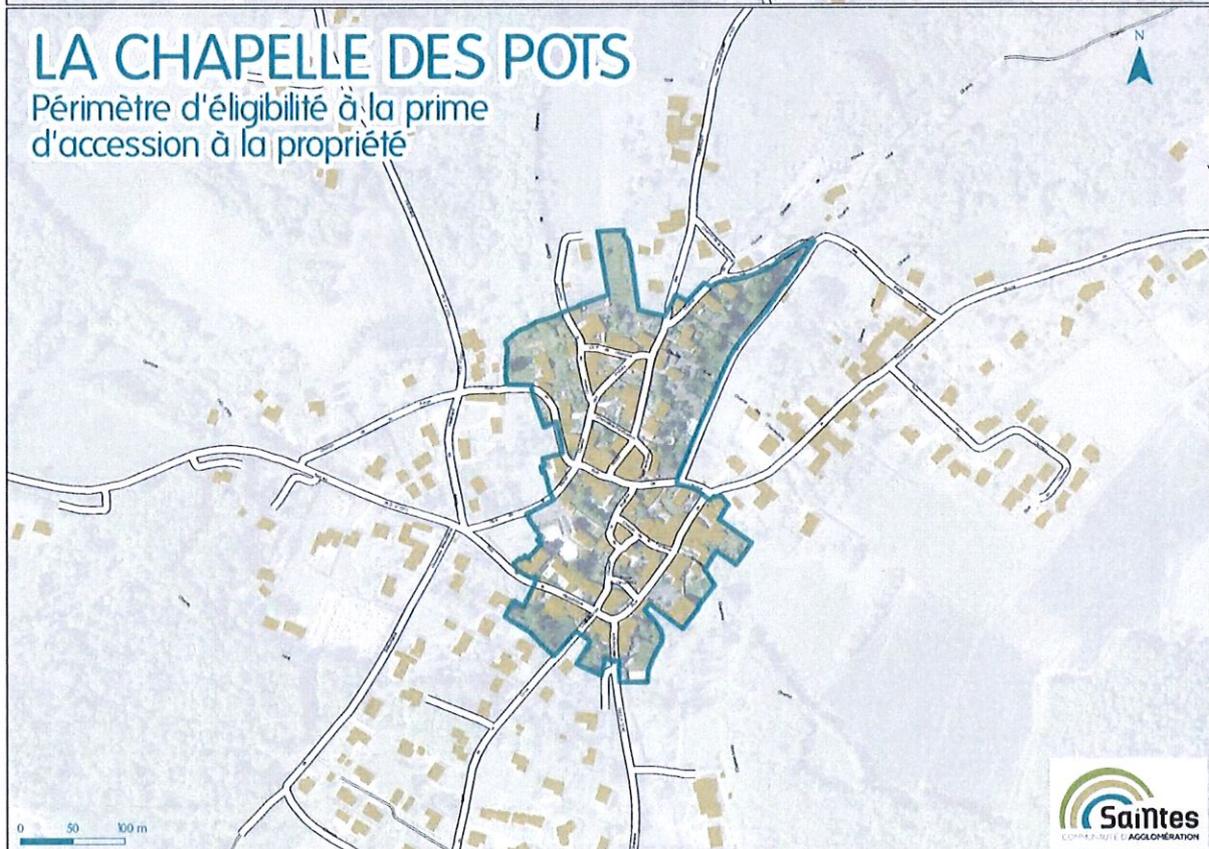
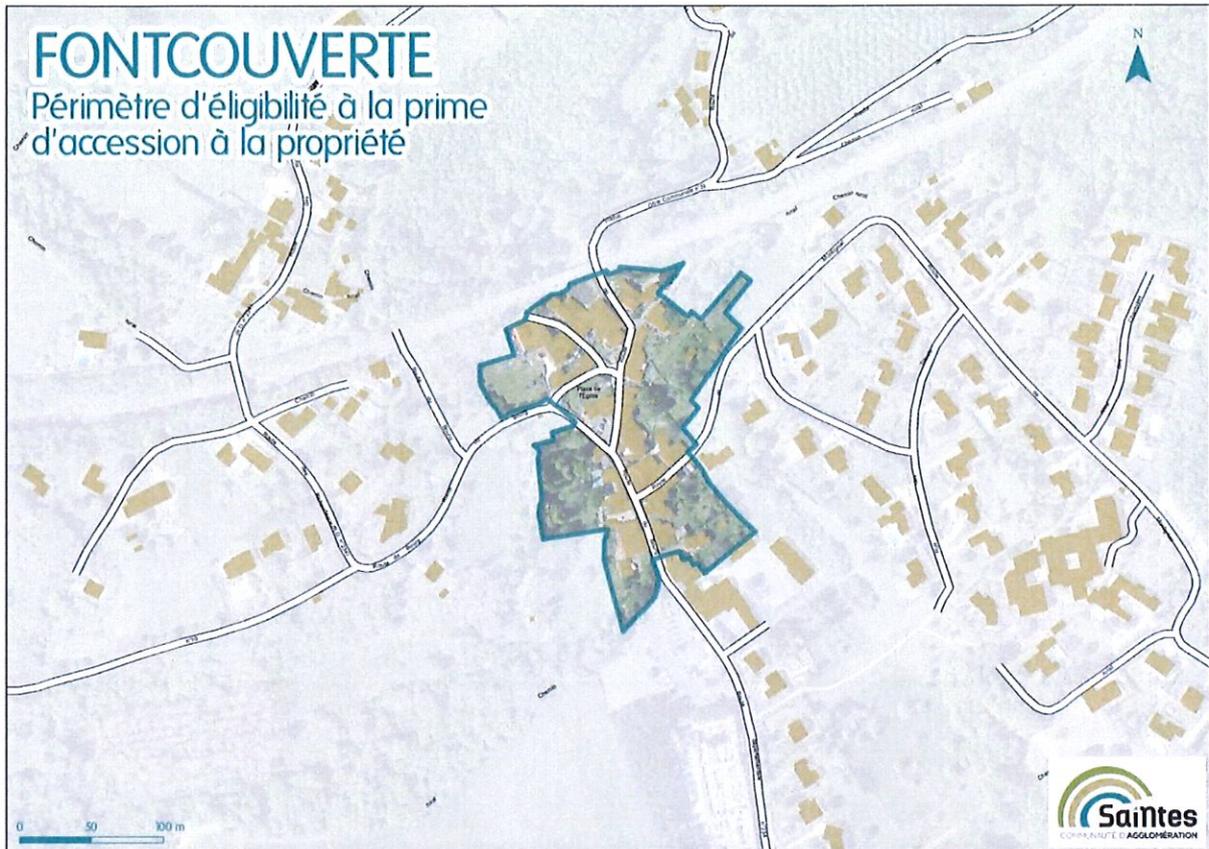


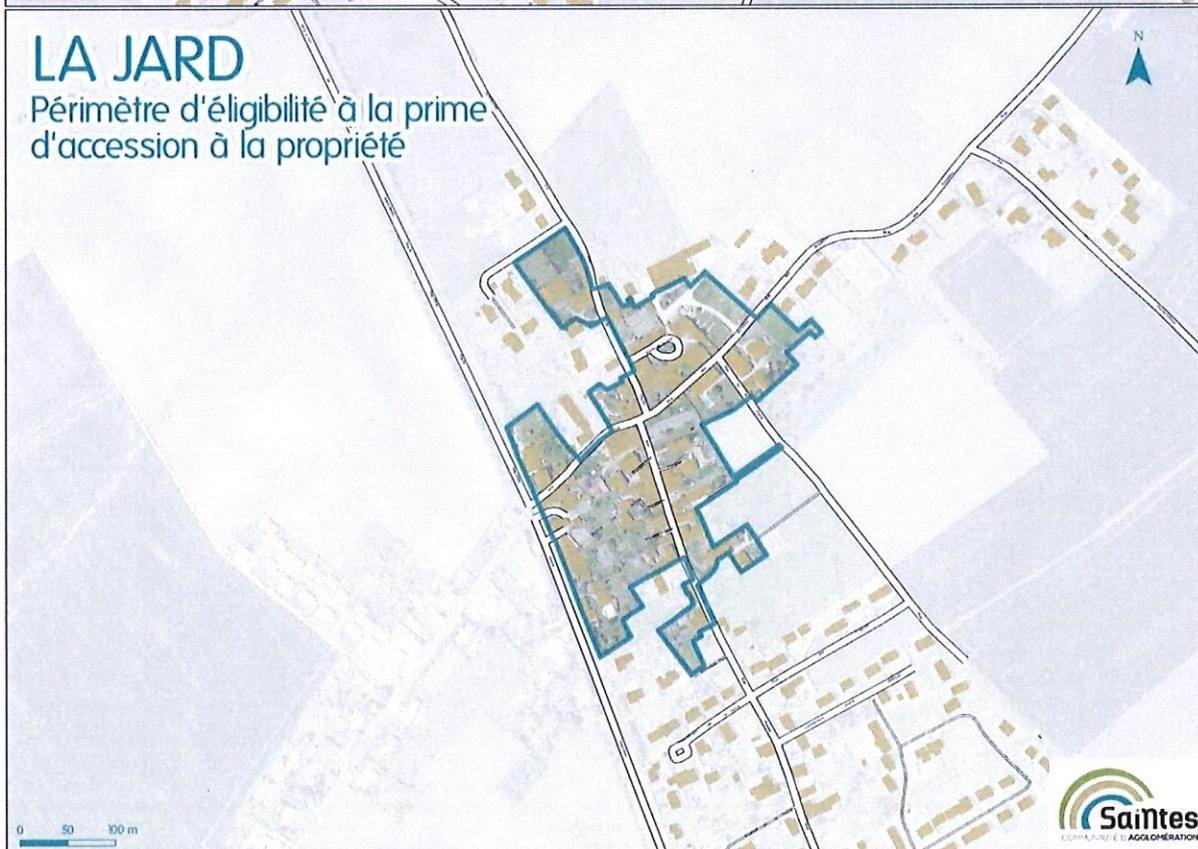
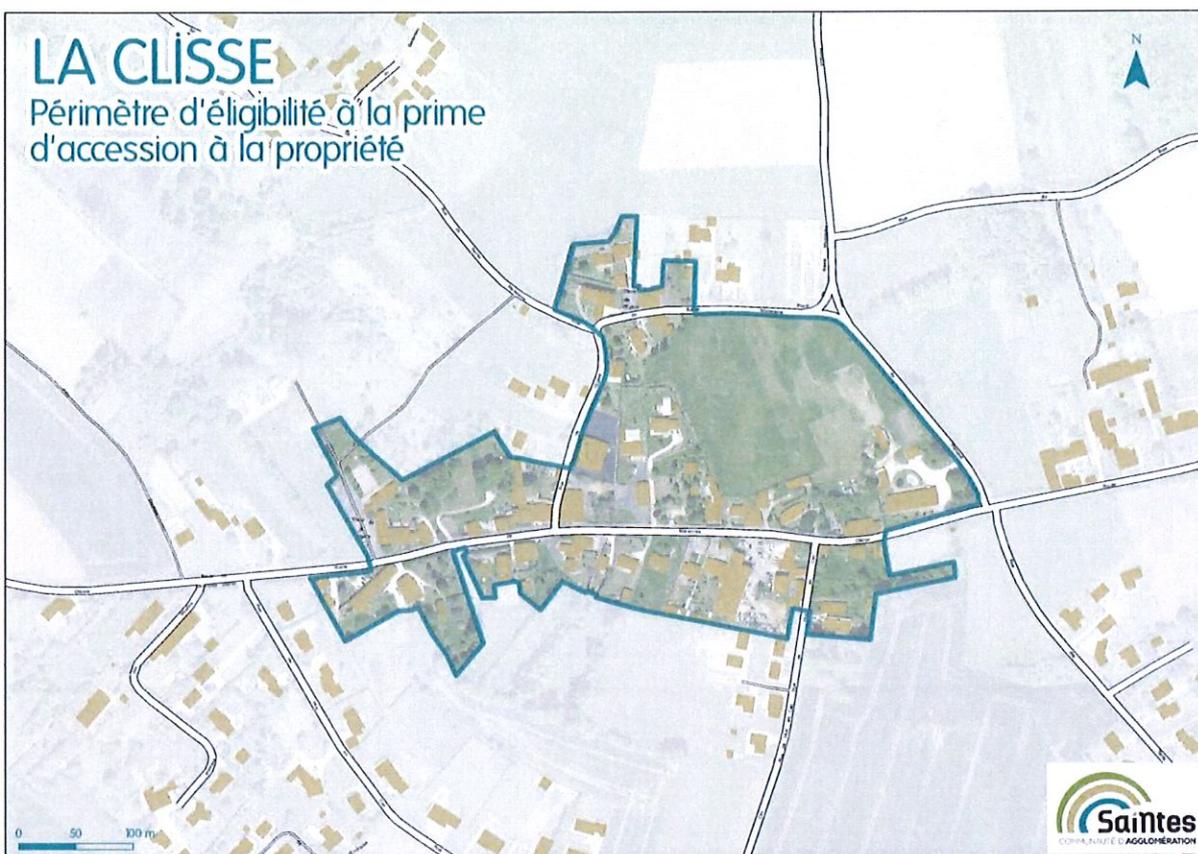


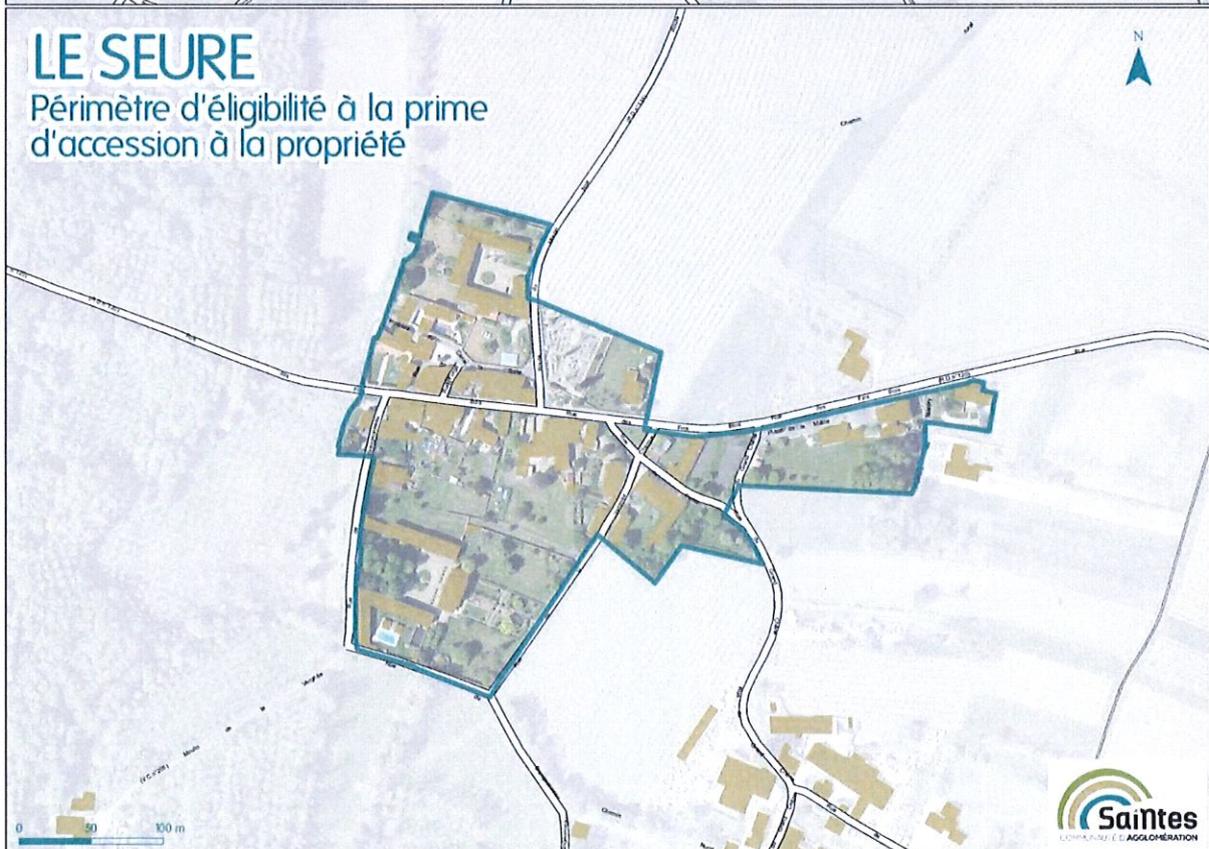
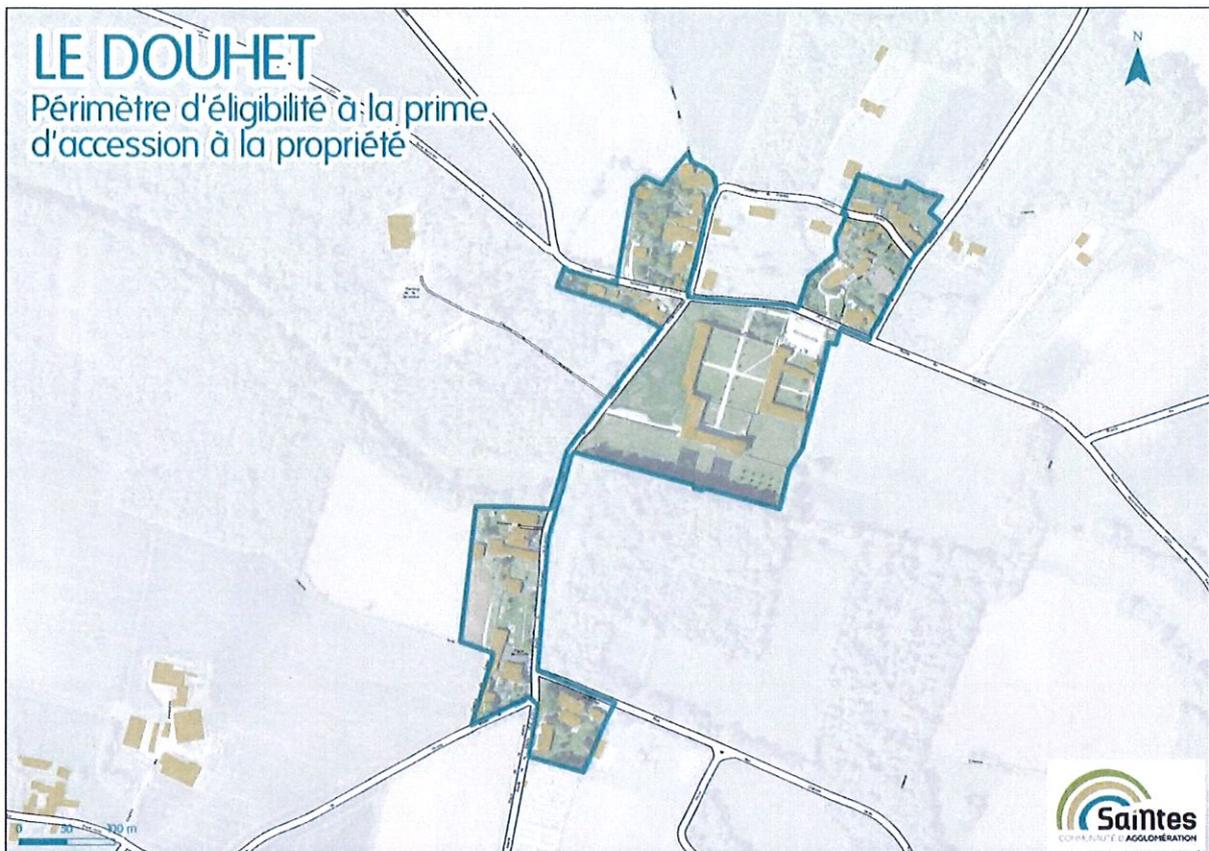


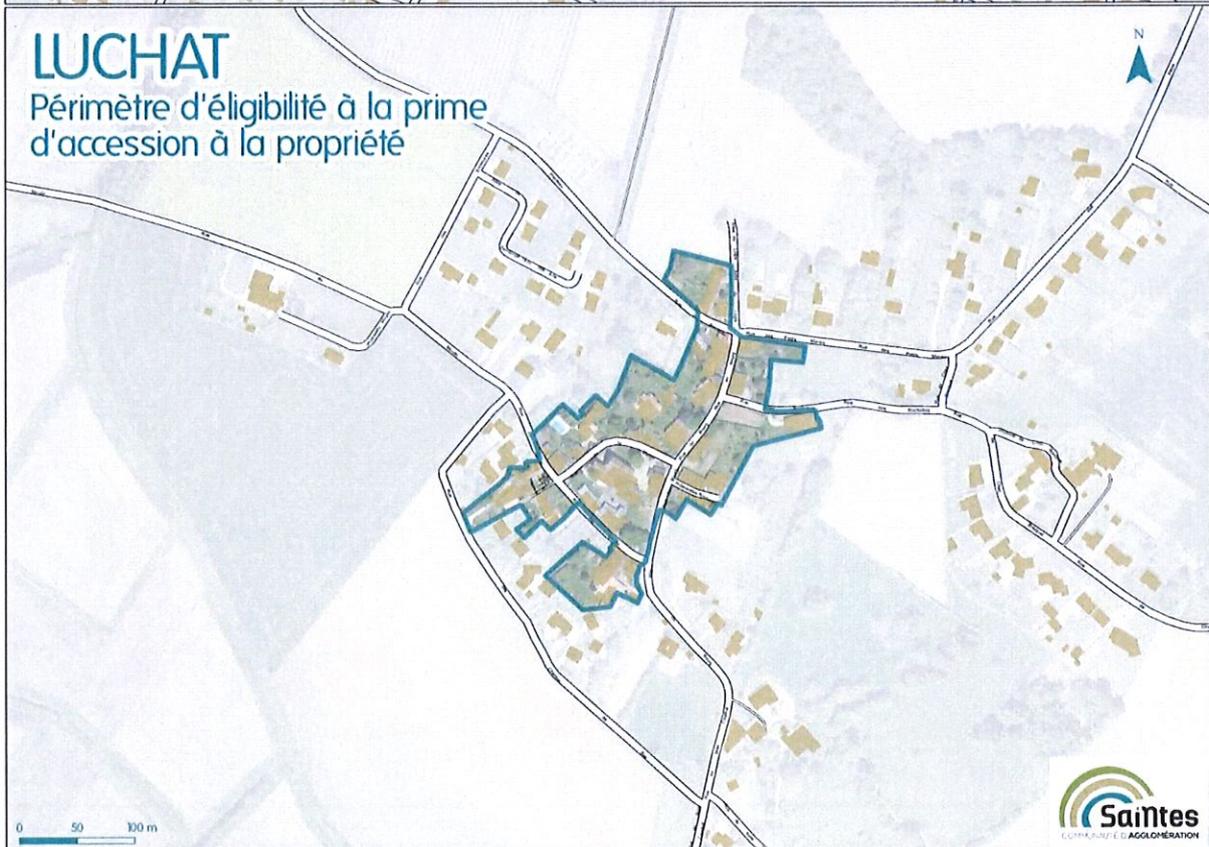
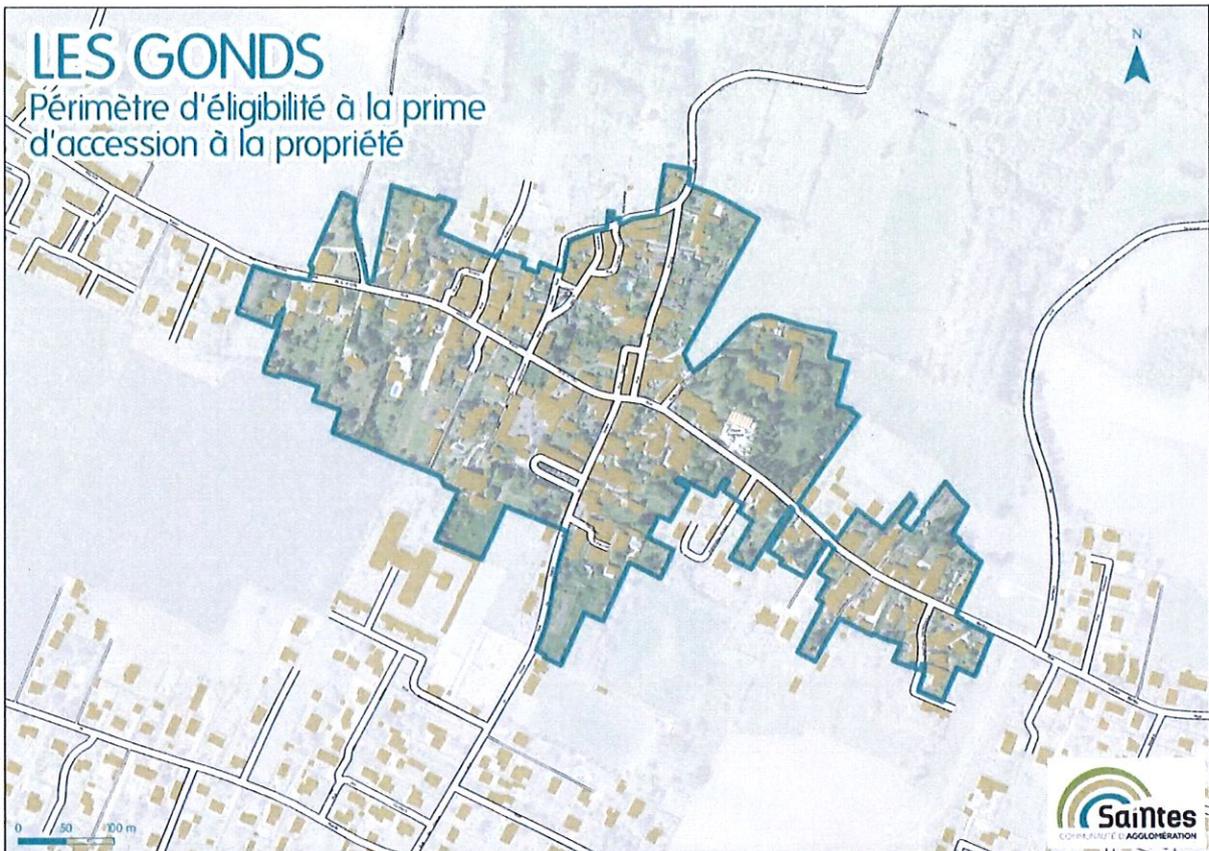


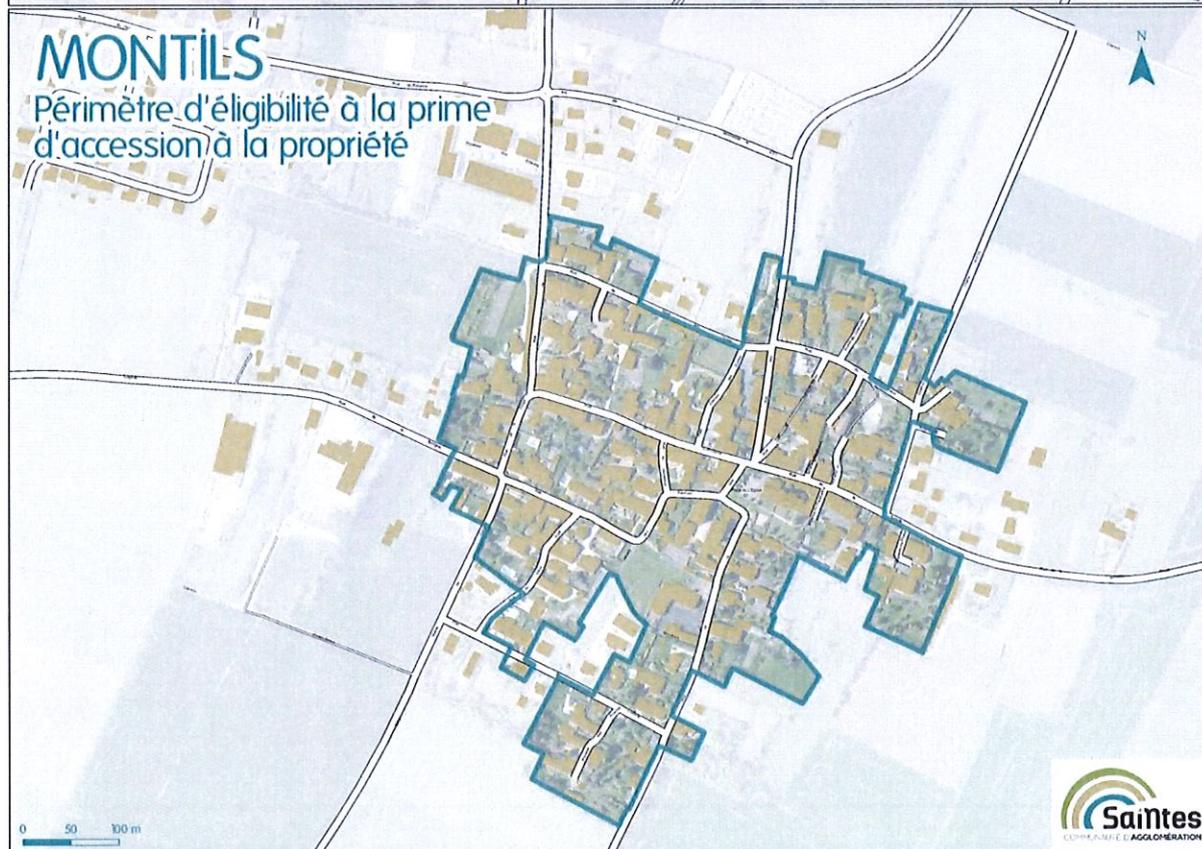
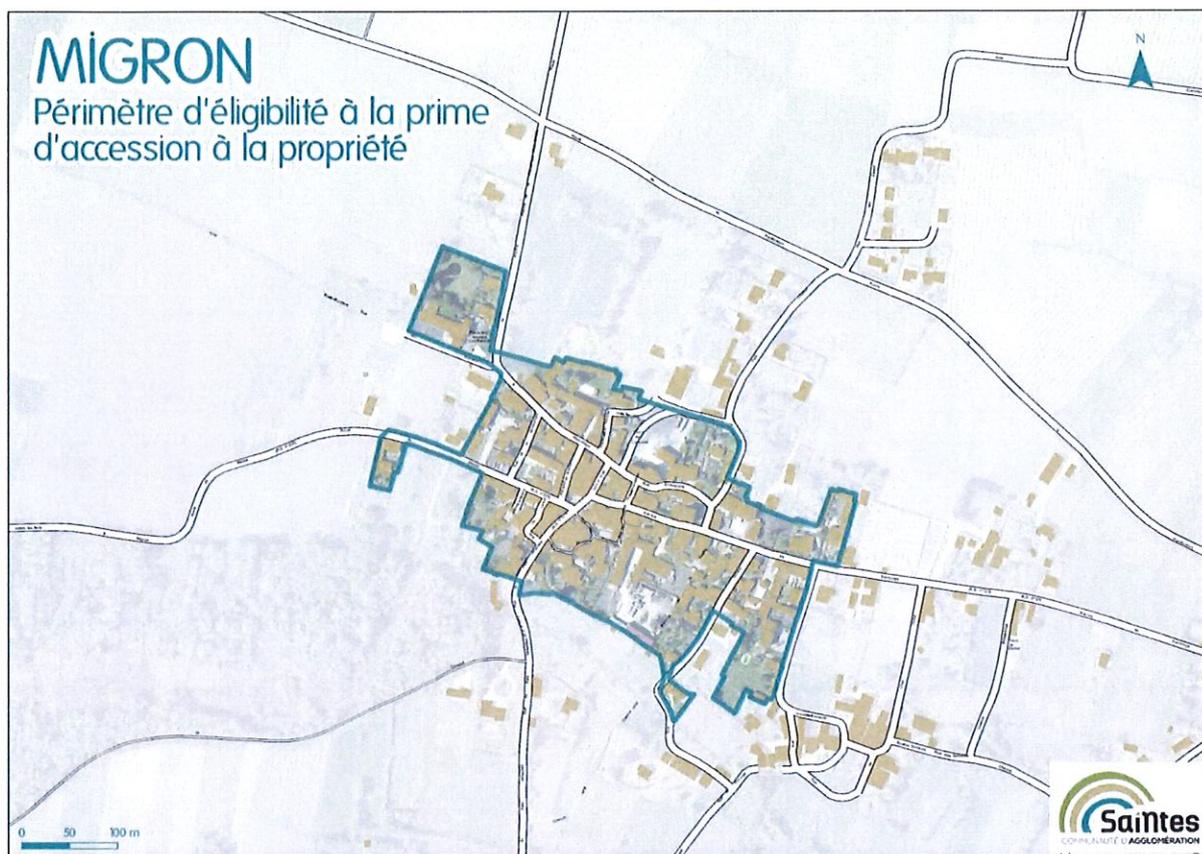


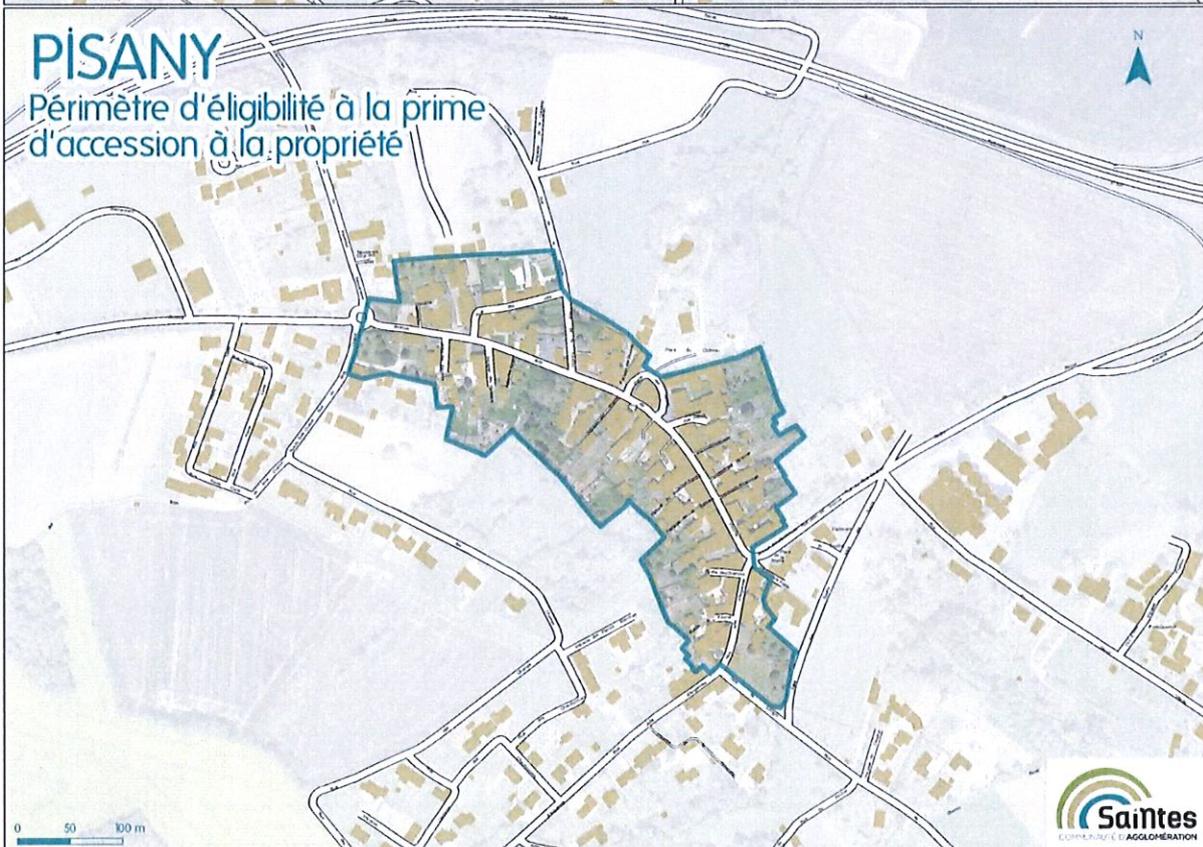
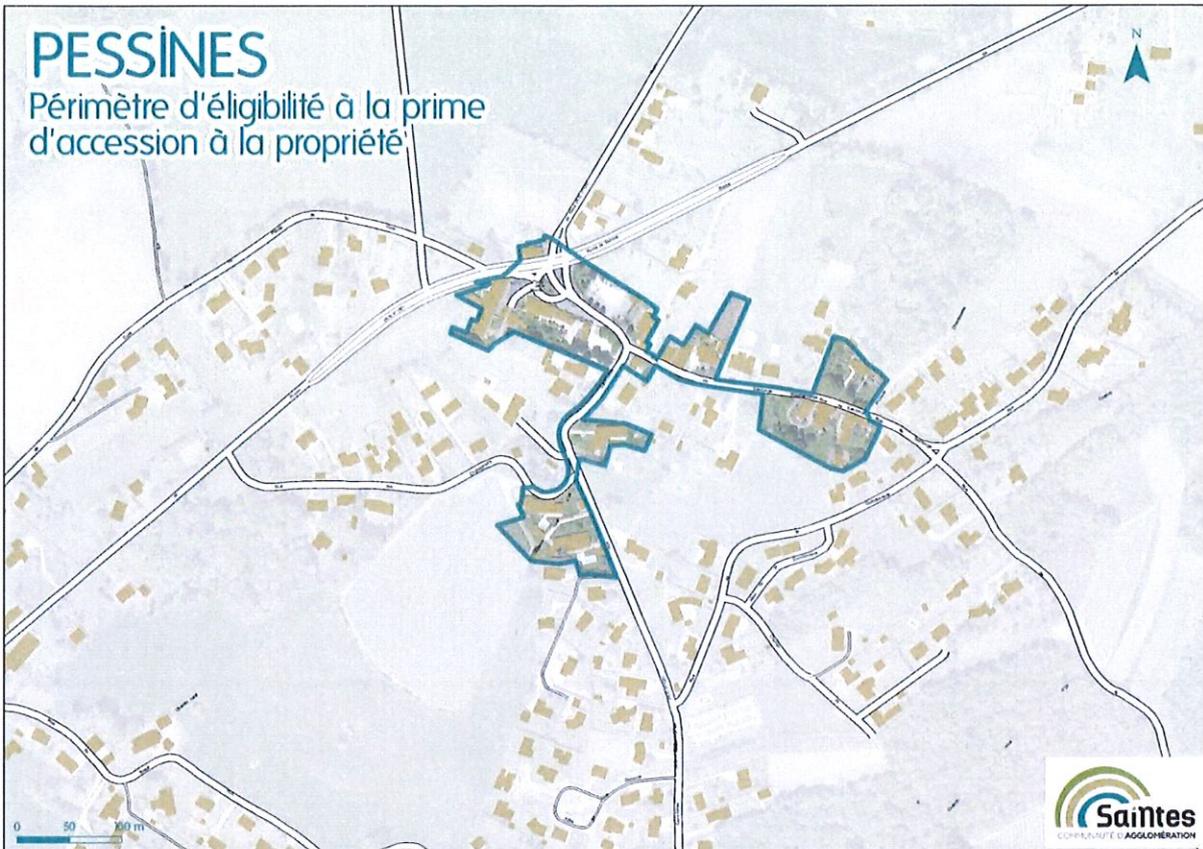


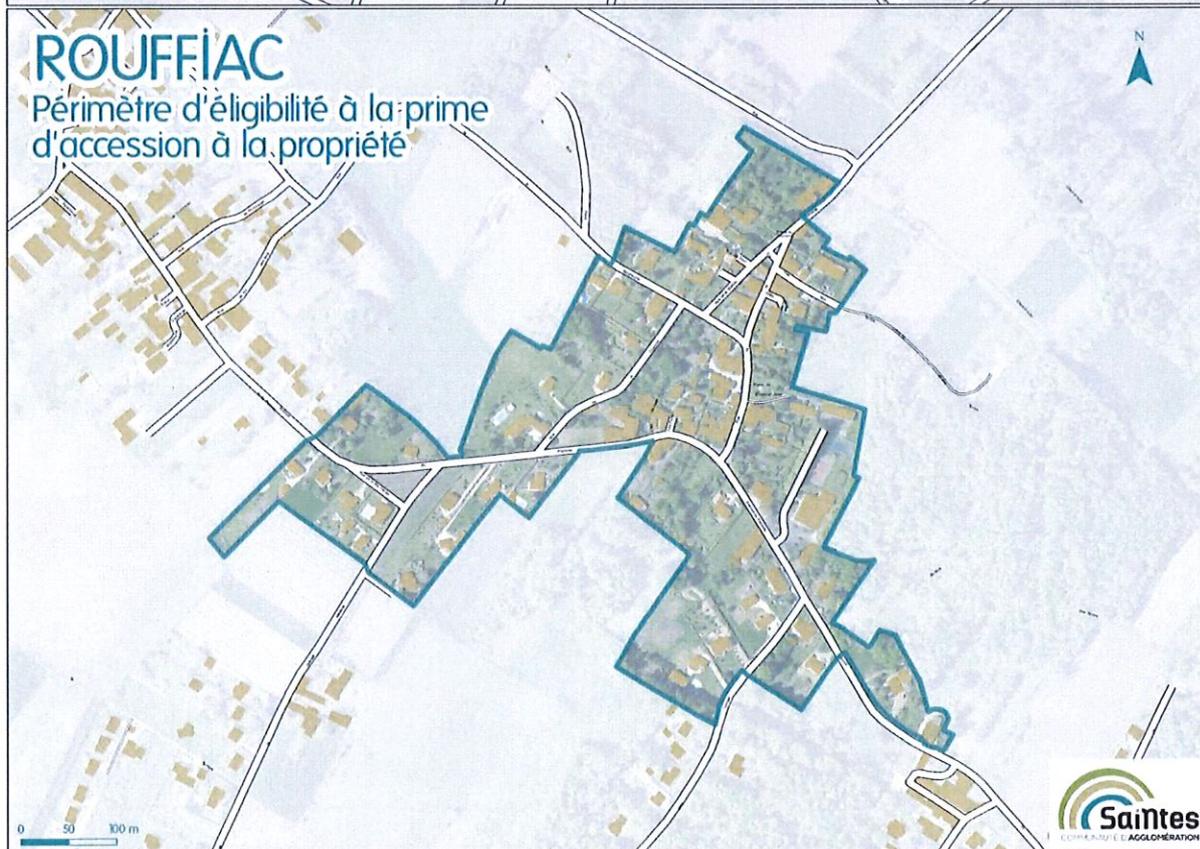
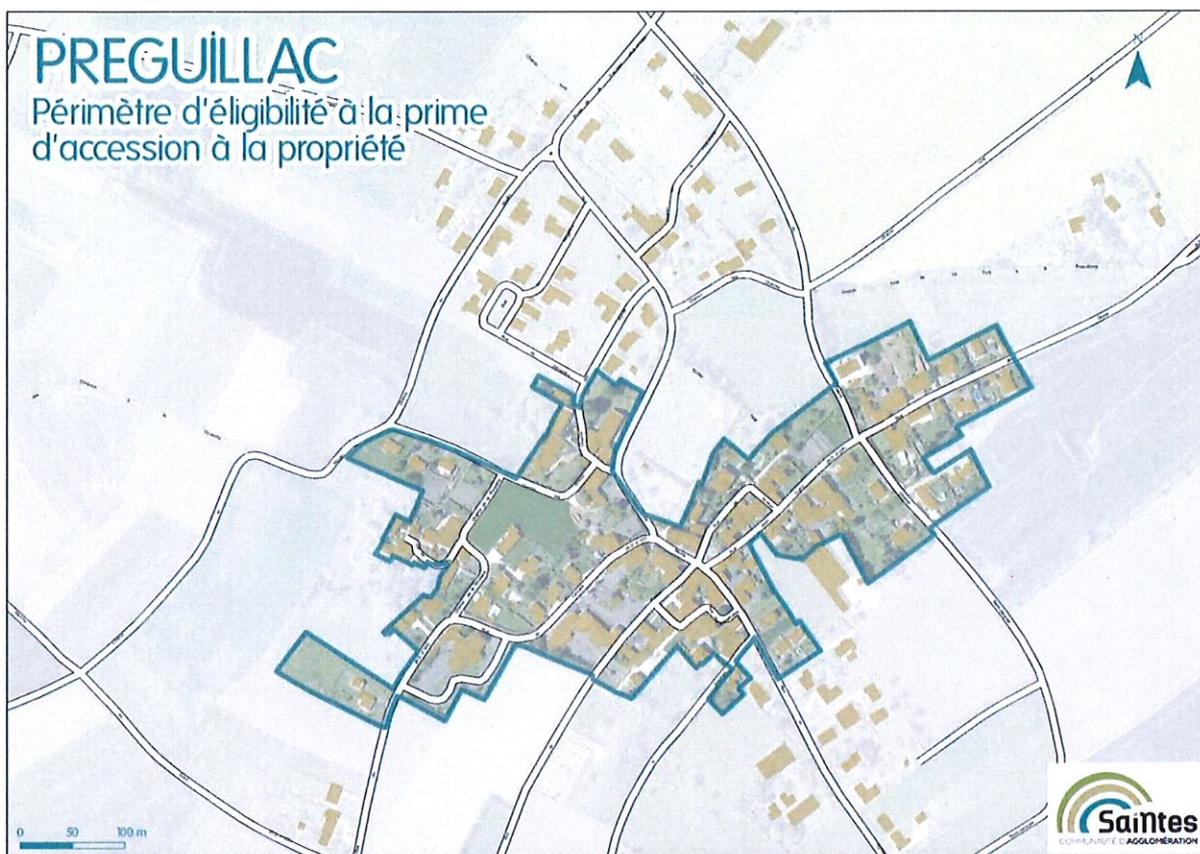


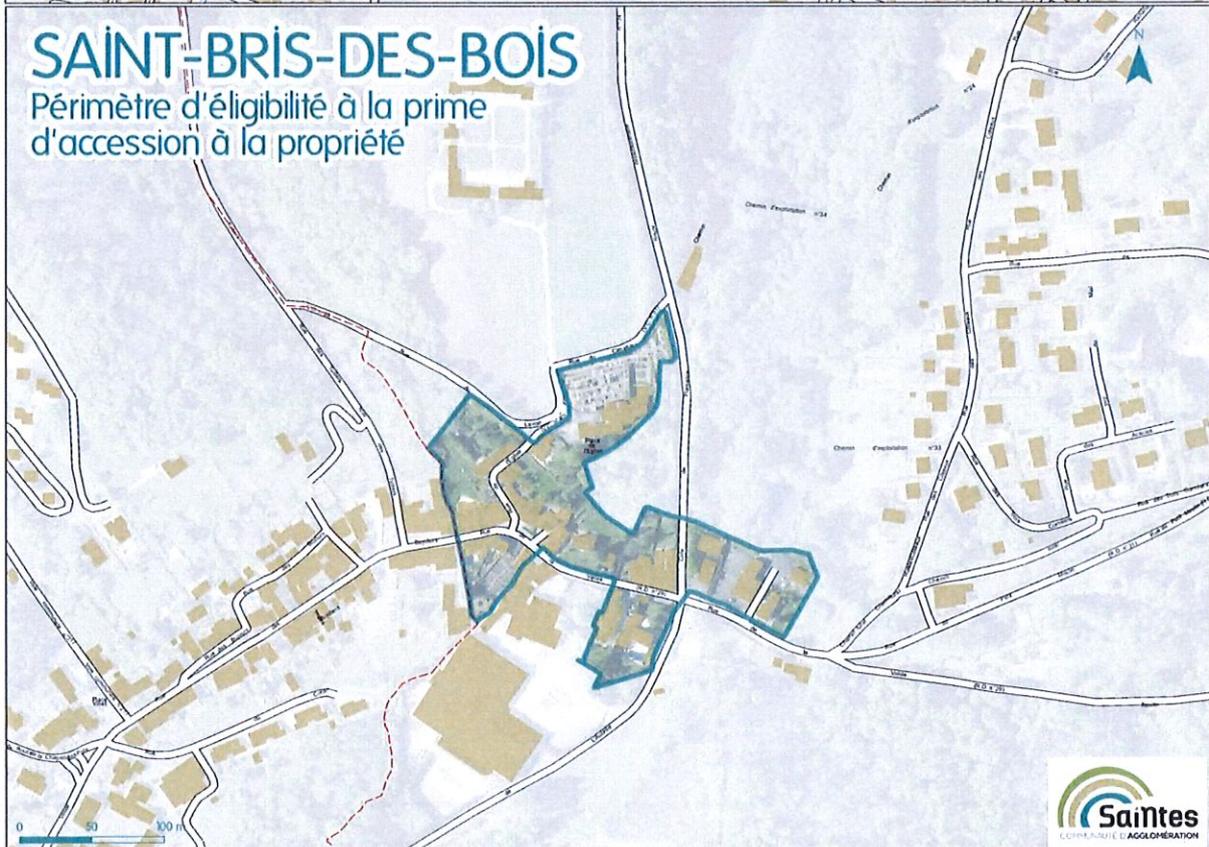
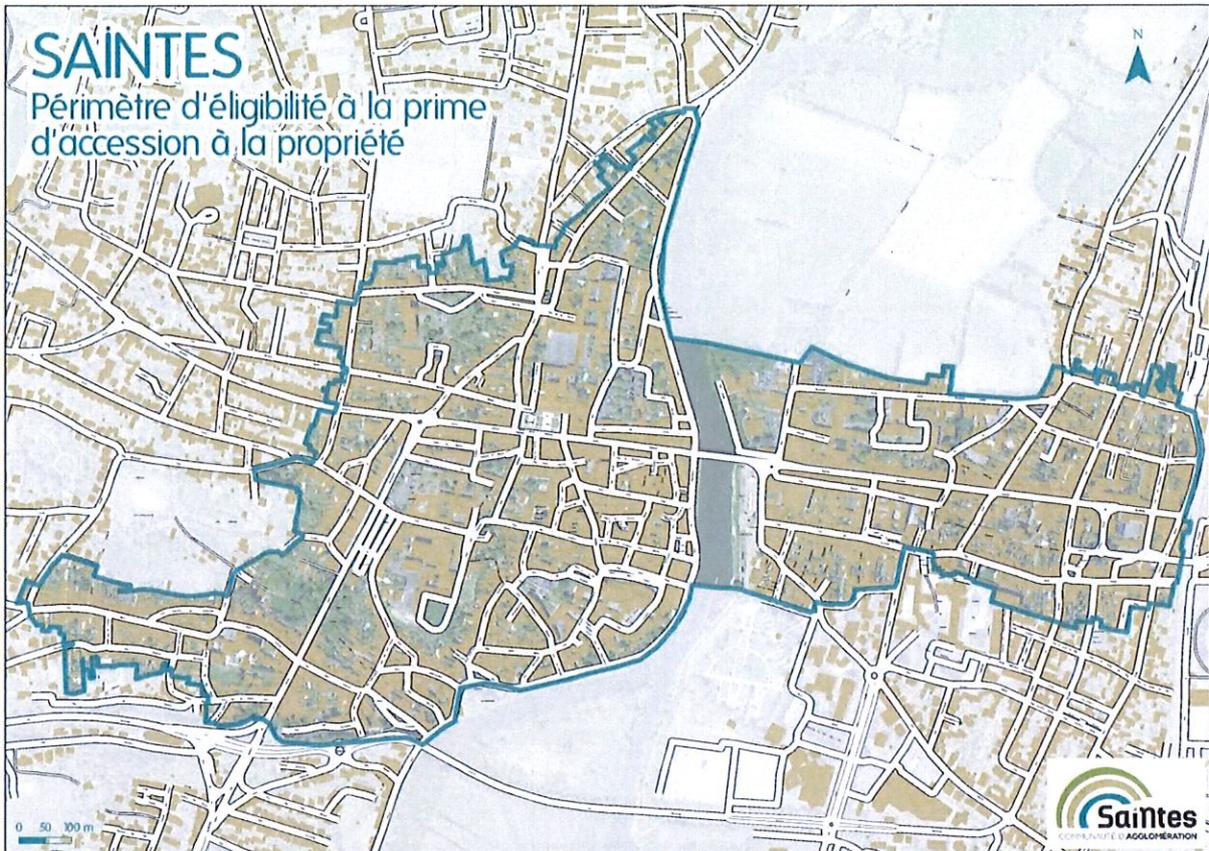


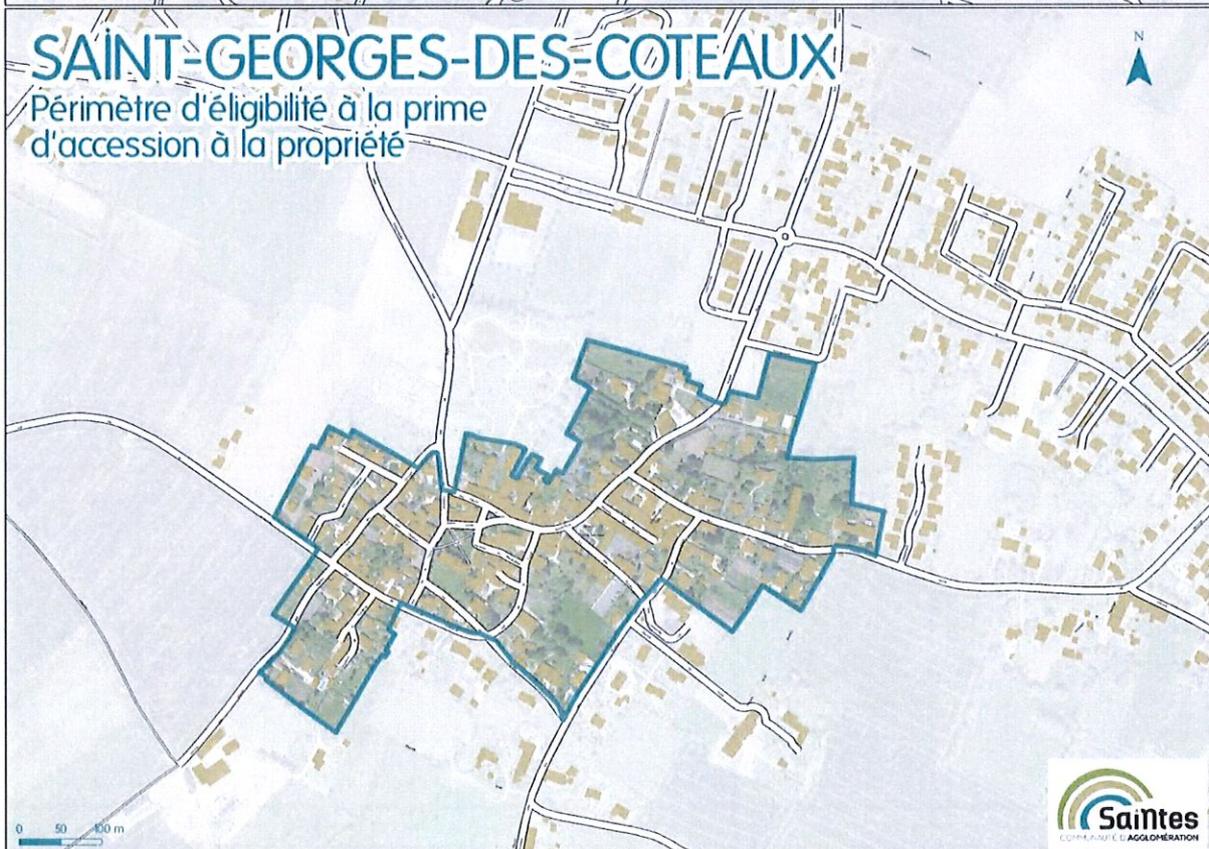
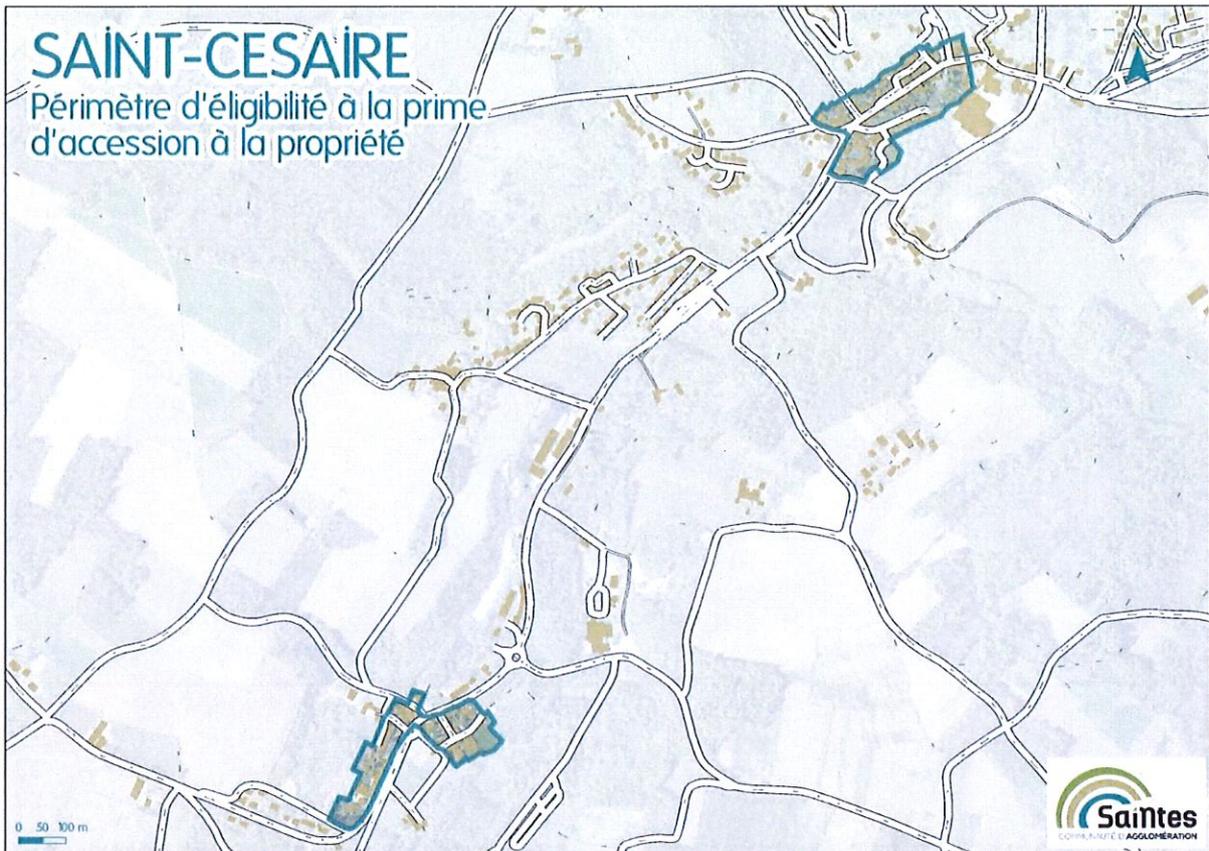


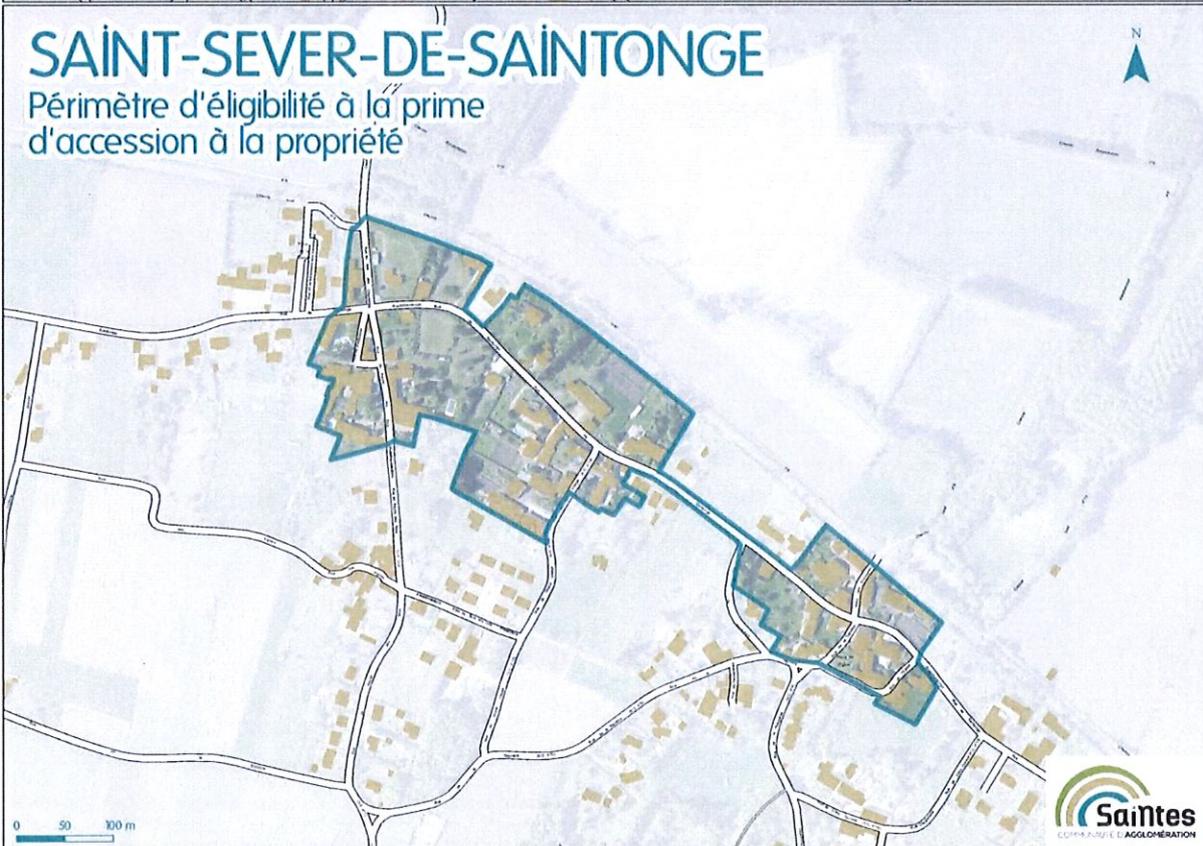
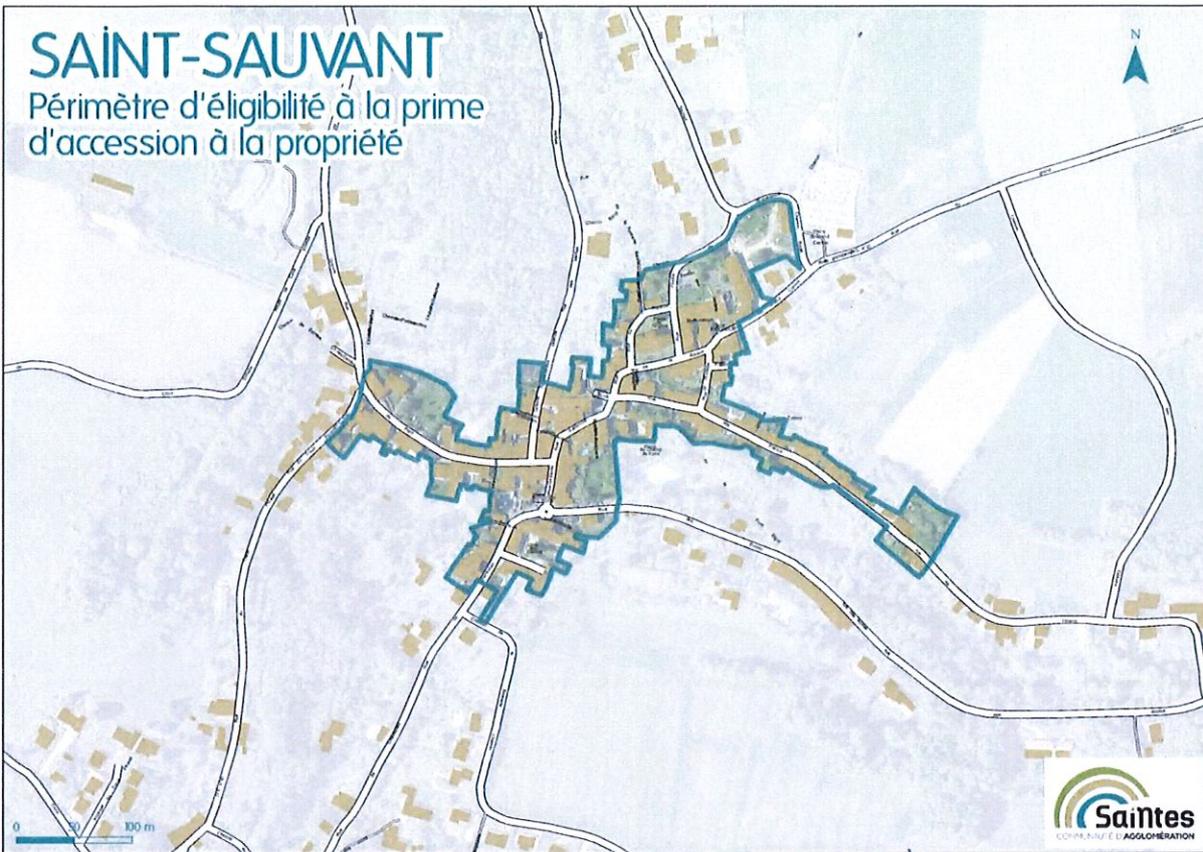


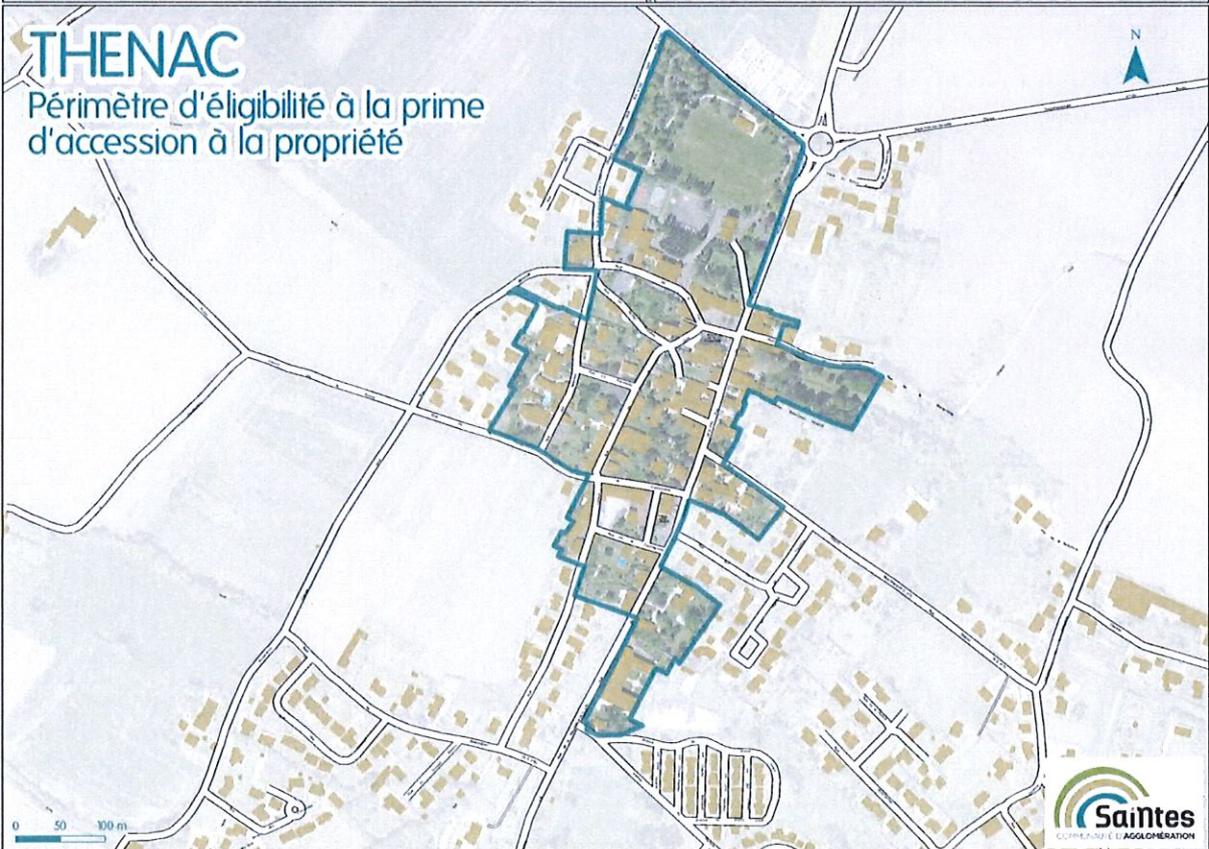


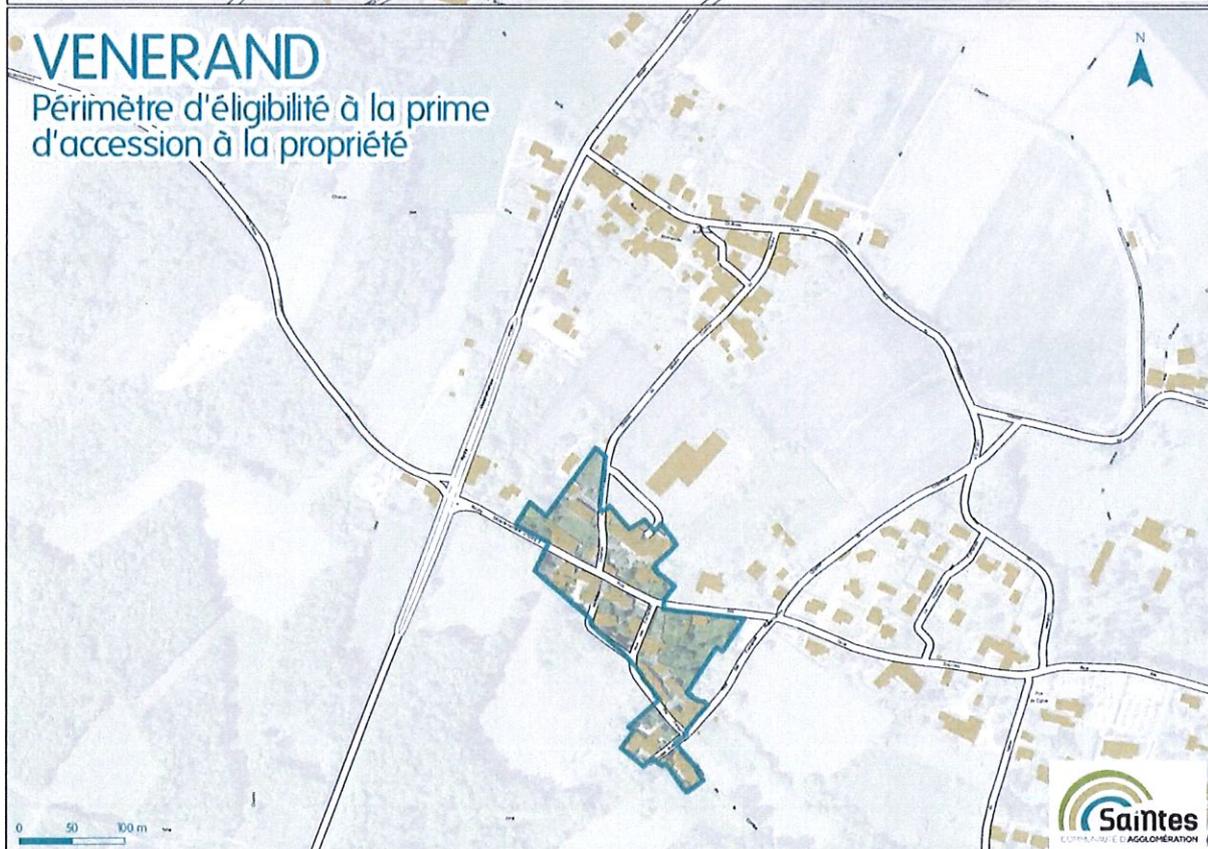
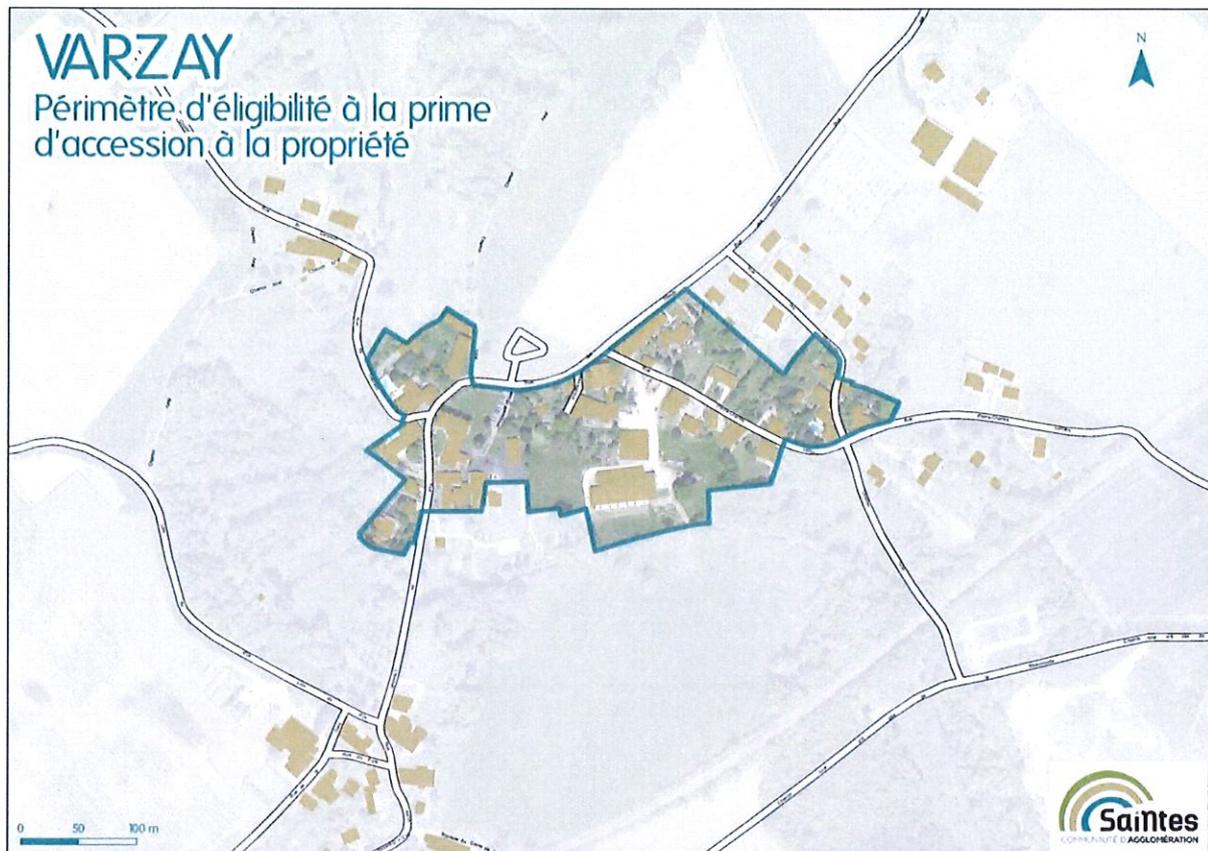


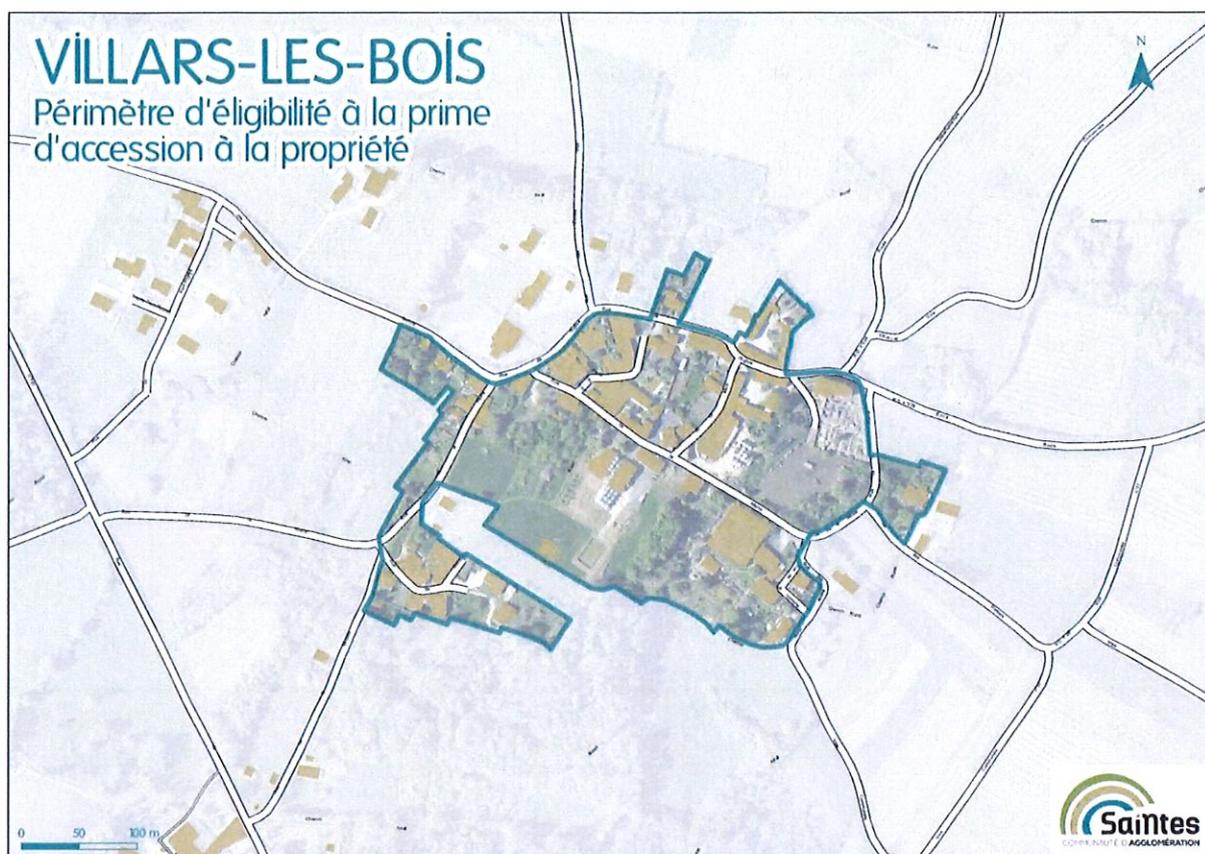












## Annexe 3. Tableau de suivi des indicateurs de la convention

Thématiques	Indicateurs de suivi
Volet urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ localisation géographique des projets et leur avancement ;</li> <li>▪ bilan des superficies requalifiées/créées/disparues en matière d'espaces publics (dont les stationnements), commerces, équipements, services...</li> </ul>
Volet Foncier	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre de parcelles acquises ;</li> <li>▪ surface de foncier libéré ;</li> <li>▪ surface de friches reconverties.</li> </ul>
Volet immobilier	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ remise sur le marché de logements vacants ;</li> <li>▪ mise aux normes de l'habitabilité des logements ;</li> <li>▪ recreations d'accès aux étages précédemment sacrifiés par les rez-de-chaussée commerciaux (avec ou sans changement d'usage) ;</li> <li>▪ nombre de logements conventionnés ;</li> <li>▪ nombre de logements conventionnés sans travaux ;</li> <li>▪ nombre de logements vacants subventionnés ;</li> <li>▪ les mutations d'immeuble ;</li> <li>▪ les variations de loyer avant et après l'OPAH ;</li> <li>▪ les coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ comparatif du nombre d'arrêtés d'insalubrité pris avant et durant l'OPAH ;</li> <li>▪ nombre de signalements remontés à l'équipe de suivi-animation ;</li> <li>▪ nombre de situations repérées par l'équipe de suivi-animation au regard des potentiels (cat. 7 et 8) ;</li> <li>▪ nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation et part de logements déclarés indignes ou insalubres au cours de l'OPAH ;</li> <li>▪ nombre de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH et part par rapport aux objectifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ logements indignes ou très dégradés (travaux lourds) PO et locatifs,</li> <li>➔ logements financés au titre de travaux de sécurité et de salubrité PO et locatifs,</li> <li>➔ logements locatifs non décents traités.</li> </ul> </li> </ul>
Volet copropriété en difficulté	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre de copropriétés en difficulté repérées par l'équipe de suivi-animation ;</li> <li>▪ nombre de plans d'actions réalisés ;</li> <li>▪ nombre de contacts avec des syndics.</li> </ul>
Volet énergie et précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de visites à domicile ;</li> <li>▪ Nombre de ménages repérés (PO et PB) ;</li> <li>▪ Nombre d'ASE attribuées ;</li> <li>▪ Actions de mobilisation des professionnels engagées.</li> </ul>
Volet autonomie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de ménages ayant reçu des conseils ;</li> <li>▪ Nombre de diagnostics risques réalisés ;</li> <li>▪ Nombre de signalements ;</li> <li>▪ Nombre de logements autonomie financés.</li> </ul>
Volet social	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ production de logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux (par typologie) ;</li> <li>▪ aides au logement (temporaires et définitives) réalisées ;</li> <li>▪ sorties d'insalubrité traitée.</li> </ul>
Volet patrimonial et environnemental	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de ravalement de façades ;</li> <li>▪ remise sur le marché de logements vacants au-dessus des commerces à Saintes.</li> </ul>
Volet économique et développement territorial	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ variation du nombre de services et de commerces implantés selon les différents territoires ;</li> <li>▪ mesure de l'activité générée pour les entreprises locales ;</li> <li>▪ nombre de réunion de sensibilisation des commerçants.</li> </ul>
Autres volets : L'aide à l'accession de la CDA de Saintes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de subventions attribuées ;</li> <li>▪ Remise sur le marché de logements vacants dans les centres-bourgs.</li> </ul>

Annexe 4. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention) et des objectifs de la convention

Périmètres	Type de travaux	Bénéficiaires	TOTAL nombre de logements en 5 ans	Plafond de travaux subventionnables	Modalités de financement (taux ou prime)			
					ANAH	Habiter Mieux	CDA	Communes
Territoire CDA	Résorption de l'habitat indigne	PO ANAH	25	50 000 € HT	50%	2 000 €	20%	-
	Travaux précarité énergétique	PO ANAH Modestes	200	20 000 € HT	35%	1 600 €	500 €	-
	Travaux maintien à domicile	PO ANAH Modestes	75	20 000 € HT	35%	-	500 €	-

Périmètres Renouvellement Urbain : Burie, Chaniers, Chérac, Ecoyeux, Saint-Bris-des-Bois, Saint-Sauvant, Saintes	Réhabilitation de logements locatifs très dégradés	PB ANAH	29	1 000 € HT / m <sup>2</sup>	35%	1 500 €	15%	3 000 €
	Réhabilitation de logements locatifs dégradés, amélioration énergétique, changement d'usage	PB ANAH	29	750 € HT / m <sup>2</sup>	25%	1 500 €	15%	2 500 €
	Réhabilitation de logements très dégradés dans le cadre d'une accession	PO ANAH Modestes	58	50 000 € HT	50%	2 000 €	10%	-
	Ravalement de façade	PO et PB ANAH	102	-	-	-	2 000 €	2 000 €
	Aide à l'intermédiation locative	PB ANAH	58	-	-	-	-	1 800 €

Ensemble des centres-ville et centres-bourgs de la CDA	Aides à l'accession dans l'ancien	Accédants à la propriété PO	120	-	-	-	4 000 €	-
	Prime à la sortie de vacance	Accédants à la propriété PO et PB	50	-	-	-	2 000 €	-
Périmètre Saintes	Aide à la reconquête des logements vacants au-dessus d'un commerce	PO et PB	40	-	-	-	2 000 €	2 000 €

Envoyé en préfecture le 09/07/2018

Reçu en préfecture le 09/07/2018

Affiché le

ID : 017-211704150-20180706-2018\_96COOPAHRU-DE

