



Délibération
DAFU/ER-ED

Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Publié le

ID : 017-211704150-20230525-2023_59-DE

S²LO

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 25 MAI 2023

**2023 – 59 MISE EN ŒUVRE D'UNE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE
L'HABITAT AVEC UN VOLET RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) – SIGNATURE DE LA
CONVENTION 2023 -2028**

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 22

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, PARISI Evelyne, BERDAI Ammar, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, EHLINGER François, JEDAT Günter, CHANTOURY Laurent, CARTIER Nicolas, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, GUENON Delphine, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, MAUDOUX Pierre, CATROU Rémy, MELLA Florent

Excusés ayant donné pouvoir : 6

BUFFET Martine à ABELIN-DRAPRON Véronique, CHABOREL Sabrina à BENCHIMOL-LAURIBE Renée, DAVIET Laurent à CARTIER Nicolas, DELCROIX Charles à EHLINGER François, MARTIN Didier à MAUDOUX Pierre, TORCHUT Véronique à BERDAI Ammar

Absents excusés : 7

ARNAUD Dominique, BETIZEAU Florence, DEREN Dominique, DIETZ Pierre, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre, VIOLLET Céline

Secrétaire de séance : CREACHCADEC Philippe

Date de la convocation : 17/05/2023

Date de publication : 01 JUIN 2023

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L. 5216-5 (3°) qui prévoit que la Communauté d'Agglomération exerce de plein droit au lieu et place des communes membres la compétence Equilibre social de l'habitat,

Vu la circulaire n°2022-68/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 du 9 janvier 2023, et notamment l'article 6 et la compétence obligatoire 3°) relatif à l'Equilibre social de 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 portant sur 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, l'approbation de la Convention 2018-2022 et le lancement du marché suivi-animation,

Vu la délibération n°2018-96 du Conseil Municipal en date du 27 juin 2018 portant sur 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, l'approbation de la Convention 2018-2023,

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

Vu l'étude pré-opérationnelle menée par l'Agglomération de Saintes pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain 2023-2028,

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 animé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain sur la période 2018-2023. Cette opération a permis, au 1^{er} janvier 2023, la réhabilitation de 25 logements indignes, la réhabilitation énergétique de 158 logements, l'adaptation de 84 logements, et la réhabilitation de 52 logements locatifs à loyers maîtrisés,

Considérant que des situations d'habitat dégradé persistaient sur son territoire, l'Agglomération de Saintes a engagé une étude pré-opérationnelle, nécessaire pour la définition d'un nouveau dispositif d'aide à la rénovation de l'habitat privé qui s'intitulera « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat » (OPAH) sur la période 2023-2028,

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,

Considérant qu'il convient donc d'agir sur les centralités en perte d'attractivité et d'ajouter à ce dispositif OPAH un volet de Renouvellement Urbain, comprenant des modalités d'actions spécifiques et renforcées dans les communes de Saintes et Burie,

Considérant les cartes des périmètres de renouvellement urbain pour les communes de Saintes et Burie jointes en annexe du projet de convention,

Considérant l'ensemble des éléments ci-dessus, le nouveau dispositif mis en œuvre par la CDA de Saintes interviendra sur les périmètres d'action suivants :



- Sur l'ensemble des communes de l'agglomération :
 - Par des aides aux propriétaires occupants, en cohérence avec les thématiques d'intervention de l'ANAH concernant :
 - La lutte contre l'habitat indigne ;
 - La lutte contre la précarité énergétique ;
 - L'aide au maintien à domicile ;
 - Le développement du parc locatif social privé.
 - La promotion de l'intermédiation locative au travers d'une aide complémentaire ;
 - Par un accompagnement des communes pour la mise en place des outils de lutte contre l'habitat dégradé (mise en sécurité, abandon manifeste, bien vacant et sans maître, arrêté de ravalement obligatoire).
- Sur des secteurs de renouvellement urbain (périmètres d'action renforcées) dans les centres de Saintes et de Burie prenant en compte la concentration d'habitat dégradé et/ou vacant et la nécessité d'une intervention globale par :
 - des aides financières majorées auprès des propriétaires occupants et bailleurs,
 - une aide à la rénovation des façades, financée par les communes concernées,
 - une aide à la reconquête des logements vacants au-dessus d'un commerce pour le périmètre renforcé de Saintes,
 - une ingénierie renforcée afin d'accompagner les communes dans la réalisation de leur projet. Ces actions portent sur :
 - La poursuite de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) lancée à Burie,
 - L'étude d'opportunité pour la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) et l'instauration d'un permis de louer sur la commune de Saintes,
 - La possibilité de mobiliser des outils coercitifs complémentaires (arrêtés de ravalement de façades obligatoire...)
 - La possibilité de réaliser des études de requalification d'îlots,
 - La possibilité de mobiliser des outils RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre), VIR (Vente d'Immeuble à Réover), DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière) ...

Considérant les engagements financiers des différents partenaires de l'OPAH-RU sur une durée de 5 ans, et répartis de la manière suivante :

• ANAH (subventions aux particuliers)	4 594 960 €
• CDA (subventions aux particuliers)	1 450 000 €
• Commune de Saintes (environ 40 subventions façades pour les particuliers)	160 000 €
• Commune de Burie (10 subventions façades pour les particuliers)	40 000 €

Considérant qu'il convient donc de notifier, au travers une convention d'opération pour la période de 2023 à 2028, dont le projet est annexé à la présente délibération, les engagements de tous les partenaires financiers et techniques dans ce dispositif, ainsi que les objectifs en fonction des thématiques et des périmètres,

Considérant que le projet de convention doit être mis à disposition du public par l'Agglomération de Saintes et les communes de Burie et de Saintes pour une durée d'un mois, conformément à l'article L301-3 du Code de la Construction et de l'Habitation,



Considérant que cette opération sera suivie et animée par un opérateur dans le cadre d'un marché public, dont l'Agglomération est maître d'ouvrage, estimé à 949 100 € TTC, soit un montant d'ingénierie de 189 820 € TTC par an, sur la période 2023-2028. Le paiement s'effectuera sur la base des objectifs réalisés et l'ANAH participera à hauteur d'environ 60% du coût de cette ingénierie, en fonction des objectifs réalisés,

Après consultation de la commission « Action et développement durable » du jeudi 11 mai 2023,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le projet de convention d'OPAH-RU ci-annexé, ainsi que le périmètre d'intervention propre à la commune de Burie,
- De réserver les crédits nécessaires pour les subventions allouées par la commune selon le budget décrit dans la convention ci-annexée,
- D'autoriser le Maire, ou son représentant, à 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 ces propositions.

Pour l'adoption : 28

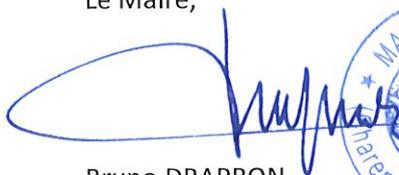
Contre l'adoption : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

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

Le Maire,



Bruno DRAPRON

Le secrétaire de séance,



Philippe CREACHCADEC

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 par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



PROJET

OPAH-RU de la Communauté d'Agglomération de Saintes

2023-2028

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

PROJET

La présente convention est établie :

Entre la **Communauté d'Agglomération de Saintes**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Président, Monsieur Bruno DRAPRON.

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

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

La **commune de Saintes**, représentée par son Maire, Monsieur Brune DRAPRON.

La **commune de Burie**, représentée par son Maire, Monsieur Gérard PERRIN.

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

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

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

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

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

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

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

Vu la délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération de Saintes, collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du **8 juin 2023** autorisant la signature de la présente convention,

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) **du ... au ... à ...** en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH uniquement*)

Vu la délibération de la commune de Saintes, partenaire de l'opération, en **date du 25 mai 2023,**

Vu la délibération de la commune de Burie, partenaire de l'opération, en **date du 12 avril 2023,**

Vu la délibération du Conseil d'Administration de PROCIVIS POITOU-CHARENTES, partenaire de l'opération, en date du 24/05/2023,

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

Table des matières

Préambule.....	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	14
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	14
1.1. Dénomination de l'opération.....	14
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	14
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. Volet urbain.....	19
3.2. Volet foncier.....	21
3.3. Volet immobilier.....	22
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	24
3.5. Volet copropriété en difficulté.....	26
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique.....	26
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	27
3.8. Volet social.....	28
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	29
3.10. Volet économique et développement territorial.....	30
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	31
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	34
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	34
5.1. Financements de l'Anah.....	34
5.2. Financements de la CDA de Saintes et des communes RU.....	34
Article 6 – Engagements complémentaires.....	37
6.1. Engagements d'Action Logement.....	37
6.2. Engagements de la SACIFAP PROCIVIS POITOU-CHARENTES.....	38
6.3. Engagements de la Fondation Abbé Pierre.....	40
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	42
Article 7 – Conduite de l'opération.....	42
7.1. Pilotage de l'opération.....	42
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	42
7.1.2. Instances de pilotage.....	42
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	43
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	43
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	43
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	45
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	45
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	45
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	45
Chapitre VI – Communication.....	46
Article 8 - Communication.....	46
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	47
Article 9 - Durée de la convention.....	47
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	48
Article 11 – Transmission de la convention.....	48

communes et l'ex-CDC du Pays Buriaud, et d'une extension aux communes d'Ecoyeux, 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).

La CDA de Saintes s'est engagée dans une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat, avec un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) en 2018, suite à l'étude pré-opérationnelle qui avait été lancée en 2016. Ce dispositif concernait les 36 communes du territoire dont 7 qui présentaient un périmètre de renouvellement urbain. L'OPAH-RU a pris fin en 2023 mais la CDA de Saintes souhaite poursuivre son action.

1 - Etat des lieux de la CDA

Contexte démographique : Une évolution démographique positive mais certaines communes rurales en décroissance

La CDA de Saintes accueille en 2019, 60 110 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'évolution démographique est globalement positive puisque le territoire gagne 286 habitants par an depuis 2014, soit +0,2% par an, ce qui constitue tout-de-même un ralentissement par rapport aux dynamiques départementales de +0,5% par an. La ville centre stagne puisqu'elle n'a pas gagné d'habitants depuis 2014. 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.

Enfin, le vieillissement de la population, notamment dans l'espace d'agglomération progresse de plus en plus. Entre 2008 et 2019, la population âgée de plus de 60 ans est celle qui a le plus progressé (+ 7%), passant de 7 805 personnes à 10 149. 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.

Le niveau de vie des habitants de l'intercommunalité est de 21 550 €, soit similaire à la moyenne de la Charente-Maritime (21 540€). Encore une fois, des disparités s'observent entre les communes du territoire. Le taux de pauvreté est de 12,3% (12,4% en Charente-Maritime) sur l'ensemble du territoire. En 2017, 36% des ménages propriétaires occupants du territoire ont des ressources modestes ou très modestes (comme en Charente-Maritime), cela représente 6 637 ménages.

Marché de l'immobilier :

Globalement, le prix moyen d'un logement sur le territoire de la CDA de Saintes est de 1805€/m², tous types de logements et toutes communes confondues, ce qui la situe de façon intermédiaire entre les territoires littoraux en Charente-Maritime et les territoires plus ruraux à l'est.

On peut également souligner, en lien avec l'étalement urbain, l'attractivité du neuf (de type pavillonnaire)

dans toutes les communes du territoire face à des logements anciens dont les coûts de travaux importants empêchent l'accès à une majorité des ménages locaux.

L'analyse du marché locatif fait apparaître un parc locatif insuffisant face à une demande croissante, dans toutes les communes du territoire, qu'il s'agisse du parc social privé comme public. Les travailleurs sociaux constatent tous une difficulté des personnes avec peu de ressources pour accéder à un logement qualitatif. L'OPAH-RU 2018-2023 a permis la réhabilitation et la mise sur le marché de 52 logements locatifs conventionnés, situés dans les centres de Saintes, Chaniers et Burie.

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

- Développer le parc locatif, public et privé dans toutes les communes de la CDA de Saintes,
- Mobiliser le parc privé à des fins sociales en favorisant le conventionnement, avec ou sans travaux
- Rendre l'investissement locatif social privé plus attractif et sécurisé, en soutenant notamment le déploiement de l'agence immobilière à vocation sociale.

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

- Valoriser le marché de l'accession dans l'ancien, en particulier dans les centralités
- Réinvestir les logements vacants et/ou dégradés en centre-ville ou centre-bourg pour produire une offre adaptée et de qualité.

1. Les problématiques spécifiques du parc privé ancien de la CDA de Saintes

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

Selon les données LOVAC 2021, le taux de vacance de la CDA de Saintes est de **9% en 2021 et concerne 3 243 logements**. Cette part est plus élevée qu'à l'échelle de la Charente-Maritime (7,2%). On observe cependant une baisse du nombre de logements vacants depuis 2017 sur l'ensemble du territoire.

La vacance structurelle (33% des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans) concerne les logements ne répondant plus aux besoins des ménages : typologies inadaptées, manque d'extérieur, environnement urbain auxquels s'ajoutent des freins dus à l'état du bâti médiocre et à la propreté du bien. En effet, 65% des logements vacants présentent une catégorie d'entretien située entre 6 et 8.

A Saintes, la vacance est majoritairement conjoncturelle puisque malgré un taux de vacance à 11%, seulement 3% des logements sont en situation de vacance structurelle.

Cependant, on observe dans le centre de Saintes de nombreux immeubles avec des rez-de-chaussée commerciaux et dont les étages sont vacants, pour plusieurs raisons : des baux commerciaux tout immeubles qui ne permettent pas le réinvestissement des étages ou encore le manque d'accès indépendant aux étages.

Un parc privé potentiellement indigne

5,3% des résidences principales de la CDA de Saintes sont comptabilisées dans le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), soit environ, 2 539 personnes et 1 387 logements. On remarque que les besoins sont particulièrement présents dans l'est de la CDA de Saintes.

De plus, 227 propriétaires occupants vivent dans un logement en catégories cadastrales 7 ou 8³ dont 120 ménages modestes ou très modestes (soit 53% des ménages). Concernant les logements locatifs, 56 locataires louent un logement en catégories cadastrales 7 ou 8.

Le PPPI touche à la fois les propriétaires occupants et les locataires. Lors des journées terrain, des situations

de logements indignes voire insalubres ont été repérées, notamment à Saintes et à Burie.

Parallèlement, 17 signalements ont été recensés depuis 2018 (CAF, MSA) et 140 logements ont été signalés entre 2012 et 2021 au Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne de Charente-Maritime.

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

Des publics fragiles aux besoins multiples

Face aux besoins de réhabilitation des logements anciens et malgré les résultats obtenus lors de la précédente OPAH-RU, les ménages aux revenus modestes peuvent, par manque de travaux réalisés :

- Être exposés à la précarité énergétique : 14,6% des ménages du territoire sont en situation de précarité énergétique (ONPE), soit 4558 ménages, tandis que 12% des ménages se chauffent encore au fioul. 52% des résidences principales, soit 34 337 logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques et parmi les ménages propriétaires occupants ayant des ressources très modestes ou modestes de la CDA de Saintes, 68% vivent dans un logement construit avant 1975, soit 4 515 ménages ;
- Ne pas pouvoir se maintenir à domicile en raison d'un environnement plus adapté : Entre 2008 et 2018, la part des habitants ayant plus de 60 ans a augmenté de 30% et parmi les ménages propriétaires occupants modestes et très modestes du territoire, 64% ont plus de 60 ans, soit 4 267 ménages ;
- Devenir captifs de logements locatifs de qualité médiocre.

Sur le territoire, 36% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH et 75% des locataires du parc privé sont éligibles au logement social.

2. Des problématiques renforcées à Saintes et à Burie

Des enjeux de renouvellement urbain avaient été identifiés dans la précédente OPAH-RU, permettant de déterminer 7 périmètres de renouvellement urbains dans 7 communes de la CDA de Saintes : Burie, Chaniers, Chérac, Ecoyeux, Saint-Bris-des-Bois, Saintes et Saint-Sauvant. Les objectifs étaient de revitaliser les centres anciens, de lutter contre le bâti dégradé et de développer l'offre locative conventionnée. Le dispositif a permis de développer l'offre locative de manière significative dans les centres de Saintes, Chaniers et Burie. Il a également mené la commune de Burie à se lancer dans une Opération de Restauration Immobilière à l'échelle de son centre-bourg. Cependant, le recyclage foncier des îlots dégradé n'a pas été enclenché, certains immeubles restent bloqués malgré les mesures incitatives et plusieurs communes ne souhaitent pas se saisir d'outils plus coercitifs.

La réactualisation du diagnostic a permis de confirmer la persistance de dysfonctionnements structurels dans les centres de Saintes et de Burie.

Burie :

Burie connaît actuellement une redynamisation de son centre : des commerces réhabilités et réinvestis, des investissements locatifs, des bâtis dégradés réhabilités. Cette dynamique est à la fois liée à l'OPAH-RU mais aussi à l'initiative privée.

Toutefois, la vacance est toujours présente et renforcée dans le centre ancien, et des îlots subsistent dans ce secteur :

- Les fichiers fonciers mettent en exergue **une part importante de logements vacants**, à l'échelle de la

commune de Burie, et particulièrement dans le périmètre RU. On constate également une part élevée de vacance structurelle (supérieure à deux ans) dans le périmètre RU. Les ilots de logements vacants repérés dans la convention sont toujours présents d'après les fichiers fonciers. Certains de ces logements sont situés en dehors du périmètre RU actuel, notamment le long de l'avenue de la République, avenue du Treuil et rue du Parc.

- Les logements en catégories 7 ou 8 sont plutôt situés de manière diffuse dans la commune. Il y en a tout de même un de localisé rue du Parc mais qui a été fléché dans le cadre de l'ORI. En plus des logements en catégories 7 et 8, **d'autres ont été identifiés suite aux repérages sur le terrain, également situés dans l'actuel périmètre RU.**

Les logements dégradés concernent aussi bien les propriétaires occupants que les locataires. À Burie, **sur 166 logements locatifs, 68% (113) sont en catégories 6 (état médiocre), 7 ou 8 (dégradé voire insalubre).** Ce constat souligne l'importance des aides apportées auprès des propriétaires bailleurs afin de les inciter à rénover les logements locatifs.

En 2021, la commune de Burie a lancé une démarche d'ORI qui a conduit à l'identification de 9 immeubles. Le lancement de la démarche a d'ailleurs permis de débloquent certaines situations et sa poursuite devrait permettre la rénovation ou la remise sur le marché de plusieurs bien bloqués Avenue de la République et rue du Château.

Aujourd'hui la démarche est bien engagée, les élus se sont saisis de cette problématique et souhaitent la poursuivre, d'où l'intérêt de relancer une OPAH-RU et de poursuivre les actions.

Saintes :

À Saintes, plusieurs problématiques ont été repérées rive droite :

- Des immeubles isolés, le plus souvent vacants qui nécessitent des travaux lourds de réhabilitation ou de restauration ;
- Une problématique récurrente d'entretien des façades susceptible de conduire, à moyen terme, à une fragilisation structurelle des immeubles ;
- Des ilots dégradés patrimoniaux regroupant plusieurs immeubles d'habitat nécessitant une intervention dépassant l'échelle de la parcelle : dé-densification, reconfiguration ;
- Un état de dégradation face à la gare préoccupant avec un risque structurel potentiel pour l'immeuble qui abrite deux commerces ;
- Plusieurs friches qui représentent un potentiel intéressant de renouvellement urbain avec une possibilité d'accueil de nouveaux logements, en lien avec le projet de Ferrocampus rive droite.

Dans le centre historique, on constate un très fort impact de l'OPAH-RU et des aides « Action Logement » qui ont permis de traiter des immeubles dégradés et depuis longtemps vacants, et d'améliorer de manière significative l'état du bâti, perceptible pour l'utilisateur du centre-ville marchand.

Toutefois, certaines problématiques persistent sur la rive gauche :

- Certains immeubles emblématiques – 3 place du Synode par exemple – présentent un état de dégradation qui continue à peser sur l'image du centre-ville,
- Au-delà des enjeux de dégradation stricte, de nombreux étages vacants au-dessus des commerces ont été repérés. Il semblerait pertinent de mobiliser les propriétaires et parfois, trouver des solutions à l'échelle de l'îlot afin de limiter l'impact de la réouverture d'un accès sur les locaux commerciaux.
- Au niveau du secteur Berthonnière, un nombre important d'immeubles restent à traiter.
- Une vacance structurelle lourde qui impacte fortement le paysage urbain et la dynamique d'un quartier pourtant patrimonial, comme le 66 rue Berthonnière ou le 9 rue Cabaudière, etc.
- Une vacance structurelle qui impacte les immeubles avec un rez-de-chaussée commercial, notamment rue Alsace-Lorraine.

Enfin, le parc locatif à Saintes présente également quelques dysfonctionnements puisque parmi les 6 919 logements locatifs recensés en 2021 par les fichiers fonciers, 63% (4 362) sont en catégories 6 (état médiocre), 7 ou 8 (très dégradé voire insalubre). Si l'OPAH-RU a déjà montré de bons résultats concernant les dossiers propriétaires bailleurs, ce constat souligne la nécessité de poursuivre cette action.

3. Un territoire qui souhaite poursuivre son engagement dans l'amélioration de l'habitat

La Communauté d'Agglomération de Saintes est un territoire engagé depuis 2014 dans l'amélioration de son parc privé et l'accompagnement de ses administrés dans les démarches vertueuses d'amélioration de leur logement, notamment à travers :

- Les axes 2 et 3 de son **PLH** qui fait du développement de l'offre de logements abordables et de la valorisation de son parc privé une priorité ;
- La mise en place d'une **Opération d'Amélioration Programmée de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain en 2017**. Cette OPAH qui prendra fin au 30 juin 2023 a déjà permis la rénovation énergétique de 159 logements occupés par un propriétaire occupant, l'adaptation de 84 logements au vieillissement ou au handicap, la réhabilitation de 25 logements indignes ou dégradés et la création ou réhabilitation de 53 logements locatifs conventionnés ;
- La mise en place en 2018 du guichet unique de l'amélioration de l'habitat **Espace Conseil France Rénov'**. En 2022, 514 logements ont bénéficié d'au moins une information, 410 personnes ont reçu des conseils personnalisés et 28 ménages ont bénéficié d'un accompagnement au montage d'un dossier de subventions MaPrimeRénov'.

La CDA de Saintes affiche également sa volonté de diminuer de ses émissions de gaz à effet de serre et d'adapter son territoire au changement climatique, notamment à travers

- Son engagement sur la période 2018-2020 dans le programme **Territoire à Energie Positive (TEPOS)**,
- L'élaboration et la mise en œuvre d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), lancée en 2021. .

Suite à la première OPAH-RU lancée en 2018 et face à l'évaluation du dispositif qui a fait apparaître des résultats satisfaisants mais la subsistance d'enjeux d'amélioration du parc de logements, la CDA de Saintes souhaite poursuivre son action en direction de l'amélioration de son parc privé et l'accompagnement qu'elle a mis en place auprès de ses administrés pour les accompagner vers la rénovation énergétique la plus vertueuse.

4. Un programme communautaire transversal et territorialisé

La mise en place d'une seconde OPAH-RU répond donc à la volonté de la CDA de maintenir son action en direction de ses administrés mais répond également à sa volonté de poursuivre la redynamisation de ses centralités en agissant directement sur la réhabilitation du cadre bâti et en permettant à ses communes de se saisir d'outils spécifiques de lutte contre l'habitat dégradé. En effet, ce projet de territoire comprend des actions et des engagements qui portent à la fois sur l'habitat, mais également sur les volets urbains, fonciers, immobiliers, patrimoniaux, environnementaux et sociaux.

La stratégie d'intervention sera déployée selon plusieurs logiques :

- Conserver et renforcer le rôle de référent pour l'amélioration de l'habitat de la CDA de Saintes pour

- tous les porteurs de projet du territoire, à travers le guichet unique de l'amélioration de l'Habitat ,
- Prendre le relai de l'OPAH-RU 2018-2023 à destination des propriétaires occupants et élargir l'éligibilité des logements des propriétaires bailleurs à tout le territoire de la CDA de Saintes.
 - Décliner des actions fortes en direction de l'habitat existant dans les centres-villes de Saintes et de Burie et accompagner ces communes dans la mise en œuvre d'outils spécifiques de lutte contre l'habitat dégradé : **une OPAH de Renouveau Urbain avec deux secteurs renforcés dans le centre de Saintes et de Burie.**

L'étude pré opérationnelle a mis en exergue des enjeux transversaux d'amélioration du parc privé qui s'appliquent à l'intégralité du territoire de la CDA, dans la lignée de l'OPAH-RU 2018-2023 :

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

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

Il convient donc de déterminer plusieurs périmètres d'actions :

Ce dispositif traitera certaines thématiques de manière uniforme sur **tout le territoire de la CDA de Saintes**, à savoir :

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

Des secteurs renforcés dans les centres de Saintes et de Burie comprenant des modalités d'actions spécifiques en direction des propriétaires occupants et bailleurs et en matière de lutte contre l'habitat dégradé, alliant des aides financières majorées ou spécifiques et une ingénierie renforcée afin d'accompagner les communes et les propriétaires concernés dans la réalisation de leur projet. Ces actions prennent en compte la concentration d'habitat dégradé et/ou vacant sur ces secteurs et la nécessité d'une intervention globale avec des enjeux importants sur du bâti stratégique repéré.

- **Des aides complémentaires permettant de répondre aux enjeux mis en exergue dans le centre de Saintes et de Burie :**
 - Une aide à la rénovation des façades ;
 - Une aide à la reconquête des logements vacants au-dessus d'un commerce pour le périmètre renforcé de Saintes

- **Des dispositifs complémentaires en accompagnement des collectivités :**

- Une étude sur la mise en place du permis de louer sur la commune de Saintes,
- Une étude de faisabilité sur la mise en place d'une ORI sur la commune de Saintes,
- La poursuite de la démarche d'ORI sur la commune de Burie,
- La possibilité de mobiliser d'autres outils d'ingénierie en fonction des situations spécifiques rencontrées.

A travers l'articulation de ces systèmes d'aides à l'amélioration du parc ancien, la CDA poursuit son engagement dans une démarche globale et cohérente à l'échelle de l'ensemble du territoire, qui vise au confortement de ses pôles structurants.

Derrière le projet d'OPAH-RU, c'est aussi la mobilisation et notamment **l'engagement financier volontaire de la CDA de Saintes et des communes de Saintes et de Burie qu'il faut également souligner.**

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

PROJET

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

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

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération de Saintes, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Le dispositif comprend 2 périmètres d'intervention :

- Un périmètre d'intervention sur **l'intégralité du territoire intercommunal**, c'est-à-dire sur les 36 communes de la CDA
- **Deux périmètres infra-communaux de renouvellement urbain à Saintes et à Burie**, dont les cartographies figurent en annexes. Ces deux périmètres sont reconnus prioritaires et les communes participent aux subventions spécifiques à ces périmètres pour renforcer l'effet levier du dispositif.

Périmètre renforcé de Saintes :



- La rénovation des façades,
- Le recyclage d'îlots dégradés,
- La réalisation d'une étude préalable à une ORI,
- La réalisation d'une étude de faisabilité pour la mise en place du permis de louer à Saintes,
- La réalisation d'études de faisabilité (RHI, THIRORI, VIR, DIIF).

PROJET

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

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

- Accompagner les personnes les plus fragiles et lutter contre le logement indigne et dégradé,
- Adapter techniquement et économiquement l'offre locative en privilégiant le logement conventionné et le logement abordable,
- Lutter contre la précarité énergétique et améliorer les performances énergétiques des logements en les accompagnant vers la rénovation la plus vertueuse,
- Rendre les logements accessibles et adaptés pour ceux qui en ont le plus besoin,
- Améliorer l'attractivité et le confort des logements dans les centres-villes de Saintes et de Burie,
- Lutter contre la vacance au-dessus des commerces dans le centre-ville de Saintes,
- Accompagner les communes dans la mise en place d'outils de lutte contre l'habitat dégradé.

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

Des situations de logements dégradés et d'habitat indigne occupés ont été observées sur le territoire communautaire lors de l'étude pré-opérationnelle et tout au long de l'animation de l'OPAH-RU 2018-2023. L'OPAH-RU 2023-2028 a pour objectif de poursuivre le repérage et l'accompagnement de ces situations et d'apporter une solution aux publics en situation de fragilité en renforçant l'action de l'Anah sur les enjeux de lutte de l'habitat indigne et insalubre par un appui global à la rénovation, en particulier dans les périmètres renforcés.

Enjeu 2 : Adapter techniquement et économiquement l'offre locative en privilégiant le logement conventionné et le logement abordable

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

Ainsi, l'OPAH-RU vise à répondre à un besoin de logements locatifs abordables et de qualité par la production de logements locatifs conventionnés dans le parc ancien, en particulier dans les périmètres de renouvellement urbain dans lesquels les aides aux propriétaires bailleurs sont renforcées, mais également dans toutes les communes du territoire pour répondre à la demande et compenser l'absence d'agrément pour les bailleurs sociaux publics dans les communes rurales.

Enjeu 3 : Lutter contre la précarité énergétique

Au regard de leur ancienneté de construction et de leur état de dégradation, un minimum de 4 558 logements sont déficients sur le plan de la performance énergétique sur le territoire communautaire (nombre de ménages en situation de précarité énergétique d'après l'ONPE en 2018).

Le succès de l'OPAH-RU 2018-2023 (159 dossiers entre 2018 et 2022) et l'activité du guichet unique de l'amélioration de l'habitat (514 contacts en 2022) sont des indicateurs des besoins importants des propriétaires occupants aux ressources modestes en matière de mise à niveau de leurs logements.

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

Enjeu 4 : Rendre les logements accessibles et adaptés pour ceux qui en ont le plus besoin

On note une part importante de propriétaires occupants de plus de 60 ans. L'offre en logements n'est plus toujours adaptée aux besoins de ces ménages, du fait de leur localisation éloignée des équipements et de leur typologie (maison à étage, trop grande) et par la présence d'équipements inadaptés (baignoire, largeur des portes...).

Le succès de l'OPAH-RU 2018-2023 (84 dossiers entre 2018 et 2022) est également un bon indicateur des besoins présents sur le territoire en matière d'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.

Face au vieillissement généralisé de la population, les efforts seront poursuivis pour répondre aux besoins d'adaptation des logements et favoriser ainsi le maintien à domicile des ménages.

Enjeu 5 : Résorber l'habitat dégradé, vacant et obsolète

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

- Une obsolescence de 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 continuer à lutter contre cette spirale, l'OPAH-RU interviendra sur les différentes causes énoncées et répondra aux objectifs de :

- Requalification des logements dégradés et vacants afin de répondre aux attentes des ménages et les rendre plus attractifs,
- Valorisation de l'offre de logements vacants auprès des propriétaires bailleurs et investisseurs potentiels et de développement d'une offre de produits à la location et à l'accession dans le parc privé ancien,
- Valorisation du cadre bâti et prise en compte des enjeux patrimoniaux,
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- Le recyclage foncier d'îlots dégradés,
- Le recours à des actions coercitives si le dispositif incitatif ne permet pas d'atteindre les objectifs escomptés.

Enjeu 6 : Accompagner les communes dans la mise en place d'outils de lutte contre l'habitat dégradé

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

Enfin, la justification des périmètres de renouvellement urbains se trouve dans la volonté de Saintes et Burie d'intervenir en faveur de l'habitat sans se limiter à l'amélioration des logements par des mesures incitatives. Ces deux communes ont manifesté leur intention d'intervenir de manière plus globale, à l'échelle de l'îlot, du quartier ou de la ville et d'engager si nécessaire le recours à des actions plus coercitives. La commune de Burie ainsi déjà lancé une procédure d'Opération de Restauration Immobilière et il s'agira à travers cette OPAH-RU de l'accompagner dans la suite de la procédure. La ville de Saintes a quant à elle exprimé le souhait de lancer

une étude de faisabilité d'ORI et de procéder à un repérage plus actif auprès des propriétaires de biens dégradés.

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

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 de logements et du cadre de vie des secteurs prioritaires dans une logique de requalification globale via :

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

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif

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

Depuis 2018, la CDA porte une stratégie globale en faveur de la revalorisation de son territoire et de ses cœurs de ville avec la mise en œuvre d'une OPAH-RU multisites avec des périmètres de renouvellement urbain sur 7 communes de l'agglomération.

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

- Le Contrat de Relance et de Transition Ecologique

En 2016, la ville de Saintes a été lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Action cœur de Ville. Une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été signée en 2018. Elle s'appuie sur quatre enjeux directement en lien avec les objectifs de l'OPAH-RU:

- Le réaménagement de l'espace public, des déplacements et l'embellissement de la ville,
- L'amélioration de l'habitat,
- Le développement et l'animation de la dynamique commerciale,
- Saintes Ville Intelligente : connectivité, accessibilité, mobilité, numérisation
- La reconquête des bâtiments et espaces commerciaux.

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

- Les programmes de rénovation d'espaces publics engagés dans les communes RU,
- La requalification d'îlots dégradés (habitat, mixtes ou friches urbaines),
- Le dispositif Action Cœur de Ville et les différents volets de l'ORT

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

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

- La revalorisation des espaces publics et du centre ancien à travers la rénovation des quais de Charente autour de la place Bassompierre ou la création d'un parcours urbain touristique liant les différents monuments historiques. Ce projet verra le jour courant 2023.
- La requalification du site de l'ancien Hôpital Saint-Louis qui accueillera un programme immobilier d'une centaine de logements. La consultation des promoteurs est en cours.
- Plusieurs conventions ont été passées avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine prévoyant plusieurs réhabilitations d'immeubles et requalification de friches urbaines. La ville de Saintes a par ailleurs été lauréate de l'appel à projet Fonds Friche en 2018.
- La ville de Saintes et la Région Nouvelle Aquitaine portent un projet de Ferrocampus situé autour de la gare de Saintes et qui aura vocation à devenir un lieu de formation. Ce projet aura pour conséquence de revaloriser le quartier de la gare et d'augmenter les besoins en logements, notamment sur le parc locatif.
- Enfin, la ville de Saintes, Lauréate du dispositif Action Cœur de Ville en 2016 a signé un nouvel avenant à sa convention contenant de nouveaux objectifs pour un « Action Cœur de Ville 2 ».

La commune de **Burie** est déjà engagée dans un projet global de revitalisation de son centre-bourg depuis plusieurs années. Après le réaménagement de sa place centrale et d'une partie de l'Avenue de la République, la commune a travaillé à la résorption de la vacance commerciale. Plusieurs commerces se sont implantés tandis que certaines cellules commerciales restées vacantes sont petit-à-petit transformées en logements.

La commune souhaite poursuivre la revalorisation des espaces publics en cœur de bourg avec la création d'une halte pique-nique qui constituerait également une halte au sein du parcours touristique « Vallée du Coran ».

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

3.1.2 Objectifs

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

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

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

- La nature et les caractéristiques des réaménagements engagés sur l'espace public ;
- La reconfiguration d'îlots urbains ;
- Bilan des superficies requalifiées/créées/disparues en matière d'espaces publics.

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

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

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

- Avec la mobilisation du Droit de Préemption Urbain et en instaurant une veille active sur les DIA,
- Avec un portage foncier via l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ou une SEM,
- L'acquisition de biens à l'amiable,
- La mobilisation du Fonds Vert pour la transformation des friches industrielles,
- L'utilisation d'outils coercitifs (DUP).

Pour ce faire, l'équipe de suivi-animation aura en charge l'identification des situations de blocage, en particulier au sein des périmètres de renouvellement urbain. Elle pourra alors signaler à la CDA de Saintes la nécessité de mettre en œuvre des outils spécifiques de lutte contre l'habitat dégradé et être amenée à réaliser des études de faisabilité :

- Etudes d'îlots à recycler,
- Etude de faisabilité d'ORI,
- Etudes de faisabilité RHI, VIR ou DIIF

L'opérateur accompagnera également la commune de Burie sur la poursuite de la mise en œuvre de la procédure d'ORI engagée depuis 2021.

Enfin, l'OPAH-RU prévoit d'apporter une ingénierie dédiée aux problématiques d'habitat dégradé à toutes les communes de la CDA qui rencontreraient des situations impossibles à résoudre par la simple incitation.

3.2.2 Objectifs

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

- Des études de reconfiguration d'îlots afin de répondre aux enjeux localisés de restructuration urbaine,
- Des situations d'immeubles stratégiques bloqués sans perspective d'évolution spontanée,
- Des biens sans maître et biens en état d'abandon manifeste,

- Des situations de logement indigne sans perspective de sortie d'indignité par le détenteur actuel de l'immeuble,
- La mise en œuvre d'outils de lutte contre l'habitat dégradé (arrêtés de mise en sécurité, arrêtés de ravalement obligatoire)

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

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

3.2.3 Indicateurs de résultats :

- Nombre d'acquisitions engagées par les communes ou leurs partenaires,
- Nombre de procédures coercitives mises en place et d'accompagnements par l'opérateur,
- Mobilisation des outils RHI, VIR et DIIF,
- Surfaces 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 sur le territoire et en articulation avec les dispositifs déjà mis en place à l'échelle du département ainsi que les programmes nationaux, le volet immobilier de l'OPAH-RU se déclinera en plusieurs axes :

- **Le renforcement de l'offre locative sociale de qualité dans le parc privé, sur tout le territoire de la CDA de Saintes**

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

Ce volet immobilier pourra bénéficier du dispositif **Loc'Avantages** qui assure au propriétaire une déduction d'impôts sur ses revenus, augmentée en cas d'intermédiation locative selon la commune, le niveau de loyer pratiqué et si le bien est géré ou non en intermédiation locative.

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

La CDA de Saintes a mis en place une prime supplémentaire en cas de recours à l'intermédiation locative sur les logements conventionnés Anah.

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

- **La requalification des bâtis vacants ou très dégradés et de friches**

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

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

- **La valorisation des immeubles mixtes avec rez-de-chaussée commerciaux à Saintes**

Les immeubles mixtes avec rez-de-chaussée commerciaux dont les étages sont vacants sont nombreux dans le centre-ville de Saintes, notamment rue Alsace-Lorraine, malgré un premier dispositif qui a permis de réhabiliter 11 de ces logements vacants. L'aide sera apportée à l'immeuble, lorsqu'une solution d'accès aux étages aura été recréée.

- **Le ravalement des façades**

Les communes de Saintes et de Burie doivent faire face à une dégradation de leur bâti de centre-ville/bourg. Aussi, une aide à la rénovation des façades leur sera appliquée au sein des périmètres de renouvellement urbain. Ces aides seront financées par les communes.

- **Le conseil apporté à toutes les communes du territoire sur le traitement de bâtis dégradés**

L'opérateur pourra être sollicité par les communes qui font face à une situation spécifique (un bâti dégradé, vacant, bloqué depuis des années, des façades dégradées...) pour les conseiller sur la stratégie la plus adéquate pour traiter cette situation et sur la mise en œuvre des outils recommandés.

En parallèle, la CDA de Saintes abordera la question de l'aide apportée à l'accession à la propriété dans le cadre des travaux d'élaboration et de définition de son futur PLH qui doit démarrer en 2023.

3.3.2 Objectifs

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

- 70 logements locatifs aidés dont 40 dans les périmètres de renouvellement urbain ;
- 40 primes à l'intermédiation locative sur les 36 communes de la CDA ;

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

- 5 créations d'accès aux étages au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial dans les périmètres de renouvellement urbain ;

Pour traiter les façades dégradées :

- 50 façades rénovées dans les périmètres de renouvellement urbain.

En matière d'ingénierie :

- 50 accompagnements via une étude de faisabilité pour les projets de logements locatifs ;
- 2 études d'îlots ;

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

3.3.3 Indicateurs de résultat

- Nombre de logements conventionnés avec travaux
- Nombre de logements conventionnés sans travaux
- Nombre de primes à l'intermédiation locative accordées
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de créations d'accès aux étages
- Nombre de façades rénovées
- Nombre d'études de faisabilité PB
- Nombres d'îlots étudiés et requalifiés
- Nombre de conseils apportés aux communes sur le traitement de bâtis dégradés.

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

3.4.1. Descriptif du dispositif

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

- le repérage engagé dans le cadre de la première OPAH-RU et lors de l'étude pré-opérationnelle sera poursuivi, de manière directe (porte à porte) ou indirecte, en faisant appel au partenariat d'opération qui réunira les partenaires sociaux, les partenaires immobiliers ainsi que les communes. Les actions de repérage prévues s'appuieront notamment sur :
 - Un partenariat avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Insalubre (PDLHI) et les signalements locatifs et propriétaires occupants OPAH-RU remontés dans ce cadre,
 - Un partenariat avec les services et/ou élus des 36 communes de la CDA dans le cadre d'un Groupe de travail de lutte contre l'habitat indigne qui sera mis en place. L'équipe de suivi-animation engagera un partenariat rapproché avec les interlocuteurs désignés par chaque commune pour cette thématique :
 - Signalements par les élus et les services des communes à l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU des situations de non-décence avérées ou présumées,
 - Prise de contact systématique par l'équipe de suivi-animation avec les propriétaires des logements ainsi repérés, pour présenter les outils de l'OPAH-RU et proposer un accompagnement vers un projet de mise en conformité des logements,
 - Signalement par l'équipe de suivi-animation aux services des communes de situations de non décence ou d'indignité repérés pour recours aux leviers CAF (suppression du tiers payant, consignation des aides), RSD, CCH ou Code de la santé afin d'orienter les propriétaires concernés vers des programmes de travaux.
 - Les données de la CAF sur les propriétaires occupants bénéficiant d'une allocation logement et les propriétaires occupants bénéficiaires d'un minimum social ;
 - Les données FSL concernant les propriétaires bénéficiant d'une aide à l'énergie en partenariat avec le Conseil Départemental ;
 - Des échanges avec les travailleurs sociaux et médico-sociaux ;
 - Les données foncières à la parcelle (pour identifier les propriétaires des logements repérés).

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

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

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

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-RU, une « mise à plat » des attributions respectives des partenaires et la formalisation des modalités d'intervention dans le temps de chacun des partenaires. L'échange d'informations entre partenaires, et ce à tous les stades d'avancement du dossier, devra à ce titre être la règle, pour une bonne synergie entre partenaires réunis au sein du comité technique.

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

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

3.4.2 Objectifs

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

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

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

- 20 logements de propriétaires occupants avec travaux lourds pour un habitat indigne ou très dégradés, dont 10 au sein des périmètres de renouvellement urbain ;
- 40 logements locatifs réhabilités avec des travaux lourds, dont 20 dans les périmètres de

- renouvellement urbain pour remédier à des situations d'habitat indigne et très dégradés ;
- 20 diagnostics habitat indigne réalisés sur le parc locatif ;
- Une étude d'opportunité sur la mise en place du Permis de louer à Saintes.

3.4.3 Indicateurs de résultat

- Un comparatif du nombre d'arrêtés de mise en sécurité pris avant et durant l'OPAH-RU ;
- Le nombre de signalements remontés à l'équipe de suivi-animation ;
- Le nombre de visites et de diagnostics effectués par l'équipe de suivi-animation et part de logements déclarés indignes ou insalubres en cours de l'OPAH-RU ;
- Le nombre de logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH-RU par rapport aux objectifs

3.5. Volet copropriété en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

La problématique n'a pas été retenue comme prioritaire dans l'étude pré-opérationnelle qui a souligné cependant un besoin de ces bâtis en rénovation énergétique. Aussi, l'OPAH-RU mettra en place un accompagnement des copropriétés qui souhaitent s'engager dans un programme de travaux : diagnostics techniques, définition du programme de travaux et plan de financement, jusqu'au montage de demande de subventions auprès de MaPrimeRénov'.

3.5.2. Objectifs

- 5 Accompagnements des copropriétés sur des projets de rénovation énergétique

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

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

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

La CDA de Saintes dispose d'une espace conseil France Rénov' au sein des bureaux de la Communauté d'agglomération. Cet espace est reconnu Service Public de Performance Energétique de l'Habitat. Dans ce cadre, les conseillers énergie informent et accompagnent les particuliers dans la définition de leurs travaux et les aides financières avant de les guider vers les dispositifs adaptés (OPAH-RU, PIG, MaPrimeRénov'...).

Ainsi, en fonction du projet de travaux et de sa localisation, les conseillers énergie de l'espace conseil France Rénov' pourront les guider vers le programme OPAH-RU de la CDA ou les dispositifs nationaux. Cet espace est déjà un guichet unique puisqu'il est la porte d'entrée de tout projet de rénovation sur le territoire et sera donc porte d'entrée du dispositif OPAH-RU. Des liens permanents seront effectués entre les conseillers de l'espace conseil et l'opérateur, notamment via la transmission de fiches contact.

Le volet énergie et précarité énergétique de l'OPAH-RU s'articule également étroitement avec le volet économique et développement territorial de la présente convention puisque sa mise en œuvre dépend d'un partenariat étroit avec le tissu local des artisans du bâtiment.

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

Par le biais de l'OPAH-RU, la CDA entend accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés de son territoire déjà engagée et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques de l'habitat.

A cet effet, elle s'engage :

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

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

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

- Les services du Département chargés de la gestion du FSL en vue notamment d'identifier des ménages mobilisant le FSL énergie,
- Les CCAS pour identifier des ménages en situation de précarité énergétique,
- Le Guichet Unique de l'amélioration de l'habitat de la CDA, porte d'entrée de l'ensemble des dispositifs en faveur de la rénovation énergétique.

3.6.2 Objectifs

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

- 165 logements occupés par des propriétaires occupants modestes et très modestes sur tout le territoire de la CDA pour des travaux de précarité énergétique ;
- 30 logements locatifs sortis de la précarité énergétique dont 10 dans les périmètres de renouvellement urbain.

3.6.3 Indicateurs de résultat

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

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

Les ménages de plus de 60 ans représentent 34% des ménages de la CDA. En conséquence, les enjeux habitat liés à la population âgée ne sont pas directement des enjeux d'accueil mais plutôt :

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

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

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

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

3.7.2 Objectifs

Les objectifs en la matière durant toute la durée de l'OPAH-RU sont de 100 logements adaptés pour l'autonomie de la personne et visent les propriétaires occupants et locataires modestes et très modestes.

Les résultats seront évalués à travers :

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

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

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

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

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

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

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

place.

Pour la recherche de locataires, 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

Les objectifs du volet social sont les suivants :

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

3.8.3 Indicateurs de suivi

Les indicateurs de résultats du volet social sont les suivants :

- Production de logements locatifs conventionnés loc2 ou loc3,
- Aides au relogement (temporaires et définitives) réalisées ;
- Nombre de ménages accompagnés au titre de l'habitat indigne et très dégradé.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Saintes et les centres-bourgs des communes de l'agglomération présentent une qualité patrimoniale (bâti et paysager) qui leur confèrent 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.

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

Sur le plan environnemental, les conditions imparties pour l'obtention des financements permettront un gain énergétique et donc une diminution des dépenses énergétiques pour des projets d'immeubles comme pour des projets de logements.

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.

Le dispositif du volet patrimonial et environnemental repose sur :

- Une ingénierie de projet et une mobilisation du CAUE17, en capacité d'insuffler une réflexion architecturale, patrimoniale et environnementale à l'amont de chaque projet, en préalable au travail de recherche d'éligibilité.
- Une synergie partenariale pour permettre de réels effets leviers sur les projets et une performance énergétique : Guichet unique de l'amélioration de l'habitat, CAUE, etc.
- Des dispositifs d'aide à l'investissement spécifiques : aide au ravalement de façades.

3.9.2 Objectifs

- 50 façades ravalées en périmètres RU,
- 70 logements locatifs réhabilités ou créés (dont 40 en périmètres RU),
- 185 propriétaires occupants aidés sous conditions de gain de performance énergétique et donc de réduction des émissions de GES (dont 10 en périmètres RU),
- 5 immeubles avec rez-de-chaussée commerciaux sortis de la vacance dans le périmètre RU de Saintes,

3.9.3 Indicateurs de suivi

- Nombre de façades ravalées,
- Nombre logements locatifs réhabilités ou créés,
- Nombre propriétaires occupants aidés sous conditions de gain de performance énergétique et donc de réduction des émissions de GES,
- Nombre logements sortis de la vacance au-dessus d'un commerce,

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

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

Par ailleurs, l'OPAH-RU permettra de remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants et dégradés. Le développement de cette offre locative et de propriétaires occupants accédants à la propriété constituera un afflux de population dans ces quartiers aujourd'hui en perte d'attractivité.

L'équipe de suivi-animation s'engagera à sensibiliser les artisans et commerçants locaux à ces enjeux, au travers de groupes de travail ou des actions de communication, en lien avec le Guichet unique.

3.10.2 Objectifs

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

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

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

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

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

Les objectifs globaux sont évalués à 355 logements minimum, répartis comme suit :

- 285 logements occupés par leur propriétaire
- 70 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

4.2 Autres objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par la CDA et les communes

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

- 40 logements gérés en intermédiation locative sur tout le territoire,
- 5 accès aux étages créés pour les logements situés au-dessus de commerces dans le périmètre RU de Saintes.

4.3 Autres objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par les communes RU

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

- 50 façades rénovées dans les périmètres RU de Saintes et de Burie.

PROJET

Objectifs de réalisation de la convention

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Nombre de logements PO	29	57	57	57	57	28	286
Dont LHI et TD	2	4	4	4	4	2	20
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	17	33	33	33	33	16	165
Dont autonomie*	10	20	20	20	20	10	100
Nombre de logements PB	7	14	14	14	14	7	70
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages							
Dont loyer conventionné social Loc'2	6	12	12	12	12	6	60
Dont loyer conventionné très social Loc'3	1	2	2	2	2	1	10

	Mi- 2023	2024	2025	2026	2027	Mi-2028	TOTAL
Logements de propriétaires occupants							
Logements indignes et très dégradés	2	4	4	4	4	2	20
Logements pour l'autonomie de la personne	10	20	20	20	20	10	100
Logements lutte contre la précarité énergétique	17	33	33	33	33	16	165
Total logements propriétaires occupants	29	57	57	57	57	28	285
Logements de propriétaires bailleurs							
Logements indignes et très dégradés	4	8	8	8	8	4	40
Logements dégradés et lutte contre la précarité énergétique	3	6	6	6	6	3	30
→ dont loyer conventionné social Loc'2	6	12	12	12	12	6	60
→ dont loyer conventionné très social Loc'3	1	2	2	2	2	1	10
Total logements propriétaires bailleurs	7	14	14	14	14	7	70
Total des logements PO et PB	36	71	71	71	71	35	355
Autres objectifs de réalisation hors subventions ANAH							
Aide au ravalement de façade	5	10	10	10	10	5	50
Aide à l'intermédiation locative	4	8	8	8	8	4	40
Création d'un accès aux étages des commerces	0	1	1	1	1	1	5

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

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

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

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **4 735 790 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	545 900 €	914 534€	914 534€	914 534€	914 534€	501 754€	4 735 790 €
Dont aides aux travaux :	459 444€	776 122€	776 122€	776 122€	776 122€	445 898 €	4 163 655 €
Dont aides à l'ingénierie :							
- Part fixe	37 376 €	74 752 €	74 752 €	74 752 €	74 752 €	37 376 €	
- Part variable	19 080€	33 660€	33 660€	33 660€	33 660€	18 480€	172 200€
Chef de projet	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	180 000€

5.2. Financements de la CDA de Saintes et des communes RU

5.2.1. 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 :

Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes :

- Sur l'ensemble du territoire de la CDA :

- Travaux de lutte contre la précarité énergétique des propriétaires très modestes, en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CDA de Saintes : 1 500 €
- Travaux de lutte contre la précarité énergétique des propriétaires modestes, en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CDA de Saintes : 1000 €
- Travaux d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap, aux revenus très modestes, en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CDA de Saintes : 1 000 €
- Travaux d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap, aux revenus modestes, en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CDA de Saintes : 500 €
- Sur l'ensemble du territoire de la CDA hors périmètres RU de Saintes et de Burie :
 - Travaux de réhabilitation de logements indignes pour les propriétaires très modestes (dans le cadre d'un logement déjà occupé par son propriétaire), en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CDA de Saintes : % du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de travaux subventionnables : 50 000€ HT), plafonnés à 15 000€
 - Travaux de réhabilitation de logements indignes pour les propriétaires modestes (dans le cadre d'un logement déjà occupé par son propriétaire), en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CDA de Saintes : 20% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de travaux subventionnables : 50 000€ HT), plafonnés à 10 000€
 - Travaux de réhabilitation de logements très dégradés (dans le cadre d'une accession) pour les propriétaires très modestes, en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CDA de Saintes : 20% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de travaux subventionnables : 50 000€ HT), plafonnés à 10 000 €
 - Travaux de réhabilitation de logements très dégradés (dans le cadre d'une accession) pour les propriétaires modestes, en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CDA de Saintes : 15% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de travaux subventionnables : 50 000€ HT), plafonnés à 7 500 €
- Dans les périmètres RU de Saintes et Burie :
 - Travaux de réhabilitation de logements indignes pour les propriétaires très modestes (dans le cadre d'un logement déjà occupé par son propriétaire), en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CDA de Saintes : 35% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de travaux subventionnables : 50 000€ HT), plafonnés à 17 500 €
 - Travaux de réhabilitation de logements indignes pour les propriétaires modestes (dans le cadre d'un logement déjà occupé par son propriétaire), en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CDA de Saintes : 25% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de travaux subventionnables : 50 000€ HT), plafonnés à 12 500 €
 - Travaux de réhabilitation de logements très dégradés (dans le cadre d'une accession) pour les propriétaires très modestes, en complément d'une aide de l'ANAH :

- CDA de Saintes : 25% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de travaux subventionnables : 50 000€ HT), plafonnés à 12 500 €
- Travaux de réhabilitation de logements très dégradés (dans le cadre d'une accession) pour les propriétaires modestes, en complément d'une aide de l'ANAH :
 - CDA de Saintes : 20% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH (plafond de travaux subventionnables : 50 000€ HT), plafonnés à 10 000 €

Pour les propriétaires bailleurs :

- Sur l'ensemble du territoire de la CDA de Saintes :
 - Logement conventionné confié à une agence immobilière sociale :
 - CDA de Saintes : 1 800 €
- Sur l'ensemble du territoire de la CDA hors périmètres RU de Saintes et Burie :
 - Travaux de rénovation de logements locatifs indignes et très dégradés :
 - CDA de Saintes : 20% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnés à 16 000 €
 - Travaux de rénovation de logements locatifs dégradés ou en précarité énergétique :
 - CDA de Saintes : 15% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnés à 9 000€
- Dans les périmètres RU de Saintes et Burie :
 - Travaux de rénovation de logements locatifs indignes et très dégradés :
 - CDA de Saintes : 30% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnés à 24 000 €
 - Travaux de rénovation de logements locatifs dégradés ou en précarité énergétique :
 - CDA de Saintes : 25% du montant HT des travaux subventionnables par l'ANAH, plafonnés à 20 000€
 - Travaux de rénovation de façades dégradées :
 - Communes : 20% des travaux HT, plafonnée à 4 000€
- Dans le périmètre RU de Saintes :
 - Création d'accès aux logements situés aux étages au-dessus des commerces :
 - CDA de Saintes : 5 000 €

5.2.2 Montants prévisionnels de la CDA de Saintes :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CDA pour l'opération sont de 2 419 770 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	241 977 €	483 954 €	483 954 €	483 954 €	483 954 €	241 977 €	2 419 770 €
Dont aides aux travaux :	152 275 €	304 550 €	304 550 €	304 550 €	304 550 €	152 275 €	1522 750 €
Dont aides à l'ingénierie	89 702 €	179 404 €	179 404 €	179 404 €	179 404 €	89 702 €	897 020 €

5.2.3 Montants prévisionnels des communes de Saintes et Burie, dans leur périmètre RU :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de **Saintes** dans le périmètre RU pour l'opération sont de 160 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	16 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	16 000 €	160 000 €

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de **Burie** dans le périmètre RU pour l'opération sont de 40 000 €, selon l'échéancier suivant :

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
AE prévisionnels	4 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	4 000 €	40 000 €

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Engagements d'Action Logement

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

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

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

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

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

Pour les propriétaires bailleurs :

- L'aide à la recherche de locataires salariés : Action Logement Services, en lien notamment avec les entreprises du territoire, recueille les demandes des salariés à la recherche de logements locatifs, et eu égard aux caractéristiques des logements mis en location, peut proposer aux bailleurs la candidature de salariés.
- Des dispositifs de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la Garantie VISALE, l'Avance Loca-Pass[®], les dispositifs Mobili-Pass[®] et Mobili-Jeunes[®]

- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE® : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme « Habiter mieux » pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

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

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

Pour les futurs acquéreurs ou les propriétaires réalisant des travaux :

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

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

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

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

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

6.2. Engagements de la SACIFAP PROCIVIS POITOU-CHARENTES

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

En application de cette loi, la convention de partenariat 2023-2030 passée entre l'Etat et PROCIVIS UES-AP (l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété) désignée par la marque PROCIVIS prévoit

notamment que les contributions des SACICAP s'inscriront dans le cadre de conventions définissant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

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

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

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

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

L'objectif est de :

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

Les bénéficiaires sont :

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

Les conditions d'octroi sont :

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

Déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » :

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

Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :

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

Nature des travaux :

- ✓ Amélioration de la performance énergétique, lutte contre la précarité énergétique
- ✓ Handicap et/ou vieillissement,
- ✓ Sortie d'insalubrité

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

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

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

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

Les conditions de l'avance sont les suivantes :

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

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

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

6.3. Engagements de la Fondation Abbé Pierre

Présentation

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

- **Sans confort** (sans eau, sans WC intérieur ou sans installation sanitaire).
- Ou de **très mauvaise qualité** (sans isolation, sans chauffage ou encore avec une installation électrique non conforme, infiltrations d'eau ...).

- Ou parfois même **dangereux** pour les occupants (risques d'effondrement du bâti, risques électriques, risques sanitaires...).

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

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

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

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

Thématiques prioritaires d'intervention

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

Critères d'éligibilité

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

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

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

Conditions d'octroi

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

Etablissement d'une Convention Opérationnelle

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

Evaluation et Suivi des projets

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

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

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté d'Agglomération de Saintes sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

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

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

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

- Du Président de la CDA, et de l' élu conseiller délégué à l'habitat de la CDA,
- Des Maires des communes RU de la CDA ou de leurs représentants,
- Du Délégué de l' ANAH dans le département de Charente-Maritime ou de son représentant,
- Du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime ou de son représentant,
- De la Responsable du service Aménagement du Territoire de la CDA,
- Des représentants d' Action Logement,
- Des représentants de Procivis Poitou-Charentes,
- Des représentants de la Fondation Abbé Pierre,
- Du prestataire en charge de l' animation,
- Du guichet unique de l' amélioration de l' habitat de la CDA,
- Et de tout autre partenaire pouvant apporter ses compétences à l' opération.

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

Il se composera de :

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

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

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

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

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

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

énergétique de l'habitat.

Animation – Information – Coordination opérationnelle :

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

Accompagnement sanitaire et social des ménages :

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

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

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

Suivi – Évaluation en continu :

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

Missions relatives à la lutte contre l'habitat indigne :

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

- Appui à la mise en œuvre des mesures de substitution aux propriétaires défaillants.

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

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

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

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

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 CDA maître d'ouvrage, avec les représentants des Communes associées à l'opération, et avec les différents partenaires de l'opération.

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

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

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

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

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

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

7.3.2. Bilans et évaluation finale

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

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

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

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

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération

notamment.

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

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

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

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

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

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

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

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

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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

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

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du **jj/mm/2023** (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au **jj/mm/2028**.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

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

PROJET

Fait en xx exemplaires à xx, le xx

Pour la Communauté de d'Agglomération de Saintes, Madame la Conseillère communautaire déléguée à l'habitat, Evelyne PARISI, représentant Monsieur le Président, Bruno DRAPRON

Pour l'État et pour l'Anah, Le Préfet de la Charente-Maritime Nicolas BASSELIER

PROJET

Pour la commune de Saintes, Monsieur le Maire, Bruno DRAPRON

PROJET

Pour la commune de Burie, Monsieur le Maire, Gérard PERRIN

PROJET

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

PROJET

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

PROJET

La FONDATION ABBE PIERRE représentée par Sonia HURCET, sa Déléguée Générale Adjointe

PROJET

Annexes :

Annexe 1 : Périmètre RU de Saintes



Numéro	Nom de rue
1, 2, 5	Place de l'Abbaye
1 à 4	Allée de la Fraternité
1 à 9	Avenue Aristide Briand
1 à 49	Avenue de la Marne
2 à 20	Avenue du Haras
1 à 181	Avenue Gambetta
1 à 37	Avenue Jourdan
2 à 42	Avenue Jules Dufaure
1 à 65	Boulevard Guillet Maillet
2, 4	Chemin de la Croix Boinard
1 à 10	Chemin des Blanchardes
31	Cours Charles de Gaulle
1, 2, 2b, 3, 3bis, 5, 7, 9, 11, 11b, 11c, 13, 15, 17, 3581, 3581h	Cours des Apôtres de la Liberté
1, 3	Cours Lemercier
1 à 111	Cours National
1 à 60	Cours Reverseaux
1	Esplanade André Malraux
1, 2bis, 3	Esplanade du Capitole
1, 6, 8 à 12bis	Impasse Berthelet
3, 5, 6, 6bis, 8	Impasse Bremond d'Ars
1, 2, 5, 6, 13, 13bis, 15	Impasse Chapsal
1 à 5	Impasse de la Cure
1 à 10	Impasse de Venise
3, 5, 7, 9, 11	Impasse Desmortiers
1, 3, 6, 11, 13, 17	Impasse du Bastion
2, 2bis, 4, 4bis, 6, 6bis, 7, 11, 80bis	Impasse du Pérat
1 à 11	Impasse Frédéric Mestreau
10	Impasse Fromentin
2, 4, 8, 10, 14, 20, 22, 24, 28	Impasse Gambetta
1, 1A, 3, 5, 7, 9, 11	Impasse Saint-Louis
1	Parc Mendès France
5, 7, 15	Passage des Trois Princes
4, 8, 8bis, 11, 15, 20, 22, 28	Passage Gambetta
2, 3, 5, 6, 8, 12, 14	Passage Gautier
1 à 4	Passage Jean Jaurès
1, 6, 8, 10	Passage Pont-Amilion
3, 4, 4bis, 6, 6A, 6B, 6C	Passage Taillebourg
2BIS	Petite Rue de la Grand Font
2 à 19	Petite Rue de l'Eclair
2 à 17	Petite Rue du Bois d'Amour
1 à 19	Petite Rue Pont-Amilion
2 à 7	Petite Rue Saint-Eutrope
1 à 8, 12	Place aux Herbes
1 à 11	Place Bassompierre
1 à 20	Place Blair

1, 2	Place de la Prison
5	Place de l'Abbaye
2, 4, 6, 6bis, 8, 8A, 8B, 10, 10bis, 10ter, 12, 12bis, 14, 16, 18, 18bis, 20, 22	Place de l'Aubarrée
1 à 14	Place de l'Échevinage
1 à 17	Place des Récollets
1 à 12	Place du 11 Novembre
1 à 10	Place du Bastion
1, 2, 2bis	Place du Capitole
1 à 12	Place du Synode
2 à 7	Place du Théâtre
1 à 3	Place Gustave Fort
4	Place Sainte Marie
1 à 10	Place Saint-Louis
1 à 13	Place Saint-Palais
1 à 20	Quai de la République
1 à 21	Quai de l'Yser
2 à 11	Quai de Verdun
4, 5	Quai Palissy
121	Quartier St Palais
1 à 12	Rue Aliénor d'Aquitaine
1 à 64	Rue Alsace Lorraine
1 à 7, 14, 17 à 22	Rue André Lemoyne
1 à 32	Rue Aristide Briand
1 à 66	Rue Berthonnière
2 à 15	Rue Blanloeil
1 à 25, 27, 29, 33, 35, 37, 41, 43, 45, 47, 49	Rue Burgaud Desmarets
1 à 27	Rue Cabaudière
1 à 40	Rue Charles Dangibeaud
2 à 30	Rue Chaudruc de Crazannes
5, 7, 9 à 19	Rue Cuvilliers
2 à 22	Rue de Bremond d'Ars
1 à 9	Rue de Champagne
1 à 11, 60T	Rue de l'Arche Gaillard
1 à 13	Rue de la Comédie
4 à 27	Rue de la Fauvette
2 à 17	Rue de la Poste
1 à 30	Rue de la Souche
1, 2	Rue de l'Abbaye
1 à 10	Rue de l'Abreuvoir
1 à 16	Rue de l'Adieu
1 à 68bis, 72, 74, 76, 76bis, 76ter, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90	Rue de l'Arc de Triomphe
2 à 18, 20, 22, 28, 29, 30, 35	Rue de l'Artois
1, 5, 7, 9, 11	Rue de l'Evêché
4, 6A, 8, 8bis, 10bis, 12, 14, 16, 16bis, 18, 20, 22, 24, 24bis, 26, 26bis, 28, 30	Rue de Taillebourg
1 à 16, 18, 18bis, 20, 22, 26, 28, 30	Rue Delaage

1 à 78	Rue Denfert Rochereau
1 à 8	Rue des Arènes
1 à 7	Rue des Bateaux
1 à 10	Rue des Curés
1 à 29	Rue des Jacobins
1 à 3, 18	Rue des Messageries
2, 2bis, 4, 8, 10, 12, 14	Rue des Tanneries
1 à 15	Rue des Trois Princes
9 à 28	Rue Désiles
1, 9 à 81	Rue Desmortiers
1 à 12	Rue du Bastion
1, 4, 6, 12, 13 bis, 14, 16, 18, 20, 24, 24bis	Rue du Bois d'Amour
1 à 9	Rue du Colonel Faucher
2, 2bis, 3, 5	Rue du Communal
1,1bis, 3, 5, 5ter, 7, 9, 9bis, 11, 13, 15	Rue du Général Sarrail
5 à 7, 16, 18	Rue du Gros Raisin
1, 1bis, 3, 3bis, 5, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21	Rue du Jardin Public
4, 4bis, 6, 8, 10, 30	Rue du Lieutenant Mazel
1 à 84	Rue du Pérat
4 à 10	Rue du Piège
1, 3, 7 à 23	Rue du Pont des Monards
1, 3 à 5, 7, 10, 12 à 15, 26, 28, 34, 36	Rue du Rempart
1 à 3	Rue du Souvenir
4, 8	Rue Émile Zola
1 à 16	Rue Eugène Fromentin
2 à 67bis	Rue Eugène Pelletan
2, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 15bis, 17	Rue Fernand Chapsal
1 à 29, 30, 32, 34, 34bis, 36, 38, 38bis, 40, 42, 42bis, 44, 46, 50, 52, 54, 54bis, 56	Rue Frédéric Mestreau
1 à 27, 31, 33, 35, 37, 41, 43, 45, 47, 49, 49A, 49B, 49C, 49T	Rue Gallieni
1 à 27, 31, 33, 35, 37, 37bis, 39, 41, 43, 45, 49, 51, 53, 55, 57, 57bis, 59, 61	Rue Gautier
1 à 16, 18, 22, 24, 26	Rue Georges Clemenceau
73 à 134	Rue Jean Jaurès
2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 18bis, 20, 22, 24, 24A, 24B, 24C, 24D	Rue Jean Moulin
4, 6	Rue Lacurie
48, 75	Rue Marcellin Berthelot
6, 8, 9, 11, 15	Rue Mauny
1 à 11, 15, 21	Rue Maurice Martineau
2 à 6	Rue Monconseil
1 à 5 n° pairs : 10 à 52	Rue Pallu de la Barrière
2, 2bis, 4, 4bis, 4ter	Rue Pasteur
1 à 39	Rue Paul Bonniot
5 à 15, 17, 19, 19bis, 21, 21bis, 23, 25	Rue Pont-Amilion
4 à 13	Rue Porte Aiguière

3	Rue René Cassin
3, 5, 7, 7bis, 9, 11, 13, 15	Rue Sainte-Claire
1 à 106 N° pairs : 108 à 164	Rue Saint-Eutrope
1 à 40	Rue Saint-François
1, 1A, 1B	Rue Saint-Macoult
1 à 33	Rue Saint-Maur
1 à 28	Rue Saint-Michel
1 à 84 N° impairs : 89 à 135	Rue Saint-Palais
N° impairs : 1 à 25	Rue Saint-Pierre
2 à 15	Rue Urbain Loyer
1 à 59	Rue Victor Hugo
6	Ruelle Bassompierre
1 à 7, 13	Ruelle de l'Hospice
1 à 9	Ruelle de Saintonge
1 à 4, 15	Ruelle des Platriers
1 à 4	Ruelle du Bastion
3, 5, 7, 9	Square André-Maudet
5	Square Angel Sidelio
1, 4, 7, 8	Square du Marechal Foch
1 à 3, 16	Square Francis Gravière
8, 9, 10	Square Philippe Bonne
1	Square Pierre Machon
4	Venelle de l'Arc
5, 8, 10	Venelle des Cordonniers
1 à 3, 11	Venelle du Musée

Annexe 3 : Tableau récapitulatif des financements

Type de dossier	Public ANAH	Plafond des travaux € (HT)	Participation ANAH	Ensemble CDA Hors Périmètres RU			Périmètres RU		
				Objectifs 5 ans	Participation CDA	Coût CDA 5 ans	Objectifs 5 ans	Participation CDA	Coût CDA 5 ans
Lutte contre l'habitat indigne : logement déjà occupé	PO très modestes	50 000 €	50%	3	30%	45 000 €	3	35%	52 500 €
	PO modestes	50 000 €	50%	2	20%	20 000 €	2	25%	25 000 €
Lutte contre l'habitat indigne : Dans le cadre d'une accession	PO très modestes	50 000 €	50%	3	20%	30 000 €	3	25%	37 500 €
	PO modestes	50 000 €	50%	2	15%	15 000 €	2	20%	20 000 €
Lutte contre la précarité énergétique	PO très modestes	35 000 €	50%	100	1 500 €	150 000 €			
	PO modestes	35 000 €	35%	65	1 000 €	65 000 €			
Aide au maintien à domicile	PO très modestes	20 000 €	50%	65	1 000 €	65 000 €			
	PO modestes	20 000 €	35%	35	500 €	17 500 €			
Développement du parc locatif social privé (PB)	Très dégradé	1000€/m ² (max 80m ² /logt)	35%	20	20%	303 250 €	20	30%	320 000 €
	Dégradé et énergie	750€/m ² (max 80m ² /logt)	25%	10	15%		20	25%	260 000 €
Aide à l'intermédiation locative	PB			40	1 800 €	72 000 €			
Aide au ravalement de façade	PO & PB						50		
Création d'un accès aux étages	PO & PB						5	5 000 €	25 000 €

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

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