

AR Prefecture

016-200054049-20230508-2023\_10806E14-DE

Reçu le 08/06/2023

Publié le 08/11/2023

Agence  
nationale  
de l'habitat

Anah



CHARENTE  
LE DÉPARTEMENT

CHARENTE  
LIMOUSINE

**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat  
comprenant un volet Renouveau Urbain  
sur les périmètres d'ORT des « Petites Villes de Demain »  
Confolens, Terres-De-Haute-Charente et Chasseneuil-sur-Bonnieure**

2023/2027

La présente convention est établie :

Entre la **Communauté de Communes Charente Limousine**, maître d'ouvrage de l'opération programmée représentée par son Président, Monsieur SAVY Benoît,

**L'Agence Nationale de l'Habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par son délégué local, Madame la Préfète du département de la Charente, Madame CLAVEL Martine, agissant dans le cadre des articles R321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitat et dénommée ci-après « Anah »,

La **Ville de Confolens**, représentée par son maire, Monsieur DUPRE Jean-Noël

La **Ville de Chasseneuil-sur-Bonnieure**, représentée par son maire, Monsieur POINT Fabrice

La **Ville de Terres de Haute Charente**, représentée par son maire, Madame PRECIGOUT Sandrine

**PROCIVIS Poitou-Charentes**, représentée par son Président, .....

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

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

Vu le décret 2001-358 du 21 avril 2001 relatif à l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat,

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le logement des Personnes Défavorisées, adopté par Monsieur le Préfet du Département de la Charente et par Monsieur le Président du Conseil Général, le 13 décembre 2013,

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le logement (ENL) élargissant le rôle de l'Anah qui devient l'Agence Nationale de l'Habitat,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes maître d'ouvrage de l'opération, en date du ...., autorisant la signature de la présente convention,

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

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

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

Préambule .....	5
1. Objet de la convention et périmètre d'application.....	8
a) Dénomination de l'opération .....	8
b) Périmètre et champs d'intervention .....	8
2. Enjeux de l'opération .....	8
3. Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	9
a) Descriptif du dispositif d'ensemble.....	9
b) Volets d'action.....	10
Volet urbain et foncier .....	10
Volet Immobilier.....	11
Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	11
Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter mieux.....	12
Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	12
Volet social .....	13
Volet patrimonial et environnemental.....	14
Volet économique et développement territorial.....	14
4. Objectifs quantitatifs.....	15
5. Financement de l'opération et engagement complémentaire.....	15
a) Financements de l'Anah .....	15
b) Financements de la collectivité maître d'ouvrage .....	16
c) Financements du Conseil Départemental .....	16
d) Financements de la commune de Confolens .....	16
e) Financements de la commune de Chasseneuil-sur-Bonnieure .....	17
f) Financements de la commune de Terres-de-Haute-Charente.....	17
g) Engagements complémentaires.....	17
6. Pilotage – animation – évaluation.....	20
a) Pilotage de l'Opération.....	20
Mission du maître d'ouvrage .....	20
Instances de pilotage.....	20
b) Suivi-animation de l'opération .....	21
c) Evaluation annuelle et finale.....	22
7. Suivi – animation – communication .....	22
8. Prise d'effet, durée, révision, résiliation et prorogation de la convention .....	24

a) Durée de la convention .....	24
b) Révision et/ou résiliation de la convention.....	24
c) Transmission de la convention.....	24
9. Annexes .....	25
a) Périmètres .....	25
b) Récapitulatif des aides (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention).....	28
c) Récapitulatif des objectifs .....	29
1.1. Récapitulatif des objectifs .....	29
1.2. Indicateurs de la convention .....	29

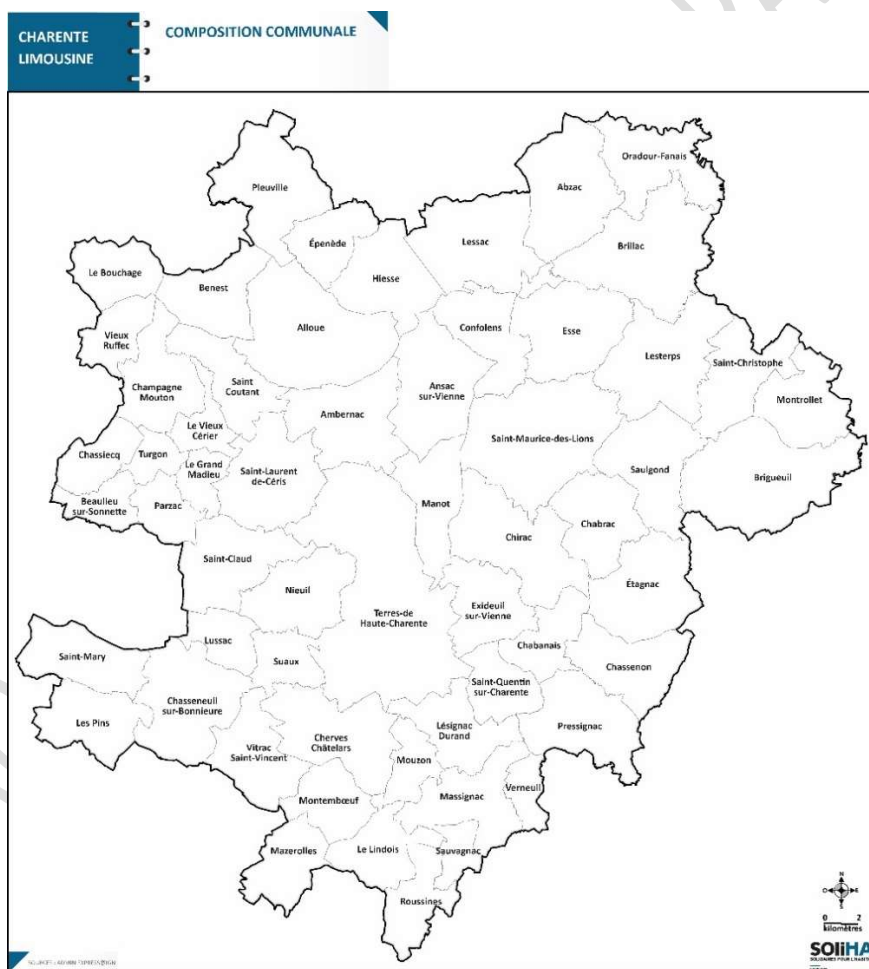
PROJET CONVENTION OPAH-RU

## Préambule

La Communauté de Communes Charente Limousine est située au Nord-Est du Département de la Charente, aux frontières de la Vienne et de la Haute-Vienne. Elle est issue de la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017 des anciennes Communautés de Communes du Confolentais et Haute-Charente. Elle compte 58 communes et représente 35 346 habitants (population INSEE 2019).

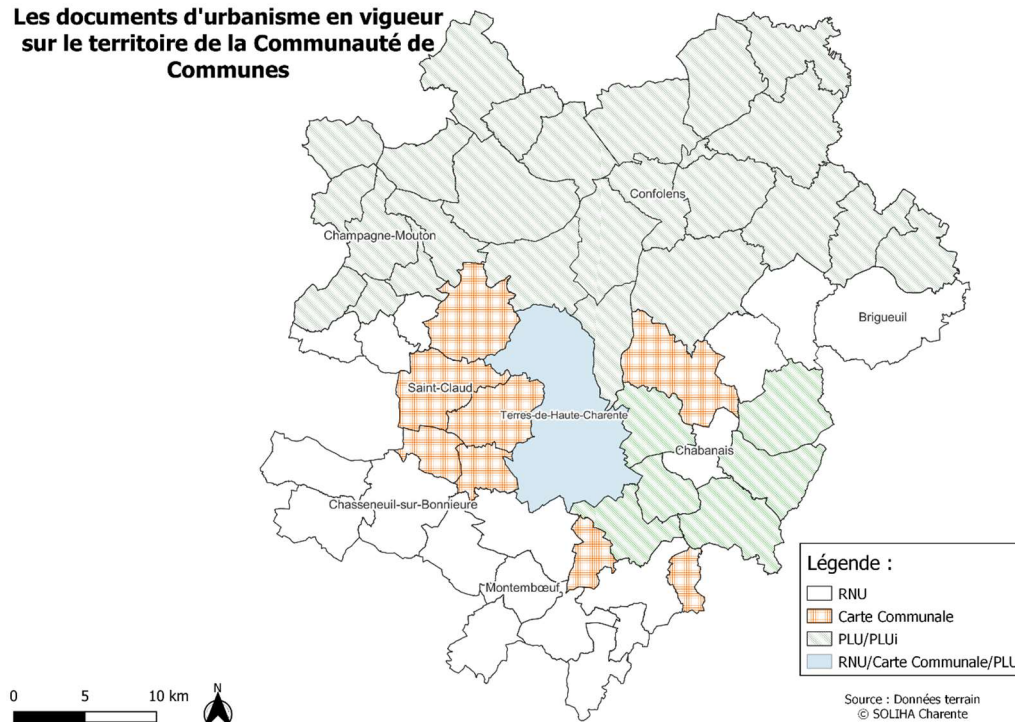
Le territoire de la Charente Limousine s'étend sur un périmètre de 1395 km<sup>2</sup>. La RN141 constitue un axe structurant qui traverse le territoire. Deux routes secondaires, la RD948 et la RD951 traversent également le territoire et relient Confolens à Poitiers et Bellac. En parallèle, une ligne TER reliant Angoulême à Limoges actuellement fermée est remplacée par un service de transport routier.

Le principal pôle urbain est Confolens avec 2 712 habitants et prévaut par le nombre d'emplois que la commune propose, soit 1964. Toutefois, en matière d'habitants, les communes de Chasseneuil et Terres-de-Haute-Charente, toutes deux situées au sud de la RN141, comptent respectivement 3 083 et 3 900 habitants (INSEE 2019).



Issue de la fusion de deux EPCI qui avaient chacun engagé l'élaboration d'un PLUi (PLUi du Confolentais approuvé, PLUi Haute-Charente arrêté mais non approuvé), la Communauté de Communes Charente Limousine compte désormais un PLUi adopté le 09/03/2020, sur 25 communes se situant au Nord du territoire. 22 autres communes sont quant à elles réglementées par d'autres documents d'urbanismes : PLU, Carte communale et 11 communes sont réglementées par le règlement national d'urbanisme.

**Les documents d'urbanisme en vigueur  
sur le territoire de la Communauté de  
Communes**



La Charente Limousine voit sa population diminuer (en raison d'un solde naturel résolument négatif et d'un solde migratoire très peu dynamique), et vieillir (la tranche d'âge des 60 ans et plus représente 38.5% de la population). Cette décroissance se traduit par la réduction de la taille des ménages (71.5% des ménages sont des personnes vivant seules ou en couple sans enfants).

La volonté des élus, inscrits dans les PADD des PLUi, est de stabiliser la population intercommunale. Cet objectif ambitieux au regard de l'évolution démographique nécessite de mettre en place une stratégie d'accueil maîtrisée et durable passant par une action forte sur l'habitat, et notamment la reconquête du logement vacant, thématique essentielle dans le cadre de plus en plus contraint des ouvertures à l'urbanisation. La Communauté de Communes ambitionne de répondre aux besoins des populations résidentes actuelles mais également à venir, en développant une politique d'accueil basée sur la mixité sociale et en prenant en compte les spécificités du territoire en termes de répartition de l'offre de logements au regard des potentialités de développement.

En matière habitat, la Communauté de Communes Charente-Limousine a lancé en 2021 une étude pré-opérationnelle pour la mise en place sur le territoire d'un programme d'amélioration de l'habitat et de revitalisation rurale sur les 58 communes.

Le diagnostic sur le volet Habitat met en exergue :

- un parc bâti est globalement ancien : 50% des logements ont été construits avant 1915,
- un parc de logements dominé par la propriété occupante (78%) et les maisons (93%),
- un parc de résidences principales composé pour 79% par des grands logements de plus de 4 pièces,
- 60% des propriétaires occupants sont âgés de plus de 60 ans,
- 50% des propriétaires occupants sont des ménages éligibles aux aides de l'Anah par leur niveau de revenu,
- entre 2007 et 2017, le nombre de logements a augmenté de + 2.8% sur le territoire alors que le nombre de résidences secondaires sur la même période augmente de 14% et celui des logements vacants progresse de 25%,
- le parc des logements vacants est important (16.9%) ; il est caractérisé par une surreprésentation de logements anciens (68% des logements ont été construits avant 1915),

- un parc locatif privé relativement peu développé sur le territoire. Bien que plus présent dans les pôles structurants du territoire, ce parc locatif privé est insuffisant en nombre, et peu qualitatif voire vétuste dans certains cas.

A l'issue de cette étude, la Communauté de Communes Charente-Limousine a pris la décision de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet « Renouvellement urbain » sur les 3 centralités « Petite Villes de Demain » que sont Chasseneuil-sur-Bonnieure, Confolens et Terres-de-Haute-Charente (OPAH-RU).

Le reste du territoire bénéficiera d'un dispositif d'aides aux travaux s'appuyant sur les aides de l'ANAH en secteur diffus.

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

## 1. Objet de la convention et périmètre d'application

### a) Dénomination de l'opération

La Communauté de Communes Charente Limousine, les communes de Confolens, Terres-de-Haute-Charente et Chasseneuil-sur-Bonnieure, l'Etat et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat comprenant un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les 3 centralités « Petites Villes de Demain » que sont Confolens, Terres-de-Haute-Charente et Chasseneuil-sur-Bonnieure.

### b) Périmètre et champs d'intervention

La convention de l'OPAH-RU s'applique sur les centres-bourgs des communes de Confolens, Terres-de-Haute-Charente et Chasseneuil-sur-Bonnieure, dont les périmètres sont définis en annexe de la présente convention.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- La lutte contre l'habitat indigne et non-décent
- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre les logements vacants
- L'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap
- La production de logements locatifs à loyers maîtrisés
- La remise sur le marché locatif des logements vacants
- Le traitement des logements vacants avec un rez-de-chaussée commercial avec la création d'un accès indépendant au logement
- Le traitement des façades

## 2. Enjeux de l'opération

Au travers de la mise en œuvre de l'OPAH-RU, la Communauté de Communes de Charente Limousine, les communes de Confolens, Terres-de-Haute-Charente et Chasseneuil-sur-Bonnieure souhaitent répondre aux enjeux suivants :

### **Lutter contre la vacance et la dégradation des immeubles :**

L'enjeu est de réhabiliter un patrimoine ancien de qualité dont la dégradation limite l'attractivité des centres-bourgs, de développer l'offre de logements à loyer conventionné en centre-bourg, de réduire la consommation des terres agricoles ou naturelles.

Les investisseurs privés seront donc incités à réaliser des travaux afin d'offrir des logements réhabilités et performants sur le plan énergétique. Le conventionnement est obligatoire pour bénéficier des financements.

D'autre part, les dispositifs « Loc'Avantages » ou « Denormandie » mobilisables à l'échelle des communes « Petites Villes de Demain », permettront aux futurs propriétaires bailleurs de bénéficier d'une défiscalisation lorsqu'ils rénovent un logement dans un quartier ancien dégradé. Il s'agit également d'un moyen pour les collectivités locales d'associer les investisseurs privés à l'amélioration de l'habitat insalubre. L'aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués dans l'objectif de



contribuer à l'amélioration de la qualité du parc de logements, s'inscrivant dans le plan national de lutte contre le logement insalubre, et d'améliorer l'attractivité des centres-bourgs.

**Agir en faveur de l'amélioration du parc privé existant :**

L'enjeu est de répondre aux besoins des ménages et d'accompagner les propriétaires privés dans l'entretien de leur patrimoine au regard des enjeux environnementaux, mais aussi sociétaux liés au maintien à domicile des personnes âgées.

Lutte contre l'insalubrité : Le traitement de l'insalubrité en Charente s'appuie sur le PIG départemental insalubrité porté par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne dans lequel la Communauté de Communes Charente Limousine, les communes de Confolens, Terres-de-Haute-Charente et Chasseneuil-sur-Bonnieure, s'intégreront pour le suivi des ménages relevant des périmètres de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat comprenant un volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur les 3 centralités « Petites Villes de Demain ».

Amplifier la lutte contre la précarité énergétique : ce volet s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes. La Communauté de Communes se donne pour priorité l'accompagnement des rénovations globales en lien avec le programme MaPrimRenov'Sérénité de l'ANAH, permettant un gain énergétique de 35% après la réalisation des travaux.

Adapter le logement au vieillissement et à la perte d'autonomie : ce volet s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes justifiant d'une perte d'autonomie évaluée en GIR (groupe iso-ressource) selon la réglementation Anah.

### 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

#### a) Descriptif du dispositif d'ensemble

L'étude pré-opérationnelle a permis de définir la stratégie suivante :

- Cibler des périmètres de centres-bourgs des 3 Communes « Petites Villes de Demain » à savoir Confolens, Terres-de-Haute-Charente et Chasseneuil-sur-Bonnieure,
- Maintenir un niveau d'aides suffisant en direction des propriétaires bailleurs afin de débloquer des projets et inciter au conventionnement des logements après travaux,
- Agir en faveur d'une montée en gamme du parc privé existant, tant sur l'aspect performance énergétique qu'adaptation du logement,
- Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de procédures d'interventions spécifiques contre l'habitat indigne et très dégradé y compris par la mobilisation d'outils coercitifs.

Les objectifs sur le programme OPAH-RU sont les suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne et non-décent
- Lutter contre la précarité énergétique
- Adapter les logements à la perte d'autonomie et au handicap
- Produire des logements locatifs à loyers maîtrisés
- Remettre sur le marché des logements vacants

- Accompagner les collectivités dans la mise en place de stratégie d'intervention sur les bâtis très dégradés

## b) Volets d'action

### Volet urbain et foncier

#### Descriptif du projet

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain s'inscrit dans le cadre de la démarche Petites Villes de Demain et de l'ORT multi-sites déployés sur les communes de Confolens, Terres-de-Haute-Charente et Chasseneuil-sur-Bonnieure.

- **Secteur à enjeux sur la Commune de Confolens :**

La commune de Confolens présente des îlots prioritaires sur lesquels il est nécessaire d'agir et qui ont été identifiés à l'issue de l'étude pré-opérationnelle :

- **L'îlot du Marché :**

Cet îlot constitue un enjeu urbain en raison de la localisation de l'îlot à proximité de l'église à l'articulation de la rue du Maquis Foch et de la Place du marché. Un immeuble stratégique à l'angle de la place avec une volonté de la commune d'acquérir l'immeuble en vue de l'implantation d'un commerce et de la remise sur le marché de logements.

- **L'îlot du Pinaguet :**

Cet îlot constitue également un enjeu urbain car il représente un ensemble d'immeubles très dégradés y compris structurellement qui impactent la qualité globale de vie dans ce secteur situé en centre-ville. De plus, il s'agit de constructions pour partie seulement destinées à usage d'habitat.

Le caractère patrimonial du centre-bourg de Confolens doit être ici rappelé : l'ensemble du périmètre OPAH-RU se trouve dans le périmètre du SPR, actuellement en cours de révision. Les prescriptions spécifiques peuvent entraîner des surcoûts dans les opérations retardant, pour certains propriétaires, les travaux à mettre en œuvre. Cette dimension devra être prise en compte pour réussir à faire aboutir les opérations.

- **Secteurs à enjeux sur la Commune de Chasseneuil-sur-Bonnieure :**

Chasseneuil-sur-Bonnieure présente comme enjeu la reconversion d'une friche urbaine. Cette friche urbaine se situe sur l'îlot de l'ancien CFA, propriété de la commune et dont l'aménagement doit être traité rapidement au regard de la dégradation des bâtiments.

Une concertation avec les habitants a permis de faire remonter des besoins et idées à prendre en compte pour la construction du programme, qui seront à arbitrer selon le coût des travaux correspondant et de la mobilisation ou pas du fonds « vert » (ex-fond friche), comprenant :

- Un volet habitat pour répondre à un besoin de locatif identifié sur la commune
- Un volet culturel pour développer la bibliothèque municipale actuellement à l'étroit (80m<sup>2</sup>) par rapport à son niveau d'activités (fréquentation, animations régulières ou ponctuelle)

comme salon du livre « La plume et la lettre ») et pour conforter la dynamique autour des arts de la rue portée par la Compagnie professionnelle des « Tout Par Terre » et son festival Hephhep (nouvelle version de « La Charente fait son cirque »)

- Un volet médico-social avec des travaux en cours pour l'accueil d'un CMPP sur un bâtiment périphérique
- Un volet espace public pour assurer les liaisons vers les équipements (écoles, ...), des liens au paysage (berges de la Bonnieure),

- **Secteurs à enjeux sur la Commune de Terres-de-Haute-Charente :**

La RN141, axe routier traversant le bourg, sera déclassée dès l'ouverture de la déviation en 2024. Cette évolution est très attendue et permettra de supprimer d'importantes nuisances liées au trafic routier (12000 véhicules/jour dont 25% de poids lourds) : pollution, manque de stationnement, accessibilité dangereuse, fréquentation à pied peu agréable... Elle doit permettre de repenser l'organisation spatiale du centre-bourg et de redonner de l'attractivité à l'habitat implanté le long de cette voie. Une étude d'aménagement de type « plan guide », sous maîtrise d'ouvrage communale, est en cours avec l'appui du CAUE 16.

## Volet Immobilier

### Descriptif du dispositif

- **La production de logements locatifs social dans le parc privé :**

Un des objectifs du programme est d'intervenir en matière de production de logements neufs. Cette thématique permet aux investisseurs, propriétaires bailleurs de pouvoir réhabiliter des logements anciens, dégradés, vétustes, vacants dans l'objectif de produire des logements neufs grâce aux aides qui découlent du programme. Ces logements réhabilités retourneront sur le marché locatif social. En effet, les subventions octroyées sont soumises à la condition suivante : produire des logements locatifs sociaux conventionnés pendant 6 ans.

- **La remise sur le marché de logements vacants :**

L'ensemble des enjeux à traiter à travers ce programme doivent permettre de s'inscrire dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain global du centre-bourg pour lutter contre les logements vacants et le bâti dégradé, en permettant leur réhabilitation pour permettre l'accession sociale à la propriété ou pour du locatif à loyer abordable destiné à des ménages aux ressources modestes.

- **Le traitement des étages vacants d'immeubles à rez-de-chaussée commerciaux :**

Un des objectifs du programme est d'intervenir également sur le traitement des étages où se trouvent des logements vacants d'immeubles à rez-de-chaussée commerciaux. Le programme a pour objectif d'inciter à remobiliser ces étages en créant un accès indépendant.

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

### Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a montré que l'habitat dégradé et indigne reste un enjeu important. L'OPAH-RU permettra de renforcer l'animation pour le repérage des situations d'habitat dégradé et indigne. Les situations seront remontées au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne dans le cadre du PIG départemental insalubrité animé par le GIP Charente Solidarités.

### **Objectifs**

Ce volet vise le soutien aux travaux lourds pour réhabiliter les logements indignes occupés ou vacants avec un objectif de 6 propriétaires occupants et 30 logements locatifs de propriétaires bailleurs.

### **Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter mieux**

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

### **Descriptif du projet**

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

Ce volet doit permettre d'apporter l'accompagnement nécessaire aux ménages pour définir un programme de travaux visant à une amélioration de la classe énergétique du logement en tenant compte l'état du bâti et l'environnement social du ménage. L'objectif est de permettre aux ménages de bénéficier d'un logement sain et économe sur le plan énergétique.

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

### **Objectifs**

Les objectifs sur la période sont les suivants :

- 45 Propriétaires occupants
- 30 Logements par les propriétaires bailleurs

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

#### **Descriptif du dispositif**

Il s'agira de repérer et mobiliser les ménages en perte d'autonomie qui ne sollicitent pas naturellement les aides. Le travail en partenariat avec les communes, le Département et la MDPH ainsi que les aides à domicile, sera essentiel pour identifier et informer les ménages susceptibles de bénéficier d'aides à l'adaptation de leur logement.

Les visites de logements devront permettre d'évaluer le degré de dépendance du ménage, de définir le programme de travaux à réaliser, les aides mobilisables et déterminer si un accompagnement social du ménage doit être proposé en lien avec les acteurs compétents (caisses de retraite, assistant social, CAF..). Ce diagnostic devra également tenir compte de la capacité financière du ménage et les possibilités d'avance de fonds seront systématiquement proposées.

### **Objectifs**

Ce volet prévoit l'accompagnement de 45 dossiers de propriétaires occupants sur la période.

### **Volet social**

#### **Descriptif du dispositif**

Le volet social est une dimension essentielle pour la réussite des projets portés par les ménages les plus précaires. Il vise à prendre en compte la situation globale de la personne et de la famille : difficultés liées au logement, à l'emploi, financières, accès au droit, etc. Sur les périmètres de l'OPAH-RU, l'étude pré-opérationnelle a démontré que 50% des propriétaires occupants étaient des ménages éligibles aux aides de l'Anah en termes de ressources.

L'OPAH-RU doit permettre de repérer les occupants connaissant des dysfonctionnements dans leur logement. Si besoin, l'opérateur orientera les ménages vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun assurés par les assistantes sociales du territoire (Département, CAF, MSA, CPAM, Caisses de retraites etc.), afin de bénéficier d'un accueil et d'un accompagnement global. Un accompagnement spécifique sera apporté à tout ménage fragile et aux ménages en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap nécessitant une attention particulière pour mener à bien le projet. Si le ménage rencontre des difficultés financières, la possibilité de recourir aux avances de fonds et prêts via PROCIVIS devra être proposé et l'opérateur assurera la coordination du dossier.

Le conventionnement des logements réhabilités sera favorisé par un abondement des aides de l'Anah de la part de la Communauté de communes et des villes de Confolens, Terres-de-Haute-Charente et Chasseneuil sur Bonnieure pour les trois niveaux de loyers « Loc'Avantages ».

### **Objectifs**

Il s'agit de proposer un dispositif social adapté au traitement de situations spécifiques et/ou complexes (autonomie, sortie d'insalubrité, précarité énergétique, relogement) et de renforcer la mixité sociale dans l'habitat (mixité des niveaux de ressources, des statuts et des générations). Tous les ménages qui auront besoin d'une aide seront accompagnés.

Les objectifs de ce volet social de l'opération se traduisent par la création d'une offre de logements à loyers plafonnés afin de répondre à la nécessité de loger une population aux ressources modestes et très modestes : 60 logements à loyers plafonnés type Loc1, Loc2 ou Loc3 selon l'avantage fiscal « Loc'Avantages » choisi par le bailleur.

## Volet patrimonial et environnemental

### Descriptif du dispositif

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

Le volet environnemental sera traité par des aménagements paysagers, une végétalisation de la ville et une plus grande place laissée aux mobilités douce dans l'objectif de réduire les îlots de chaleur et d'avoir des modes de déplacement plus propres.

La délibération n°2020-25 du Conseil d'administration de l'Agence Nationale de l'Habitat du 17 juin 2020 pose un cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres-villes. Ce cadre autorise à titre expérimental et jusqu'au 31 Décembre 2023 :

- Le financement de la rénovation façades :

Une aide est créée à titre expérimental pour soutenir les opérations de rénovation façades. Cette aide sera mobilisable dans le cadre du périmètre retenu par chaque commune. Cette aide de l'Anah est conditionnée à une aide complémentaire de la collectivité d'au moins 10% dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 5 000€ hors taxes par logement.

Pour les bénéficiaires de l'aide :

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

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

### Objectifs

Ce volet comprend un objectif de 60 dossiers (propriétaires occupants et bailleurs).

## Volet économique et développement territorial

### Descriptif du dispositif

Le montant estimé des travaux générés par l'OPAH-RU est de plus de 5.6 millions d'euros HT (hors façades et devantures commerciales). Ces travaux sont généralement réalisés en majorité par des entreprises locales. L'OPAH-RU bénéficiera donc directement au tissu économique local.

### Objectifs

Les objectifs sont définis dans le dossier d'ORT

## 4. Objectifs quantitatifs

Les objectifs globaux sont évalués à 156 logements en 5 ans financés par l'Anah, ET répartis comme suit :

- 96 logements occupés par leur propriétaire
- 60 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Priorité	Objectifs annuels	TOTAL 5 années
Propriétaires occupants		
Habitat indigne (PIG département Insalubrité)	1	6
Autonomie	9	45
Précarité énergétique	9	45
<b>TOTAL Propriétaires Occupants</b>	<b>19</b>	<b>96</b>
Propriétaires bailleurs		
Logements dégradés	6	30
Logements très dégradés	6	30
<b>TOTAL Propriétaires Bailleurs (Loyers Loc1, Loc2 ou Loc 3)</b>	<b>12</b>	<b>60</b>
<b>TOTAL Général (PO+PB)</b>	<b>31</b>	<b>156</b>

## 5. Financement de l'opération et engagement complémentaire

### a) Financements de l'Anah

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

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah sans toutefois nécessiter la rédaction d'un avenant à la présente convention.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 317 750 € selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	463 550€	463 550€	463 550€	463 550€	463 550€	2 317 750€
dont aides aux travaux	398 550€	398 550€	398 550€	398 550€	398 550€	1 992 750€
dont aides à l'ingénierie*	65 000€	65 000€	65 000€	65 000€	65 000€	325 000€

\*montant à affiner en fonction des coûts réels du marché de suivi-animation

**b) Financements de la collectivité maître d'ouvrage**

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

Les abondements de la Communauté de Communes aux aides de l'Anah sont indiqués en annexe de la présente convention.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 573 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	114 600 €	114 600 €	114 600 €	114 600 €	114 600 €	573 000 €
dont aides aux travaux	78 000 €	78 000 €	78 000 €	78 000 €	78 000 €	393 000 €
dont aides à l'ingénierie*	36 600 €	36 600 €	36 600 €	36 600 €	36 600 €	183 000 €

\*TVA sur le marché d'ingénierie à charge de la CDC Charente Limousine

**c) Financements du Conseil Départemental**

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération s'appuient sur la réglementation de l'Anah. Les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent du règlement départemental des aides au logement entériné par délibération. Les conditions et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, entérinées par délibération. Les abondements du Conseil Départemental de la Charente aux aides de l'Anah sont indiqués en annexe de la présente convention.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil Départemental de la Charente pour l'opération sont de 175 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels (aides aux travaux)	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	175 000 €

**d) Financements de la commune de Confolens**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Confolens à l'opération est de 317 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels (aides aux travaux)	63 400 €	63 400 €	63 400 €	63 400 €	63 400 €	317 000 €



**e) Financements de la commune de Chasseneuil-sur-Bonnieure**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Chasseneuil à l'opération est de 317 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels (aides aux travaux)	63 400 €	63 400 €	63 400 €	63 400 €	63 400 €	317 000 €

**f) Financements de la commune de Terres-de-Haute Charente**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Commune de Terres-de-Haute-Charente à l'opération est de 317 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels (aides aux travaux)	63 400 €	63 400 €	63 400 €	63 400 €	63 400 €	317 000 €

**g) Engagements complémentaires**

Il est rappelé que les 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 passée entre l'Etat et PROCIVIS UES-AP (L'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété) en date du 19 juin 2018 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 ses 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 programme animés, restant à la charge du bénéficiaire et/ou l'avance des aides de la subvention ANAH et des collectivités dans l'attente de leur déblocage.

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

Pour chaque dossier, PROCIVIS POITOU-CHARENTES, au regard des éléments transmis par l'opérateur 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 l'opérateur 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, ANAHA, Collectivités Territoriales ou autres intervenants) lorsqu'ils sont insuffisants ou pallier 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.

**Débloccage des Prêts Travaux « Missions Sociales » :**

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

**Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales sont :**

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

**Nature des travaux :**

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

PROCIVIS POITOU-CHARENTES réserve une enveloppe globale de 0000000€ à cette opération sur la période 2023-2028 (en avances des aides publiques et prêts Missions Sociales).

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

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 (CARTE). Ce dispositif régional d'avances des subventions est financé par les SACICAP NOUVELLE AQUITAINE, PROCIVIS POITOU-CHARENTES, PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE SUD et la Région Nouvelle Aquitaine. L'instruction et la gestion des dossiers est assurée par PROCIVIS POITOU-CHARENTES pour les départements de la CHARENTE, CHARENTE-MARITIME, DEUX-SEVRES et VIENNE. PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE est gestionnaire du Fonds.

Les principes de l'avance de subventions faite par la CARTE 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 de travaux induits (dossiers mixtes étudiés au cas par cas),
- Propriétaires occupants privés individuels ou en copropriété pour leur résidence principale,
- Plafonds de ressources : RFR + 30% PO modestes ANAH,
- Logements de +15 ans,
- Mandat de gestion de fonds de l'opérateur (en l'absence de mandat, nécessité d'une subrogation au profit de la CARTE),
- Artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits).

Pour toutes subventions ANAH supérieures à 9 000€, PROCIVIS POITOU-CHARENTE 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. Pilotage – animation – évaluation

### a) Pilotage de l'Opération

#### Mission du maître d'ouvrage

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

#### Instances de pilotage

Le pilotage technique de la mission est assuré par la Direction Aménagement Développement Durable (DADD) de la Communauté de Communes Charente Limousine.

- **Le comité de pilotage**

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

Composition : membres du conseil communautaire et direction Aménagement Développement Durable de la Communauté de Communes Charente Limousine, élus des Communes de Chasseneuil-sur-Bonnieure, Confolens et Terres-de-Haute-Charente, délégation territoriale de l'Anah, représentants du GIP Charente Solidarités, CAUE, ADIL, PROCIVIS et toute autre personne ayant compétence dans les domaines concernés.

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

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

Composition : Direction Aménagement Développement Durable de la Communauté de Communes Charente Limousine, Anah, GIP Charente Solidarités, CAUE, ADIL, PROCIVIS et toutes personnes pouvant être associées.

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

## b) Suivi-animation de l'opération

La mission de suivi-animation sera assurée par un prestataire extérieur en coordination avec un agent de la communauté de communes Charente Limousine qui, dans une volonté d'ancrage local de la démarche, prendra en charge directement :

- L'accueil et le 1<sup>er</sup> niveau d'information du public
- Mise en place d'outils et d'actions pour faciliter le repérage des projets potentiels et les contacts avec les propriétaires et locataires en lien avec les élus
- Prospection et incitation à la réhabilitation

La Communauté de Communes Charente Limousine confie à l'équipe de suivi-animation les missions suivantes :

### **Animation, sensibilisation :**

- Participation à l'animation du réseau d'acteurs
- Participation aux actions de communication et au plan de communication

*Cette mission sera conduite en association forte avec la communauté de communes qui contribuera à la mobilisation des acteurs locaux et prendra notamment en charge la diffusion des supports de communication.*

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

### **Suivi et évaluation de l'OPAH-RU en lien avec un agent de la communauté de communes :**

- Préparation et animation des comités techniques et comités de pilotage
- Renseignement et analyse des indicateurs
- Bilan et évaluation annuels
  
- Le nombre de contacts téléphoniques, fréquentation des permanences, impact du plan de communication (*ces indicateurs seront renseignés par la communauté de communes au regard des missions confiées au prestataire*) ;
- Le nombre de logements subventionnés, selon leur situation initiale (vacant, indigne, très dégradé, non adapté, vétuste, précarité énergétique...),
- Le montant et la répartition des aides financières accordées,
- Les caractéristiques sociodémographiques des propriétaires occupants aidés et des locataires (maintenus dans les lieux, relogés ou emménagés pendant les programmes),
- Les niveaux de loyers avant et après travaux des logements subventionnés,
- La nature et le montant des travaux réalisés,
- La localisation des entreprises de travaux,
- Le nombre de dossiers rejetés ou abandonnés et le motif.

Cette liste se veut indicative, et pourra être complétée dans l'offre et actualisée selon les besoins du programme.

### **Modalités de coordination opérationnelle**

Un partenariat actif avec l'ensemble des intervenants concernés par l'OPAH-RU sera mené par l'équipe de suivi-animation en lien étroit avec la Direction Aménagement Développement Durable. Il s'appuie notamment sur les acteurs suivants :

- Etat, EPCI, communes
- Les services instructeurs
- Le pôle départemental de Lutte contre l'habitat Indigne
- L'ADIL
- ...

### c) Evaluation annuelle et finale

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

Le programme fera l'objet d'une évaluation annuelle et une évaluation finale et complète qui marquera l'impact du programme sur le territoire.

**Les évaluations annuelles** prendront la forme d'un bilan des actions engagées sur l'année écoulée, comprenant les éléments de constat et des analyses plus prospectives :

- Le montant des travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU,
- La ventilation des financements accordés par chaque partenaire,
- Le bien spatial et qualitatif (type de travaux, d'occupation) des dossiers de réhabilitation déposés, financés, réalisés,
- L'effet d'entraînement de l'OPAH-RU sur la réhabilitation,
- L'impact de l'OPAH-RU sur la vacance,
- Le calcul des loyers avant et après travaux,
- L'analyse des ménages occupant les logements réhabilités,
- Le suivi des actions complémentaires engagées par les communes,
- L'impact de l'OPAH-RU sur l'économie du bâtiment ainsi que l'origine géographique des artisans sollicités,
- L'analyse des causes des freins à la réhabilitation,
- Le bilan des actions de communication et propositions pour le plan de communication de l'année à venir.

Sur la base des critères précisés pour les évaluations annuelles, **le bilan final** fera l'évaluation complète de l'opération et de son impact.

Le rapport d'évaluation finale comprendra les éléments suivants :

- Un rappel des objectifs quantitatifs et qualitatifs,
- Une analyse des difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de la mission de suivi-animation lors des différentes phases et les solutions mises en œuvre,
- Un recensement des solutions mises en œuvre,
- Un bilan de l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, de l'économie et sociale,
- Un bilan et une analyse des projets qui n'ont pas pu voir le jour,
- Des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que les solutions nouvelles à initier.

## 7. Suivi – animation – communication

Les documents, supports de communication, produits dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH-RU devront intégrer le logo de la Communauté de Communes.

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

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

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quel qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8. Prise d'effet, durée, révision, résiliation et prorogation de la convention**

### **a) Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subventions déposées auprès des services de l'Anah du ...../2023 au ...../2028

### **b) 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 par 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 à la date de prise d'effet de la résiliation.

### **c) Transmission de la convention**

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

Fait en .... Exemplaires à ... le ...

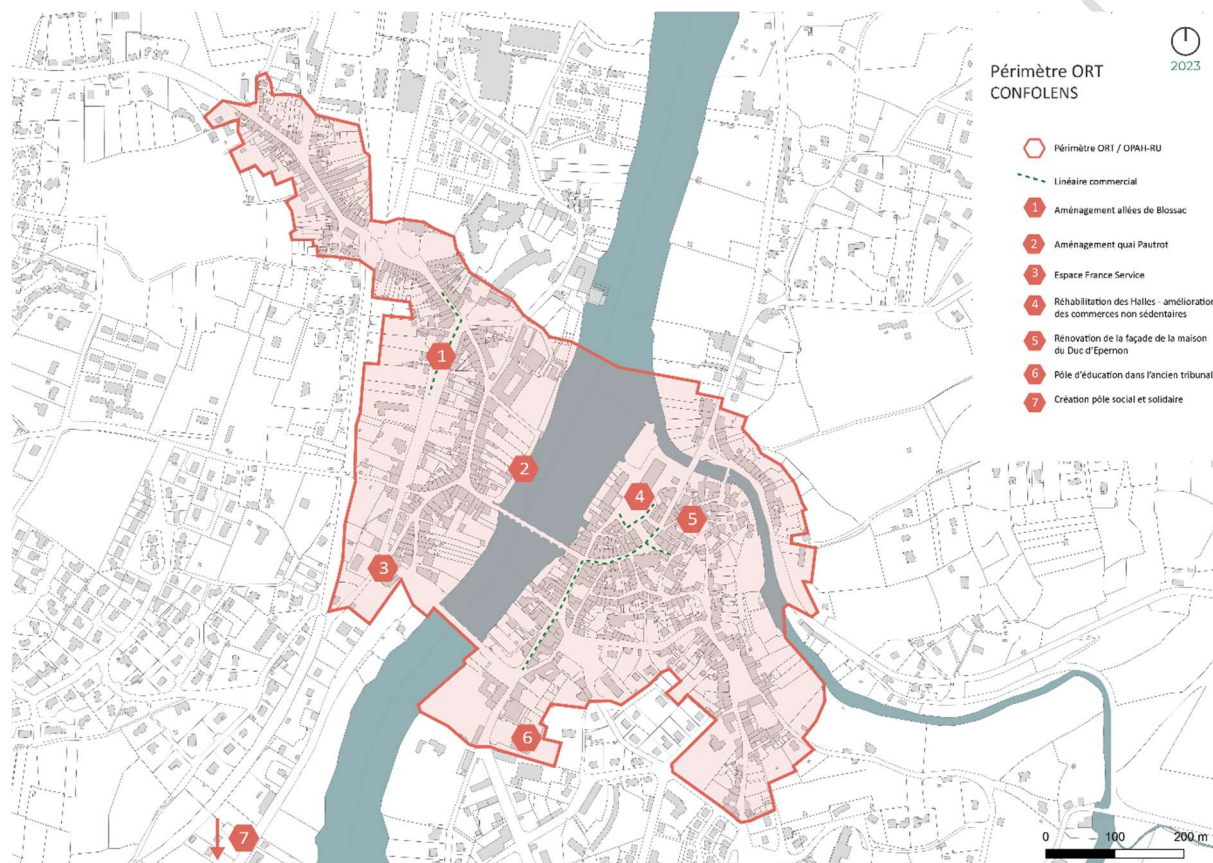


## 9. Annexes

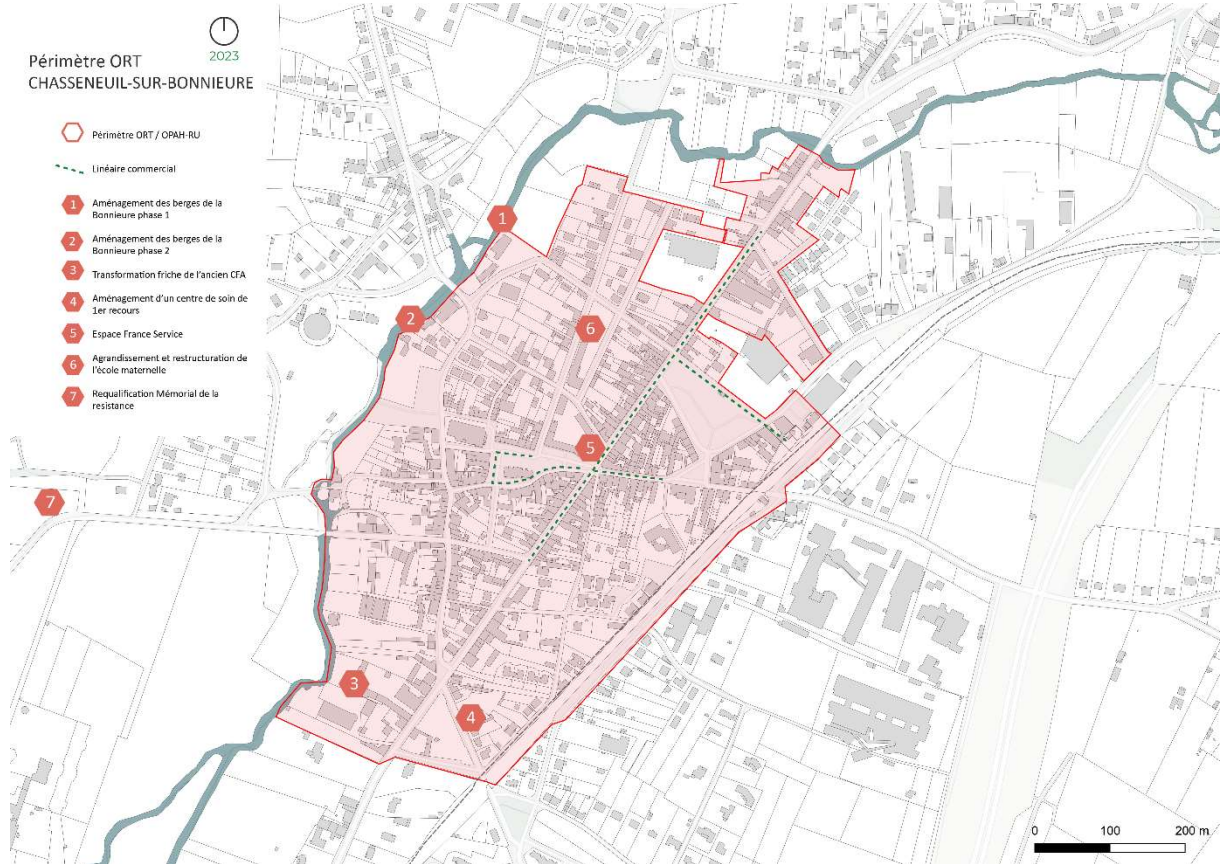
### a) Périmètres

La convention OPAH-RU des 3 centralités s'applique sur les périmètres des Communes de Confolens, Terres-de-Haute-Charente et Chasseneuil-sur-Bonnieure :

#### Confolens :



**Chasseneuil-sur-Bonnieure :**



**Terres-de-Haute-Charente :**



PROJET

## b) Récapitulatif des aides (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

		Taux Anah	Primes Anah	Taux/primes CD16	Primes CCCL	Taux/primes Commune	Nb de Logts s / 5 ans
Prop Bailleur	Travaux lourds	35%	1 500 €		5 000 €	10 %	30
	Travaux amélioration	25%	1 500 €		3 500 €	10 %	30
PO très modeste et modeste	Travaux lourds habitat <b>indigne</b> et très dégradé	50%	1 500 €	4 500 €	2 000 €	10 %	6
PO modeste	Travaux <b>amélioration énergétique</b>	35%	1 500 €	3 000 €	1 500 €	2 000 €	15
PO très modeste	MPR Sérénité	50%	1 500 €	3 000 €	2 000 €		30
PO modeste	Travaux <b>autonomie</b> à la personne	35%			500 €	800 €	15
PO très modeste		50%		20%	800 €		30
Propriétaires occupants et bailleurs	Ravalement de façade					20 %	60
Propriétaires occupants et bailleurs	Prime sortie de vacance + 2 ans					3 000 €	30
Propriétaires occupants et bailleurs	Prime pour création d'accès indépendant RDC commercial et logements à l'étage					1 000 €	30
Propriétaires bailleurs	Prime sécurisation gestion locative si gestion professionnelle					1 000 €	30
Accédants à la propriété	Prime accession sociale en centre-bourg					5 000 €	30

Il est également prévu des **aides spécifiques** :

- Une aide au ravalement de façade (60 dossiers sur 5 ans)
- Une prime sortie de vacance (30 dossiers sur 5 ans)
- Une aide à « l'accessions sociale en centre-bourg » (30 dossiers sur 5 ans). Cette aide est conditionnée à la réalisation d'un projet de travaux global MaPrimeRénov'Sérénité financé dans le cadre de l'OPAH-RU, et a pour objectif de sécuriser l'accession à la propriété dans l'ancien d'un ménage aux ressources modestes,
- Une prime pour la « création d'accès indépendant » permettant de desservir et créer des logements aux étages d'un rez-de-chaussée commercial (30 dossiers sur 5 ans),
- Une prime sécurisation de gestion locative (impayés, dégradations) pour la mise en gestion chez un professionnel : Agence Immobilière Sociale (30 dossiers sur 5 ans).



## c) Récapitulatif des objectifs

1.1. Récapitulatif des objectifs

Type de propriétaire	Types de travaux	Nombres de logements / an	Nombre de logements /5 ans
Propriétaires bailleurs	Travaux lourds	3	15
	Travaux lourds immeubles îlots prioritaires	3	15
	Travaux amélioration	3	15
	Travaux amélioration immeubles îlots prioritaires	3	15
Propriétaires occupants - Très Modestes	Travaux lourds habitat indigne et très dégradé	/	3
Propriétaires occupants - Modestes			3
Propriétaires occupants - Très Modestes	Travaux amélioration énergétique MaPrime Rénov' Sérénité	6	30
Propriétaires occupants - Modestes		3	15
Propriétaires occupants - Très Modestes	Travaux autonomie de la personne	6	30
Propriétaires occupants - Modestes		3	15
Propriétaires occupants et bailleurs	Ravalement de façade	12	60
	Prime sortie de vacance de +2 ans	6	30
	Prime pour création d'accès indépendant RDC commercial et logements à l'étage	6	30
Propriétaires bailleurs	Prime sécurisation gestion locative (impayés, dégradation) si mise en gestion professionnelle type Agence Immobilière Sociale	6	30
Accédants à la propriété	Prime accession sociale en centre-bourg	6	30

1.2. Indicateurs de la convention**Indicateurs de suivi :**

- Plan de communication : nombre d'actions de communication réalisées,
- Nombre de participants à des salons, événements habitat, réunions publiques,
- Nombre de visites du site internet,
- Nombre de prises de contact,
- Nombre de permanences,
- Nombre de logements visités,
- Nombre de projets sans suite et motifs,
- Nombre de projets ayant bénéficié d'une avance de subvention et/ou prêt,
- Nombre de projets réalisés par volet et répartition modeste/très modeste :
  - o Habitat indigne
  - o Rénovation énergétique

○ Adaptation

- Nombre de logements conventionnés, dont logements en intermédiation locative,
- Nombre de logements sortis de vacance,
- Nombre de projets d'embellissements des façades,
- Nombre de contrôle de décence,
- Nombre de logements non décents,
- Nombre de logements redevenus décents,
- Nombre de dossiers financés en traitement de l'habitat indigne ou très dégradé,
- Taux d'amélioration énergétique,
- Coût moyen des travaux/taux moyen de subvention,
- Nombre de logements sur commerces sortis de vacance (conventionnés typologie),
- Nombre de cellules commerciales remises en activité.

**Indicateurs de résultats :**

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

**Indicateurs sociaux :**

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

**Indicateurs économiques :**

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