



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multi-sites de la
Communauté d'Agglomération de Grand Cognac**

La présente convention est établie entre :

- La Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, 6 rue de Valdepenas CS 10216 – 16111 COGNAC Cedex représentée par son président, monsieur Jérôme SOURISSEAU
- La commune de Cognac, 68 boulevard Denfert Rochereau CS 20217 – 16111 COGNAC Cedex représentée par son maire, monsieur Morgan BERGER
- La commune de Châteauneuf-sur-Charente, Place de la Liberté 16120 CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE représentée par son maire, monsieur Jean-Louis LEVESQUE
- La commune de Jarnac, Place Jean Jaurès 16200 JARNAC représentée par son maire, monsieur Philippe GESSE
- La commune de Segonzac, 2 Place Pierre Frapin 16130 SEGONZAC, représentée par son maire, monsieur Michel SCHAFFTER
- L'État et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, 8 avenue de l'Opéra - 75001 Paris, représentée par sa déléguée locale, madame Martine CLAVEL, préfète du département de la Charente
- Procivis Poitou-Charentes, 123 rue Condorcet - 86000 Poitiers, représenté par son président, monsieur Roland CHAUVEAU, ou le Directeur Général, monsieur Antoine DAGONAT

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

Vu le règlement général de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (Anah),

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

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

Vu le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de la Charente 2018-2023, adopté par le préfet de la Charente et le Président du Conseil départemental, le 13 mars 2018,

Vu le programme d'actions 2022 de l'Anah délégation locale de la Charente approuvé par la commission locale d'amélioration de l'habitat en séance du 5 juillet 2022,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2020-2026, adopté par délibération par la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, le 10 décembre 2020,

Vu le PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne dont la convention a été signée le 30 mars 2022,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, en date du x, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la commune de Cognac en date du x, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la commune de Châteauneuf-sur-Charente en date du x, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la commune de Jarnac en date du x, autorisant la signature de la présente Convention d'OPAH-RU multi-sites de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac

AR Prefecture

016-200070514-20221214-D2022__354-DE

Reçu le 19/12/2022

Publié le 19/12/2022

convention.

Vu la délibération de la commune de Segonzac en date du x, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat lors de sa séance du 7 juillet 2021,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 24 décembre 2021

Vu la délibération du Conseil d'Administration de PROCIVIS POITOU-CHARENTES du 16 juin 2021, autorisant la signature de la présente convention.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	5
I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	20
A. Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	20
a. Dénomination de l'opération.....	20
b. Périmètre et champs d'intervention.....	20
II – Enjeux de l'opération.....	21
III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	23
IV – Volets d'action.....	24
A. Volet urbain et foncier.....	25
a. Descriptif du dispositif.....	25
b. Objectifs.....	26
B. Volet immobilier.....	26
a. Descriptif du dispositif.....	26
b. Objectifs.....	27
C. Volet lutte contre l'habitat indigne et dégradé.....	27
a. Descriptif du dispositif.....	27
b. Objectifs.....	28
D. Volet énergie et précarité énergétique.....	28
a. Descriptif du dispositif.....	28
b. Objectifs.....	29
E. Volet autonomie de la personne dans l'habitat.....	29
a. Descriptif du dispositif.....	29
b. Objectifs.....	29
F. Volet social.....	30
a. Descriptif du dispositif.....	30
b. Objectifs.....	30
G. Volet patrimonial et environnemental.....	30
a. Descriptif du dispositif.....	30
b. Objectifs.....	31
H. Volet économique et développement territorial.....	31
a. Descriptif du dispositif.....	31
b. Objectifs.....	31
I. Volet copropriétés en difficulté.....	32
a. Descriptif du dispositif.....	32
V – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	32
IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	35
A. Financements de l'Anah.....	35
B. Financements de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération.....	36
C. Financements de la commune de Cognac.....	38
D. Financements de la commune de Châteauneuf-sur-Charente.....	40
E. Financements de la commune de Jarnac.....	43
F. Financements de la commune de Segonzac.....	45
G. Engagements de la Sacicap PROCIVIS Poitou-Charentes.....	48
VII – Pilotage, animation et évaluation.....	50
A. Pilotage de l'opération.....	50
B. Instances de pilotage.....	50
VIII. Suivi-animation de l'opération.....	52
A. Équipe de suivi-animation.....	52
B. Contenu des missions de suivi-animation.....	52
C. Modalités de coordination opérationnelle.....	53
D. Suivi des objectifs.....	53
IX. Bilans et évaluation finale.....	54
X – Communication.....	55
XI – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	56
A. Durée de la convention.....	56
B. Révision et/ou résiliation de la convention.....	56
XII – Transmission de la convention.....	56
ANNEXES.....	58

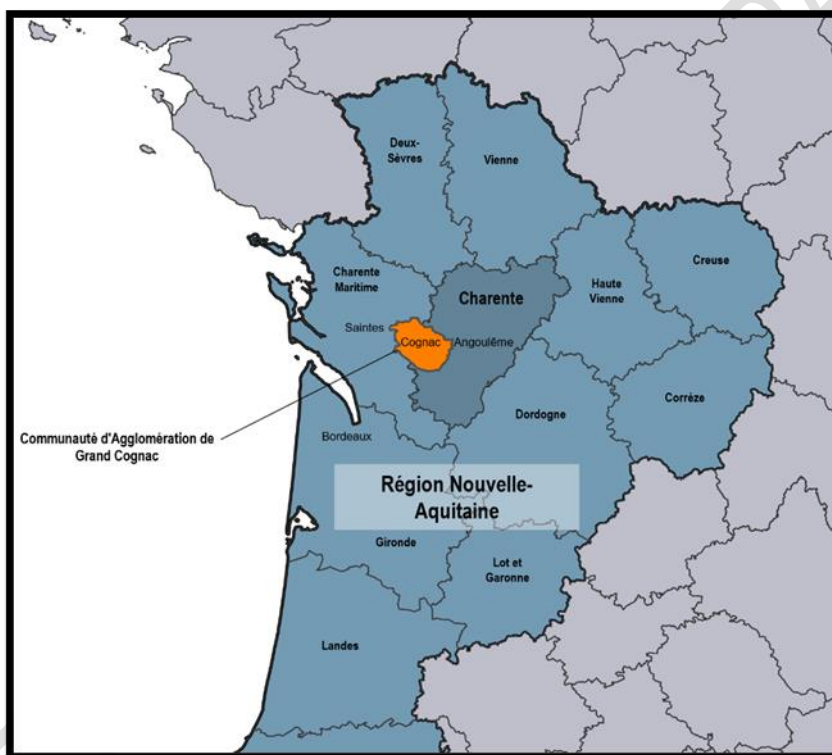
Préambule

1. Présentation de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac

Une jeune structure

La Communauté d'agglomération de Grand Cognac est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé au 1er janvier 2017, en application de la loi NOTRe et du SDCI, de 4 Communautés de communes :

- La Communauté de communes de Grande Champagne °,
- La Communauté de communes de Grand Cognac ;
- La Communauté de communes de Jarnac ;
- La Communauté de communes de la Région de Châteauneuf.



Source : PLUi de la C.A de Grand Cognac, Urbanova 2018

Liste des 55 communes de l'agglomération de Grand Cognac à la date du 1^{er} janvier 2022 suite à des fusions de communes :

Angeac-Champagne	Gensac-La-Pallue	Réparsac
Angeac-Charente	Genté	Saint-Brice
Ars	Gimeux	Sainte-Sévère
Bassac	Mainxe-Gondeville	Saint-Fort-sur-le-Né
Bellevigne	Graves-Saint-Amant	Saint-Laurent-de-Cognac
Birac	Hiersac	Saint-Même-les-Carières
Bonneuil	Houlette	Saint-Preuil
Bourg-Charente	Jarnac	Saint-Simon
Bouteville	Javrezac	Saint-Sulpice-de-Cognac
Boutiers-Saint-Trojan	Juillac-Le-Coq	Salles-d'Angles
Bréville	Julienne	Segonzac
Champmillon	Les Métairies	Sigogne
Chassors	Lignières-Ambleville	Triac-Lautrait
Châteaubernard	Louzac-Saint-André	Verrières
Châteauneuf-sur-Charente	Mérignac	Vibrac
Cherves Richemont	Merpins	
Cognac	Mesnac	
Criteuil-la-Magdeleine	Mosnac-Saint-Simeux	
Fleurac	Moulidars	
Foussignac	Nercillac	

Les compétences de la communauté d'agglomération (CDA) (mises à jour et évolutions votées le 29 juin 2022)

- La communauté d'agglomération exerce de plein droit, au lieu et place des communes membres, les compétences obligatoires suivantes :

1° En matière de développement économique : actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme sans préjudice de l'animation touristique qui est une compétence partagée, au sens de l'article L. 1111-4, avec les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

2° En matière d'aménagement de l'espace communautaire : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ; organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du code des transports, sous réserve de l'article L. 3421-2 du même code.

3° En matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

4° En matière de politique de la ville : élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville.

5° Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, dans les conditions prévues à l'article L. 211-7 du code de l'environnement.

6° En matière d'accueil des gens du voyage : aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

7° Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.

8° Eau.

9° Assainissement des eaux usées, dans les conditions prévues à l'article L.2224-8.

10° Gestion des eaux pluviales urbaines, au sens de l'article L.2226-1.

- La communauté d'agglomération exerce, au lieu et place des communes membres, les compétences supplémentaires suivantes :

1° En matière d'économie, d'insertion et d'emploi : soutien au développement de l'enseignement supérieur et de la recherche sur le territoire ; animation et accompagnement de toute action en matière d'emploi visant à mettre en adéquation offre et demande, création et gestion de chantiers d'insertion dans les domaines du patrimoine, du maraichage ou de l'environnement, soutien à la Mission locale pour l'insertion des jeunes.

2° En matière de tourisme :

Définition, mise en œuvre et évaluation du Schéma de Développement du Tourisme et des Loisirs, dont :

Structuration des filières touristiques prioritaires de la destination : soutien et accompagnement des porteurs de projets de développement touristiques, création, balisage et promotion des circuits de randonnée conformes au PDIPR, création, gestion et promotion de parcours touristiques dans les communes labellisées, contribution à l'accueil et au développement d'événements de portée suprarégionale.

Création, développement, gestion et animation d'infrastructures touristiques structurantes :

Bateau à passagers « La Demoiselle », Port de Cognac, Campings de Cognac et de l'Île Madame, Gîte du Moulin de Prézier, Site de Juac « Chantier des Gabarriers », Bases de loisirs André Mermet à Cognac et des Trois Pierres à Angeac Champagne, Aires et bornes camping-cars situées sur les sites communautaires, Site de la « pyramide de Condé » à Triac, Pêcherie couverte de Saint Simeux, la Flow Vélo et les équipements touristiques connexes au fleuve et à la Flow Vélo: pontons touristiques fixes et flottants (à l'exception des pontons de sport et de pêche), bornes fluviales d'eau, électricité et à eaux noires, équipements connexes à la Flow Vélo.

Valorisation touristique des Carrières de Saint-Même.

Animation du territoire dans le cadre du dispositif départemental de l'été actif.

3° En matière de développement durable : Actions de portée supra-communale visant à la préservation de la biodiversité ; Elaboration et mise en œuvre du Plan alimentaire territorial (PAT) ; Elaboration et mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ; Création et gestion du réseau de chaleur fournissant de la chaleur notamment au centre aquatique l'X'eau ; Lutte contre les fléaux atmosphériques.

4° En matière de politique culturelle : Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels d'intérêt communautaire ; Soutien aux manifestations et/ou actions culturelles ayant une dimension supra-communale et visant à favoriser l'accès à la culture pour tous ; Mise en place, animation et coordination du réseau de lecture publique Libellus ; Valorisation du chantier de fouilles paléontologiques d'Angeac-Charente ; Etudes et actions préalables à la labellisation Pays d'art et d'histoire.

5° En matière de politique sportive : Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements sportifs d'intérêt communautaire ; Soutien à la pratique du sport de haut niveau, Soutien à la pratique du sport handicap et du sport adapté ; Soutien aux manifestations sportives d'envergure régionale, nationale ou internationale participant à la promotion du territoire ; Soutien aux manifestations sportives d'envergure supra-communale participant à l'animation du territoire ; Soutien au développement de la pratique sportive des jeunes.

Soutien aux clubs sportifs suivants : Le Cognac Yacht Rowing Club (CYRC), Les Dauphins Cognaçais, Le Cognac Tennis Club (CTC), Cognac Basket Avenir, La Cognaçaise, L'Union Cognac Saint-Jean d'Angély (UCS), L'Union Sportive Cognaçaise (USC), Le Cognac Athlétique Club (CAC), L'Union Amicale Cognac Football, Grand Cognac Judo, L'Association Laïque de Jeunesse Ouvrière (ALJO), Les écuries de Boussac, La Société de Tir de Cognac, Le Team Charentes Triathlon, La 1ère compagnie d'Archers de Cognac, Le Cognac Canoë Club (CCC), L'Association Cognaçaise d'Etudes et de Recherches Sous-marine (ACERS), Le Jarnac Sports Canoë Kayak, Le Châteauneuf Vibrac Canoë Kayak.

6° En matière d'enfance-jeunesse : Elaboration et mise en œuvre du Projet Educatif de Territoire ; Création, entretien et gestion : des établissements d'accueil du jeune enfant agréés (0-3 ans), des relais petite enfance (RPE), des lieux d'accueil enfants-parents, des structures d'accueil de loisir sans hébergement (ALSH) agréés pour les vacances scolaires et pour l'accueil du mercredi, hors école municipale des sports de la ville de Cognac, des espaces jeunes pour l'accueil des enfants de 12 à 17 ans, de la ludothèque à Segonzac ; Soutien aux actions de portée supra-communale relatives à l'accueil d'enfants en horaires atypiques ; Soutien aux Maisons d'assistantes maternelles.

7° Action sociale d'intérêt communautaire.

8° Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire ; création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire ;

9° En matière de mobilité : Création, gestion et promotion des bornes de recharge des véhicules électriques et hybrides, Installation et entretien des abribus nécessaires au réseau de transport urbain régulier, Participation au financement de l'aéroport de Cognac/Châteaubernard.

10° Etablissement et exploitation de réseaux de communications électroniques sur le fondement de l'article L.1425-1 du CCCT

11° Création et gestion d'une fourrière pour les animaux errants.

12° Contribution au Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

13° Hippodrome à Jarnac.

Lorsqu'un groupement de commandes est constitué entre des communes membres et Grand Cognac, les communes peuvent confier à l'agglomération, par convention, indépendamment des fonctions de coordonnateur du groupement de commandes et quelles que soient les compétences qui lui ont été transférées, la charge de mener tout ou partie de la procédure de passation ou de

l'exécution d'un ou de plusieurs marchés publics au nom et pour le compte des membres du groupement.

La compétence « équilibre social de l'habitat » de Grand Cognac

L'intérêt communautaire de la compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'habitat en date du 29 juin 2022 s'établit ainsi :

- Politique du logement visant à favoriser la prise en compte des besoins spécifiques de certains publics en matière d'habitat ;
- Actions et aides financières en faveur du développement d'une offre de logement social diversifié et adapté à la demande locale ;
- Actions en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- Actions en faveur de l'amélioration du parc immobilier bâti privé de propriétaires occupants ou bailleurs, dans le cadre de dispositifs de type PIG, OPAH, ORI ;
- Soutien à des actions et projets en faveur de l'habitat et de l'hébergement des jeunes et notamment au travers de la Résidence Habitat Jeunes.

Un territoire mêlant rural et urbain

Grand Cognac appartient au Pôle d'équilibre territorial et rural Ouest-Charente, et se situe dans le département de la Charente, sur sa limite ouest (limitrophe de la Charente-Maritime), et au cœur de la région Nouvelle Aquitaine.

Au 1^{er} janvier 2022, la population de la Communauté d'agglomération est de 70 986 habitants (population totale légale, chiffres INSEE 2019). Le territoire de Grand Cognac s'étend sur 754,3 km². Ce même territoire rencontre une diversité de situations. Ainsi, il mêle à la fois des cœurs urbains constitués dont certains souffrent d'un ralentissement démographique et d'une dévitalisation du centre-ville, des couronnes péri-urbaines en croissance, mais devant tous être intégrés à la dynamique de développement intercommunal.

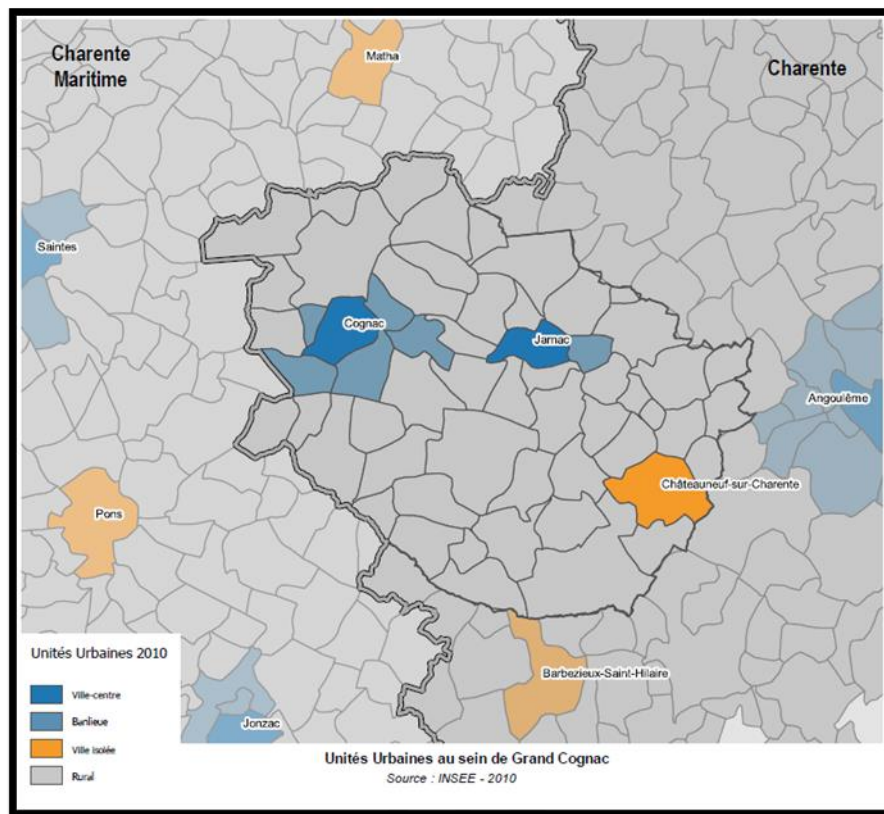
La spécificité de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac, devant être prise en compte, est d'être une communauté d'agglomération rurale, composée très majoritairement de communes rurales. La grande majorité des communes (38 sur 55) ont une population inférieure à 1 000 habitants.

A part la ville de Cognac, qui compte un peu plus de 19 000 habitants, aucune autre commune du territoire ne dépasse le seuil des 5 000 habitants. Le paysage est majoritairement constitué de villages à l'habitat dispersé entre le bourg et de multiples hameaux.

L'agglomération comporte 3 unités urbaines au sens de l'INSEE : Cognac (regroupant Châteaubernard, Boutiers-Saint-Trojan, Merpins, Saint-Brice et Javrezac), Jarnac (Jarnac et Triac-Lautrait) et Châteauneuf-sur-Charente.

Les 46 autres communes sont considérées comme rurales au sens de l'INSEE, et rassemblent plus de la moitié de la population communautaire. Certaines dépassent le seuil de 2 000 habitants (Cherves-Richemont, Segonzac), mais sont néanmoins considérées comme rurales du fait de leur

éclatement en hameaux.



(Source : diagnostic PLH Grand Cognac)

Structuration urbaine et fonctionnement territorial de la communauté d'agglomération de Grand Cognac

Le territoire s'organise autour de plusieurs polarités qui concentrent une population plus importante mais aussi les équipements et les services :

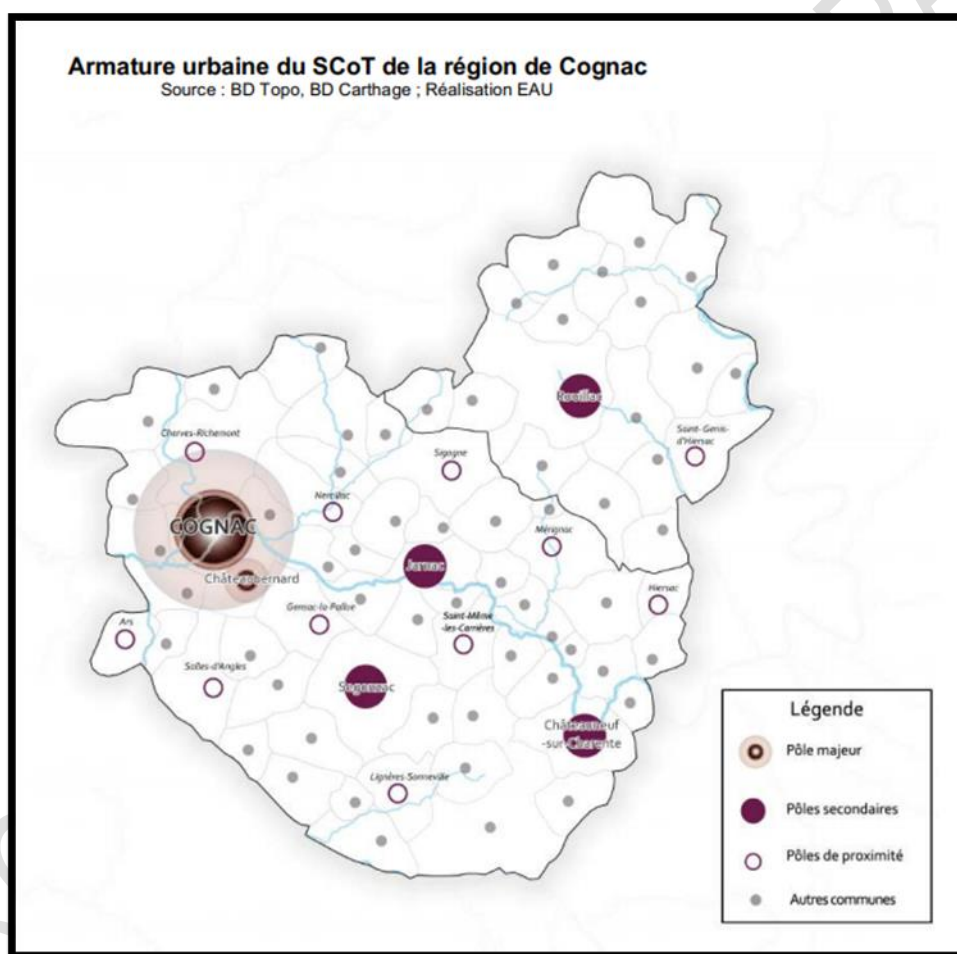
- Cognac regroupe 32% de la population du territoire de l'agglomération. Cette commune et celle de Châteaubernard, située dans sa périphérie, concentrent 38% de l'ensemble des équipements du territoire, dont une grande partie de ceux de la gamme supérieure, c'est-à-dire, les plus rares (hôpital, lycées, ...) qui rayonnent au-delà du territoire de l'agglomération ;
- Les pôles de Jarnac, Segonzac et Châteauneuf-sur-Charente qui concentrent la population la plus forte sont également marqués par une présence importante d'équipements de gamme intermédiaire et de proximité (collèges, écoles, boulangeries,...). Jarnac se distingue par une part d'équipements plus importante par rapport aux autres pôles. Par ailleurs, parmi ces trois communes, seuls Jarnac et Châteauneuf sur Charente possèdent une gare ;
- Les chefs-lieux de canton regroupent un certain nombre d'équipements de gamme intermédiaire et de proximité (écoles, boulangeries, ...) qui permettent une irrigation des territoires ruraux.

Le niveau de desserte en transports, d'équipements et de services est très variable sur le territoire

de l'agglomération. Les communes situées le long de l'axe N141 et celles localisées dans l'aire d'influence de Cognac, qui bénéficient d'un service de transport en commun, apparaissent bien dotées en la matière tandis que les communes situées au Nord et au Sud du territoire sont marquées par une très faible desserte en transports en commun.

L'armature du SCoT est la suivante :

- Le **pôle majeur** comprend la conurbation Cognac – Châteaubernard : il se caractérise par un poids démographique plus important et la concentration des emplois, des équipements et des services majeurs ainsi que la présence d'un pôle multimodal ;
- Les **pôles d'équilibre** comprennent les communes de Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac. Ils concentrent une population importante, un niveau d'emploi, d'équipements et de services qui rayonnent à l'échelle de bassins de vie ;
- Les **pôles de proximité** : Ars, Cherves-Richemont, Gensac-la-Pallue, Hiersac, Lignières-Sonneville, Mérignac, Nercillac, Saint-Même-les-Carrières, Salles d'Angles et Sigogne. Ils présentent un certain niveau d'emploi et des services de proximité performants ;
- Les **communes rurales**.



Il est à noter que le SCoT de la Région de Cognac qui concerne la CDA de Grand Cognac et la CDC du Rouillacais est en cours d'élaboration ainsi que le PLUi de Grand Cognac, et que dans le cadre de l'élaboration du PLH de l'agglomération il a notamment été recherché une cohérence entre les documents de planification en cours.

Grand Cognac est un territoire dynamique sur le plan économique

Epicentre d'une activité viticole et industrielle internationale représentant un chiffre d'affaires de 2,8 milliards d'euros, les entreprises du territoire de Grand Cognac représentent 70% de la balance commerciale à l'export en Charente.

En effet, au-delà de la présence de grands groupes tels que LVMH ou encore Pernod-Ricard ce sont près de 6 000 structures et plus de 12 000 emplois concernés par l'activité du cognac et des spiritueux en constante évolution qui permettent à Grand Cognac d'être le bassin d'emploi le plus dynamique du département de la Charente.

C'est grâce à ce dynamisme économique que des projets structurants d'ampleur européenne et internationale comme la « Spirits Valley » ou encore la création d'un pôle dédié aux savoir-faire et à l'innovation autour des spiritueux voient le jour. La fédération d'acteurs publics et privés permet aujourd'hui de proposer une offre de formation, allant du CAP au Master, dédiée à la spécificité du territoire et ce afin d'assurer le renouvellement et l'évolution d'une main d'œuvre toujours plus nombreuse et qualifiée.

Le territoire de Grand Cognac c'est aussi :

- Des actions entreprises pour enrayer la « mono-activité », et un besoin de développer les infrastructures en lien avec l'exportation du cognac qui est un produit à forte valeur actuellement sur le marché,
- D'autres activités agricoles, notamment concernant la culture céréalière,
- Des activités artisanales de qualité qui se développent,
- Un attrait touristique (principalement estival) réel grâce à des manifestations renommées, la présence d'un patrimoine remarquable, l'organisation de circuits et visites touristiques et la proximité avec le fleuve Charente, support de loisirs et d'équipements qui pourraient générer une économie saisonnière.

Contexte socio-démographique (sources : *diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2026 de Grand Cognac et diagnostic PLUi Grand Cognac*)

A l'échelle de la communauté d'agglomération la population est stable mais le territoire présente un potentiel d'attractivité auprès de ménages du fait notamment du développement économique. En effet, le territoire propose plus d'emplois qu'il ne comporte d'actifs occupés, attirant les actifs d'Angoulême, de la CDC du Rouillacais, de la CDC des 4B (Barbezieux), de la Charente Maritime (CDA de Saintes).

Le territoire a un profil familial mais il est marqué par une dynamique de vieillissement, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 28% de la population en 2014 contre 23% à l'échelle nationale. Entre 2009 et 2014, la part des ménages âgés de 60 à 75 ans est en augmentation au sein de certaines communes rurales notamment celles situées au sud-est du territoire et des centralités qui connaissent une stagnation voire une baisse de leur population. Des communes rurales et les pôles de proximité situées en périphérie des centralités connaissant une croissance démographique et ont un profil plus jeune.

Les personnes seules qui correspondent notamment aux personnes âgées et familles monoparentales habitent principalement dans le pôle majeur et les pôles d'équilibre, les communes rurales et les pôles de proximité dans une moindre mesure, se caractérisent par un profil plus familial et une part de couples avec et sans enfant largement supérieure à celle des autres polarités. Entre 2009 et 2014, l'ensemble du territoire est marqué par une tendance à une

augmentation des ménages seuls et des familles monoparentales alors que la part des couples avec enfants a baissé.

Malgré le rattrapage en cours, il faut souligner la sous-représentation importante de cadres et de professions intellectuelles supérieures et légère des professions intermédiaires sur l'agglomération et une sur-représentation des ouvriers et des agriculteurs. Au sein du territoire il y a de fortes disparités de niveau de revenus des ménages. Les pôles de Cognac et Châteauneuf-sur-Charente sont ainsi marqués par les niveaux de revenus les plus faibles tandis que l'on observe une concentration des niveaux de revenus les plus élevés dans la couronne de Cognac (Boutiers-Saint-Trojan, Saint-Brice, Bourg-Charente), communes marquées par la présence importante de cadres et professions intermédiaires. Les communes situées dans l'aire d'influence d'Angoulême (Champmillon, Birac, Hiersac...) présentent des revenus intermédiaires moindres et le secteur situé au sud-est de Segonzac est marqué par les revenus les plus faibles (Bellevigne, Lignières-Sonneville, Saint-Preuil, Ambleville).

Descriptif général du parc de logements sur le territoire de Grand Cognac (source : éléments du diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2026 de Grand Cognac)

- Un parc de résidences principales globalement ancien : 45% des résidences principales ont été construites avant 1949 et 17% entre 1949 et 1974 ;
- Un parc de logements dominé par la propriété occupante (67%) et les maisons (84%), principalement dans les communes rurales ;
- Plus de la moitié des propriétaires occupants sont âgés de plus de 60 ans ;
- Des situations d'habitat indigne repérées sur le territoire, la part du Parc de logements Privés Potentiellement Indigne était de 5% en 2013 selon les données Filocom ;
- Entre 1968 et 2014, le nombre de logements a augmenté de 13 684 sur le territoire de l'agglomération. Le nombre de logements vacants a presque doublé sur la même période ;
- Un taux de logements vacants légèrement inférieur à celui du département (9% en 2015 sur Grand Cognac et 9,9% en Charente). Ce taux n'étant pas cohérent avec la réalité de terrain constatée, Grand Cognac a réalisé une étude en régie sur les logements vacants d'octobre 2020 à avril 2021 ;
- Pour près d'un logement sur deux, la vacance peut être qualifiée de structurelle (plus de 3 ans) ;
- Le parc des logements vacants est caractérisé par une surreprésentation des logements anciens, 67% des logements ont été construits avant 1915 ;
- Une offre neuve de maisons individuelles dans les communes périurbaines qui participe à la perte d'attractivité du parc ancien des centres bourgs et des centres villes ;
- Un parc de résidences principales de grands logements avec 66% de logements de plus de 4 pièces ;
- Un parc locatif privé relativement peu développé sur le territoire et plus présent dans les pôles majeurs et pôles d'équilibre mais également au Sud-Est du territoire ;
- Un secteur sud-est du territoire et les centralités concernés à la fois par un parc ancien et une part importante de ménages fragiles (personnes âgées, personnes modestes).

Complément de données sur le parc de logements et les occupants à l'échelle de l'agglomération dans le cadre de l'étude pré opérationnelle (source : Filocom 2017 et INSEE RP2016)

- 93,9% des logements ont été construits avant 1990 et 48,5% avant 1949 ;
- 44,9% des logements sont classés en catégories 6 à 8 selon le classement cadastral ;
- Les résidences principales représentent 85,2% du parc de logements ;

- 52,4% des résidences principales ont été construites avant 1971 et 36,1% avant 1946 ;
- 42,2% des résidences principales sont classées en catégories 6 à 8 selon le classement cadastral ;
- 1,7% des résidences principales sont classées « sans confort » ;
- 17,8% des résidences principales sont classées « avec confort partiel » ;
- 97,7% des résidences principales sont équipés de salles de bain avec baignoire ou douche ;
- 38,4% des résidences principales occupées par des propriétaires occupants sont classées en catégorie 6 à 8 selon le classement cadastral ;
- 18% des résidences principales occupées par des propriétaires occupants sont classées « avec un confort partiel » ;
- 10,7% des résidences principales occupées par des propriétaires occupants sont classées « sans confort » ;
- 51% des résidences principales du parc locatif privé sont classés en catégorie 6 à 8 selon le classement cadastral ;
- 18,3% des résidences principales du parc locatif privé sont classées « avec un confort partiel » ;
- 1,2% des résidences principales du parc locatif privé sont sans confort ;
- 67,7% des propriétaires occupants vivent dans les résidences principales ;
- 29,9% des locataires vivent dans les résidences principales ;
- Pour 54,3% des résidences principales occupées par des propriétaires occupants la personne référente est âgée de 60 ans ou plus ;
- Pour 73,9% des résidences principales occupées du parc locatif privé la personne référente est âgée de moins de 60 ans (38,6% est âgée de moins de 40 ans) ;
- 12,8% des occupants des résidences principales se situent sous le seuil de pauvreté Filocom ;
- 6% des propriétaires occupants des résidences principales se situent sous le seuil de pauvreté Filocom ;
- 30% des occupants des résidences principales du locatif privé se situent sous le seuil de pauvreté Filocom ;
- 43,5% des propriétaires occupants des résidences principales se situent au seuil Anah propriétaires occupants prioritaires ;
- 28,1% des propriétaires occupants des résidences principales se situent au seuil Anah propriétaires occupants standards.

2. Les problèmes et obstacles identifiés dans le cadre du diagnostic du PLH de Grand Cognac (source : éléments du diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2026 de Grand Cognac)

2.1. Synthèse de l'analyse socio-démographique

Les principaux constats

Un territoire concerné par une stagnation de sa croissance démographique et une décroissance de la plupart des pôles du territoire, à l'exception de Châteauneuf-sur-Charente



Les enjeux pour le PLH

Proposer une offre de logements attractive pour les jeunes (actifs et jeunes ménages)

Un territoire attractif auprès de



Capter les actifs qui travaillent sur le

ménages qui y travaillent sans y vivre

territoire sans y vivre par le développement d'une offre en logement adaptée

Une dynamique de périurbanisation qui bénéficie aux communes rurales situées le long de l'axe Charente et dans l'aire d'influence d'Angoulême



Limiter la production de logements neuve à travers le PLUi et le PLH afin de diminuer la consommation foncière

Une tendance à la diminution de la taille des ménages



Renforcer l'offre en logements de petites typologies

Des situations de fragilité plus fortes au Sud du territoire marqué par des niveaux de revenus plus faibles, un vieillissement plus important et une part importante de ménages isolés



Répondre aux besoins en logements abordables.
Poursuivre les actions en matière de lutte contre l'habitat insalubre et la précarité énergétique

Une dynamique de vieillissement plus forte dans les pôles d'équilibre mais qui est à l'œuvre sur l'ensemble du territoire



Poursuivre l'accompagnement des personnes âgées dans l'adaptation de leurs logements et développer une offre en logements spécifiques adaptés

2.2. Synthèse des caractéristiques du parc de logements existant

Les principaux constats

Un secteur sud-est du territoire et les principales centralités concernées à la fois par un parc ancien et une part importante de ménages fragiles (personnes âgées, ménages modestes)



Un territoire touché par une vacance importante qui concerne principalement les logements anciens



Une offre neuve de maisons individuelles dans les communes périurbaines qui participe à la perte d'attractivité du parc ancien des centres-villes et des centres-bourgs



Un parc locatif privé globalement concentré dans les polarités et les



Les enjeux pour le PLH

Poursuivre la réhabilitation du parc de logements existant afin de renforcer l'attractivité des centres-villes et des centres-bourgs, notamment au sud-est du territoire

Définir des leviers complémentaires aux actions menées dans le cadre des PIG afin d'inciter les propriétaires à réhabiliter leurs biens

Limiter la production de logements neufs à travers le PLUi et le PLH et encourager le réinvestissement du parc existant afin de limiter la consommation foncière

Développer le parc locatif privé sur l'ensemble du territoire

communes rurales du sud-est et de la périphérie de Cognac

Un parc de résidences principales dominé par les grands logements



Renforcer la part des petites et moyennes typologies (T2 et T3) dans le parc de logements

2.3. Synthèse des dynamiques du marché immobilier

Les principaux constats

Une dynamique de construction neuve concentrée dans les communes rurales

Une tendance globale à la baisse de la dynamique de construction neuve entre 2006 et 2014 bien qu'on observe des signes de reprise sur la période plus récente

Des prix en augmentation pour le marché du neuf qui limitent l'accessibilité de ce marché aux ménages résidant sur le territoire

Un marché de l'ancien dynamique mais certains produits insuffisamment développés : les maisons de ville avec jardin pour les familles et les logements de plain pieds ou les résidences avec ascenseurs pour les retraités

Une certaine inadéquation entre les exigences de modernité des ménages et les caractéristiques du parc ancien existant

Un marché du locatif accessible mais sous tension du fait d'une demande importante en la matière et d'un développement limité sur le territoire



Un enjeu de rééquilibrage de la dynamique de construction sur le territoire



Un enjeu de soutenir les ménages modestes dans leurs démarches d'accession



Un enjeu de montée en gamme du parc existant afin de renforcer l'adéquation avec les besoins des ménages



Un enjeu de développement de l'offre en logements locatifs et de rénovation de l'offre existante

3. Les actions conduites en matière de politiques de l'habitat sur le territoire de Grand Cognac

L'amélioration de l'habitat privé : une action commune à toutes les anciennes CDC

Toutes les anciennes CDC ont délibéré en 2012, acceptant ainsi les modalités d'intervention dans le cadre de la convention territoriale d'application du Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental « Habiter Mieux ».

Le PIG Départemental avait pour objectif l'amélioration du parc de logements privés et des conditions d'habitation par un soutien aux projets de réhabilitation des propriétaires bailleurs et occupants sur le territoire. Via une convention partenariale, l'Etat, le Conseil Départemental et les CDC volontaires s'engageaient à soutenir les projets de réhabilitation des propriétaires occupants et bailleurs.

Quelques repères sur les dispositifs menés sur le territoire de l'agglomération à l'époque des anciennes CDC

- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) menée du 10 novembre 2003 au 9 novembre 2007 sur Grand Cognac CDC : 182 dossiers ont été traités (89 concernant des propriétaires occupants et 93 concernant des propriétaires bailleurs. Parmi ces dossiers, 42 logements à loyer maîtrisé ont été remis sur le marché) ;
- Un Programme d'Intérêt Général local (PIG) mené du 5 décembre 2008 au 4 décembre 2011, sur Grand Cognac CDC : 57 dossiers ont été traités (35 propriétaires occupants et 22 propriétaires bailleurs) ;
- PIG Départemental Habiter Mieux, convention du 20 juin 2012 à juin 2015 pour toutes les anciennes CDC avec des taux d'intervention différents, avec une prorogation de la convention sur la période juin 2015 - décembre 2016 pour les CDC de la région de Châteauneuf, de Grande Champagne et de Grand Cognac et une harmonisation des taux d'intervention, excepté pour la CDC de Jarnac qui n'a pas prorogé la convention.
- L'avenant n°2 de la convention territoriale d'application a été signé en janvier 2017 pour couvrir l'ensemble du territoire de l'agglomération jusqu'en juin 2018, date à laquelle la convention générale départementale a pris fin.
- Entre 2012 et 2018, dans le cadre du PIG départemental Habiter mieux, 251 dossiers ont été traités sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac, dont 225 propriétaires occupants et 26 propriétaires bailleurs.

Les objectifs poursuivis dans le cadre du PIG départemental étaient les suivants :

- Lutter contre la précarité énergétique avec l'objectif d'amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement ;
- Lutter contre l'habitat indigne et l'insalubrité ;
- Favoriser la production de logements à loyers modérés maîtrisés dans le parc privé ;
- Maintenir à domicile des personnes âgées et / ou handicapées ;
- Favoriser la réhabilitation de logements vacants.

Le PIG départemental étant terminé depuis le 19 juin 2018 et le PLH étant en cours d'élaboration, Grand Cognac a décidé de mettre en place un dispositif transitoire afin de poursuivre son soutien à l'amélioration du parc de logements privés dans son ensemble en septembre 2018.

Le règlement d'intervention ainsi défini a pour objet de soutenir les propriétaires occupants sous condition de ressources et les propriétaires bailleurs pour la production de logements conventionnés. Depuis sa mise en place en septembre 2018 ce règlement a subi quelques

modifications de manière à éviter des subventions cumulées dépassant le montant de travaux et permettre son application jusqu'à ce que l'OPAH-RU et le PIG soient opérationnels sur le territoire de l'agglomération.

Dans la continuité des actions du PIG départemental Habiter mieux, Grand Cognac poursuit les mêmes objectifs via ce règlement transitoire. Les thématiques et les taux d'intervention de ce règlement transitoire sont les mêmes que ceux qui avaient été définis dans le cadre de la convention territoriale d'application du PIG départemental Habiter mieux.

Elaboration d'un nouveau PLH

En avril 2017, la CDA de Grand Cognac a voté l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat à l'échelle du territoire. Arrêté le 30 janvier 2020 par le conseil communautaire le projet de PLH 2020-2026 a été transmis à la Préfète de Département pour avis et le soumettre au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Nouvelle-Aquitaine le 13 mars 2020. Face au contexte sanitaire, le délai d'instruction par les services de l'Etat a été allongé et le projet présenté en commission du CRHH le 18 septembre 2020. Suite à l'avis favorable reçu avec 5 points techniques de réserves le projet de PLH a été enrichi et complété techniquement et présenté au vote du conseil communautaire le 10 décembre 2020 ; il est devenu exécutoire le 11 février 2021.

Le PLH de Grand Cognac est organisé autour de 4 grandes orientations :

- Orientation 1 : Poursuivre les actions de requalification du parc de logements privés dans les centres bourgs et centres villes. Le territoire est marqué par une dévitalisation de ses centralités et une désaffectation des ménages pour le parc ancien, ceux-ci privilégient l'offre neuve ou récente développée dans les communes rurales. À travers son PLH, Grand Cognac s'engage à encourager la réhabilitation et le réinvestissement du parc existant.
 - Action 1 : Mettre en place un Programme d'Intérêt Général (PIG) sur l'ensemble du territoire ;
 - Action 2 : Mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multi-sites sur les principales polarités de Grand Cognac ;
 - Action 3 : Doter la collectivité d'un mode de recensement fin et actualisé de la vacance de logements ;
 - Action 4 : Déployer des outils incitatifs sur l'ensemble du territoire et réfléchir à la mise en place d'outils coercitifs de lutte contre la vacance.
- Orientation 2 : Améliorer la réponse aux besoins en logements des jeunes et des familles en développant le parc locatif et l'accession abordable à la propriété.
 - Action 5 : Poursuivre le soutien au développement du parc locatif abordable et améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande.
- Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques en logements afin d'améliorer les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages sur le territoire.
 - Action 6 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ ou handicapées ;
 - Action 7 : Encourager le développement d'une offre en logements adaptés aux besoins des personnes âgées ou handicapées ;
 - Action 8 : Poursuivre les actions d'accompagnement des jeunes dans leur recherche de logement et de soutien à la production de logements adaptés à leurs besoins ;

- Action 9 : Accompagner le développement d'une offre en hébergement d'urgence et en logement abordable à destination des ménages les plus modestes ;
- Action 10 : Renforcer l'offre sur le territoire permettant de répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage.
- Orientation 4 : Renforcer le rôle de coordination de Grand Cognac en matière de politiques de l'habitat.
 - Action 11 : Renforcer la mise en réseau des partenaires en faveur de l'information et de l'accompagnement des habitants dans leurs démarches liées au logement ;
 - Action 12 : Créer un observatoire de l'habitat et du foncier ;
 - Action 13 : Installer des instances locales de gouvernance et de suivi du PLH ;
 - Action 14 : Mettre en œuvre la politique intercommunale de gestion de la demande et de l'attribution de logement social.

Réalisation d'une étude pré opérationnelle

L'étude pré opérationnelle effectuée en régie par Grand Cognac entre 2019 et 2021 a permis de conforter l'agglomération dans son choix de mettre en place sur son territoire deux programmes opérationnels en matière d'amélioration du parc existant de logements privés afin de répondre aux problématiques liées à l'habitat : une OPAH-RU multi-sites et un PIG.

La définition des périmètres d'intervention pour ces deux dispositifs s'est appuyée sur les possibilités de réponse de chacun par rapport aux enjeux identifiés sur les secteurs concernés.

L'OPAH-RU multi-sites et le PIG devront également s'articuler avec d'autres dispositifs territoriaux en place :

- Le programme « Action Cœur de Ville » (ACV) pour lequel la Ville de Cognac a été retenue en 2018 ;
- L'homologation de la convention « Action Cœur de Ville » de Cognac en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) par arrêté préfectoral le 6 septembre 2019 et l'extension de l'ORT aux 3 autres centralités du territoire (Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac) le 30 décembre 2019 ;
- La labellisation « Petites Villes de Demain » (PVD) pour les communes de Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac obtenue le 10 décembre 2020 du Ministère de la Cohésion territoriale, signature le 7 avril 2021 des conventions avec la Préfecture, le Département et la Banque des territoires.

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

I – Objet de la convention et périmètre d'application

A. Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

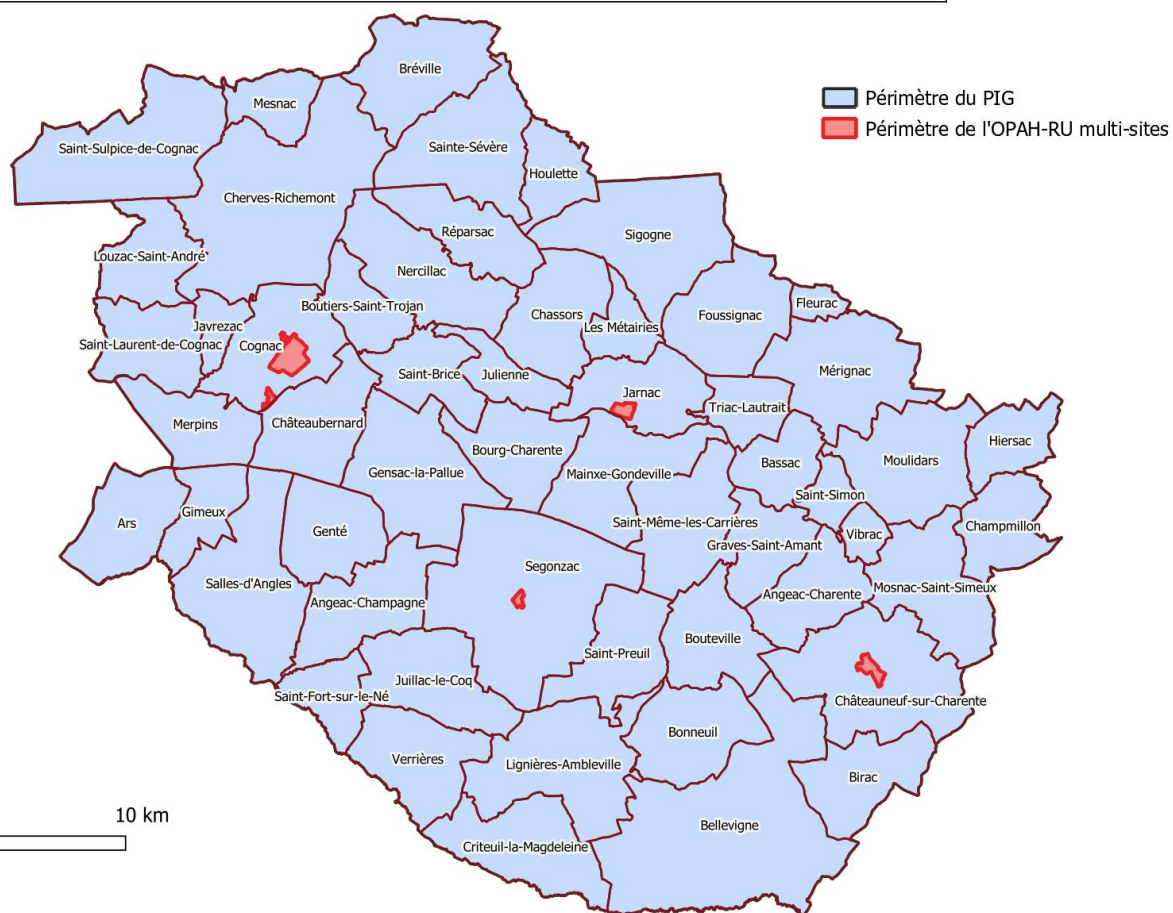
a. . Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, les communes de Cognac, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac, l'État et l'Agence nationale de l'habitat et Proclivis décident de lancer l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multi-sites de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac.

b. . Périmètre et champs d'intervention

Dans le cadre de l'étude pré opérationnelle, le périmètre d'intervention de l'OPAH-RU multi-sites concerne les périmètres ORT définis dans les centres villes des 4 centralités que sont Châteauneuf-sur-Charente, Cognac, Jarnac et Segonzac (cf. cartes des périmètres OPAH-RU multi-sites jointes en annexes). Le reste du territoire sera couvert par un PIG.

Périmètres d'intervention du PIG et de l'OPAH-RU multi-sites sur le territoire de Grand Cognac



II – Enjeux de l'opération

Les enjeux de cette opération découlent des orientations que s'est fixée la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac dans son Programme Local de l'Habitat applicable pour la période 2020-2026 et de l'étude pré opérationnelle.

La lutte contre les logements indignes, non-décents, dégradés et insalubres

Selon les données Filocom 2013 reprises dans le diagnostic du PLH, la part du parc de logements privés potentiellement indigne (PPPI) n'est pas négligeable, avec un taux de 5% à l'échelle de l'agglomération contre 6% à l'échelle du Département. Les taux varient selon les communes, les plus forts taux concernent les communes de Bassac, Bréville (10%), Jarnac, Saint-Même-les-Carrières et Sainte-Sévère (7%).

Le 8 novembre 2018, le conseil communautaire a délibéré pour devenir membre partenaire du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) en s'engageant notamment à travailler dans le cadre de son futur observatoire de l'habitat sur le suivi du parc privé potentiellement indigne et de poursuivre le soutien à l'amélioration du parc de logements privés en abondant les aides de l'Anah.

Grand Cognac fait également partie des EPCI fondateurs du GIP Charente Solidarités dont les domaines d'actions sont la mise en œuvre du PDALHPD, la gestion du fonds de solidarité pour le logement, la gestion du fonds d'aide aux accédants en difficultés, la prévention des expulsions locatives, l'accompagnement des accédants à la propriété en difficulté, l'accompagnement social spécifique lié au logement, les mesures d'accompagnement social personnalisé, l'animation, l'évaluation, le suivi de la cellule de recours, les contrôles de décence des logements et le traitement des logements insalubres.

En Charente le traitement de l'insalubrité s'appuie également sur la mise en place d'un PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne dont la convention a été signée le 30 mars 2022 dont le pilotage a été confié au GIP Charente Solidarités. Ainsi, l'opérateur désigné par Grand Cognac pour le suivi-animation de l'OPAH-RU communautaire devra travailler en lien étroit avec le GIP sur la question des dossiers d'insalubrité et lui signaler toute situation pouvant relever de ce type d'intervention. De plus, dans le cadre de la convention générale OPAH-RU multi-sites, Grand Cognac s'étant fixé des objectifs en matière de sortie d'insalubrité en plus de ceux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, l'agglomération pourra apporter un cofinancement aux travaux aux propriétaires dans le cadre des dossiers agréés par l'Anah dont l'accompagnement aura été réalisé par le GIP.

Le dispositif ainsi mis en place, assurera le dépistage des situations d'habitat indigne et dégradé, avec pour objectif la remise aux normes de ces logements en utilisant les outils appropriés en fonction des situations. La coordination entre l'opérateur communautaire du suivi-animation OPAH-RU / PIG, le GIP Charente Solidarités et les partenaires concernés par ce champ d'intervention permettra de renforcer la lutte contre l'habitat indigne sur le territoire.

La lutte contre la précarité énergétique des logements

Le territoire de Grand Cognac se caractérise par un très fort taux de propriétaires occupants (67,70%), presque la moitié est potentiellement éligible aux aides de l'Anah et l'ancienneté du parc de logements (93,9% construits avant 1990, 48,5% avant 1949) et des résidences principales (52,4% construites avant 1971 et 36,1% avant 1946) implique des enjeux de réhabilitation (isolation, mises aux normes, moyens de chauffage...).

Ce dispositif permettra notamment d'identifier et d'accompagner les propriétaires occupants aux

revenus modestes et très modestes pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétique. Il s'agira également d'encourager les propriétaires bailleurs à la réalisation de travaux énergétiques cohérents afin de produire des logements locatifs de qualité.

Les permanences de l'opérateur en charge du suivi-animation du dispositif visent à assurer l'ingénierie (informations aux propriétaires, conseils aux travaux, aide au montage des dossiers de financement...) pour les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures aux plafonds de l'Anah et pour les propriétaires bailleurs.

Concernant ces derniers, il s'agira de les encourager à la réalisation de travaux énergétiques de manière à produire des logements locatifs de qualité à loyers et charges maîtrisés.

Il est à noter que depuis 2017, la communauté d'agglomération de Grand Cognac propose aux habitants de son territoire des permanences gratuites de partenaires apportant des conseils dans leurs démarches liées au logement, notamment sur son amélioration (ADIL16, CAUE16, ABF).

L'adaptabilité des logements pour les personnes âgées et personnes handicapées

Cette thématique de l'OPAH-RU multi-sites vise à favoriser le maintien à domicile de ces publics en finançant une partie des travaux nécessaires à l'adaptation de leur logement à leur situation.

Ce dispositif sera l'occasion de mieux se coordonner avec les différents acteurs autour de cette démarche afin de mieux repérer et traiter les besoins liés à cette thématique.

La part des personnes âgées de plus de 60 ans est plus importante sur l'agglomération par rapport à l'échelle nationale et la part des ménages âgés de 60 ans à 75 ans est en augmentation dans les communes rurales et les centralités.

La lutte contre la vacance afin notamment de développer une offre locative de qualité et abordable

Selon les chiffres de l'INSEE (RP2014), le territoire de l'agglomération connaîtrait une vacance de logements assez développée (9%, taux similaire au Département de la Charente). Un taux de vacance supérieur à 7% est le signe d'une relative inadéquation entre l'offre et la demande de logements, liée le plus souvent à un manque de qualité du parc de logements proposés à la location ou à la vente (vacance structurelle).

Le parc de logements vacants de l'agglomération est caractérisé par une surreprésentation des logements anciens et le niveau de vacance est fortement différencié selon les secteurs du territoire ; les polarités sont concernées par un taux de vacance plus élevé comme certaines communes rurales. Un constat est partagé, de nombreux centres bourgs et centres villes ne sont plus attractifs, de nombreux logements situés au-dessus des commerces sont vacants.

Les causes de la vacance et les problématiques qui se posent pour la réhabilitation de ces logements étant diverses et afin d'avoir une vision globale et précise de la vacance réelle sur son territoire, Grand Cognac s'est engagée entre octobre 2020 et avril 2021 dans la réalisation d'une étude en régie sur les logements vacants. L'étude sur les logements vacants réalisée a ainsi permis de mieux cibler les logements réellement vacants (1 112 logements vacants à l'échelle de Grand Cognac soit 3% du parc de logements) et les raisons de cette vacance ; des moyens adaptés seront donc mobilisés pour remettre sur le marché de la vente ou de la location les logements remobilisables.

Afin d'encourager la réhabilitation des logements vacants, Grand Cognac a décidé de renforcer la prime incitative à la sortie de vacance ainsi qu'à la création d'un accès indépendant pour les

logements situés au-dessus d'un commerce.

Le dispositif permettra de mettre en œuvre un accompagnement adapté auprès des propriétaires suite aux résultats de l'étude sur les logements vacants.

Le prestataire assurera la promotion du conventionnement des loyers en contrepartie de l'accès aux subventions et avantages fiscaux avec ou sans travaux.

La communauté d'agglomération souhaite que soit délivrée aux propriétaires bailleurs potentiels une information sur l'intermédiation locative sociale, les dispositifs de sécurisation des bailleurs (passeport VISALE...) dans le cadre des dossiers de logements vacants.

En plus de ces enjeux qui sont les mêmes que ceux du PIG mis en place, l'OPAH-RU multi-sites vise d'autres objectifs :

- Un enjeu urbain : renforcer l'attractivité des centres villes des quatre polarités inscrites dans les dispositifs ACV et PVD ;
- Un enjeu économique : la mise en valeur du cadre urbain conforte l'attractivité économique de l'agglomération et la réhabilitation du bâti génère de l'activité pour les entreprises locales ;
- Un enjeu social : développer l'offre de logements à loyer conventionné dans les centres-villes et permettre aux ménages les plus précaires de vivre dans un logement digne ;
- Un enjeu environnemental : lutter contre la vacance permet de réduire la consommation des terres agricoles ou naturelles, la centralité de l'offre en logements limite les déplacements automobiles et les performances énergétiques des logements réhabilités sont largement améliorées.

III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

L'étude pré-opérationnelle a permis de définir les axes d'intervention de l'OPAH-RU multi-sites, à savoir :

- Lutter contre les logements indignes, non-décents et dégradés auprès des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs ;
- Lutter contre la précarité énergétique des ménages modestes et très modestes parmi les propriétaires occupants et les locataires des propriétaires bailleurs ;
- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et ou handicapées via l'adaptation de leur logement ;
- Intervenir sur le parc immobilier vacant privé afin de développer une offre locative de qualité et encourager le développement de logements locatifs abordables ;
- Redynamiser les centres villes et centres bourgs à travers une réflexion globale notamment sur la requalification des espaces publics en parallèle de l'accompagnement des propriétaires dans le cadre de travaux sur leur logement ;
- Revaloriser le patrimoine bâti des centres villes et centres bourgs.

Le contexte financier conduit chaque partenaire à recentrer ses interventions en fonction de ses compétences de base. La mise en œuvre de ces priorités nécessite un repérage efficace et ciblé. Pour parvenir à cet objectif, le dispositif devra faciliter l'information des acteurs de terrain et coordonner la remontée des repérages vers l'opérateur en charge de l'animation. Le dispositif a vocation à être le point d'entrée unique pour les situations repérées et les porteurs de projets qui souhaitent améliorer leur logement afin de résoudre des problématiques de précarité énergétique, d'adaptation à la perte d'autonomie et d'habitat indigne. Il permet à l'usager de bénéficier gratuitement d'un accompagnement administratif, technique et financier pour la mise en œuvre de travaux.

La définition du projet repose sur un diagnostic global du logement identifiant les besoins de travaux en fonction de l'état du bâti et permettant de répondre aux besoins et attentes des propriétaires. Le diagnostic pourra mentionner les éventuels désordres et l'opérateur pourra ainsi en informer le propriétaire. La possibilité de mettre au point une stratégie de traitement en rapprochant le ménage des différents acteurs compétent en la matière sera étudiée.

Les partenaires s'engagent à informer leur réseau des différentes aides existantes sur les périmètres de l'OPAH-RU multi-sites. Le dispositif a également pour vocation de promouvoir des travaux de qualité. Une action spécifique pourra être conduite en lien avec les différentes organisations professionnelles du bâtiment pour promouvoir les différents labels existants.

Les publics concernés par cette opération sont les suivants :

- Propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes dont les projets seront éligibles aux aides de l'Anah¹ ;
- Propriétaires bailleurs dont les projets seront éligibles aux aides de l'Anah dans le cadre du conventionnement de leur logement.

L'OPAH-RU multi-sites comme le PIG, sera mis en œuvre dans le cadre du guichet unique portant sur la rénovation que Grand Cognac a mis en place afin d'offrir un service public d'amélioration de l'habitat avec deux volets :

- Les deux dispositifs Anah ;
- La plateforme de la rénovation énergétique (accompagnement pour les public hors Anah).

Ce guichet unique nommé « Grand Cognac Rénov' » bénéficie d'un numéro de téléphone et d'une adresse mail dont la gestion a été confiée à l'association Centre Régional des Energies Renouvelables (CRER) en charge également du suivi-animation de la plateforme de la rénovation énergétique. Ainsi, l'opérateur désigné dans le cadre du marché pour le suivi-animation de l'OPAH-RU et du PIG, devra travailler en articulation avec le CRER qui lui orientera le public éligible aux aides Anah dans le cadre des deux dispositifs opérationnels.

IV – Volets d'action

Les volets d'action de l'OPAH-RU multi-sites sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac se déclinent en fonction des objectifs qualitatifs et quantitatifs définis ci-dessous :

- Volet urbain et foncier
- Volet immobilier ;
- Volet lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- Volet énergie et précarité énergétique ;
- Volet autonomie de la personne ;
- Volet social ;
- Volet patrimonial et environnemental ;
- Volet économique et développement territorial ;
- Volet copropriétés en difficulté.

¹ Règlementation en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention

Propriétaires occupants (PO)	Objectifs annuels	Objectifs sur 5 ans
Lutte contre l'habitat indigne et sortie d'insalubrité (PO modestes et PO très modestes) *	1	5
Précarité énergétique (PO modestes et PO très modestes)	10	50
Maintien à domicile (PO modestes et PO très modestes)	5	25
TOTAL PO	16	80

* accompagnement pour ces dossiers par l'opérateur du PIG départemental insalubrité (GIP Charente Solidarités), Grand Cognac pouvant apporter un cofinancement aux travaux aux propriétaires dans le cadre des dossiers qui seront agréés par l'Anah dans la limite des crédits prévus

Propriétaires bailleurs (PB)	Objectifs annuels	Objectifs sur 5 ans
Aides logement à loyer conventionné très social	5	25
Travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé)	2	10
Travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la personne, l'économie d'énergie, procédures RSD ²	3	15
Aides logement à loyer conventionné social	10	50
Travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé)	2	10
Travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la personne, l'économie d'énergie, procédures RSD	8	40
TOTAL PB	15	75

Ainsi à travers l'OPAH-RU multi-sites, Grand Cognac se donne pour objectifs de soutenir 31 propriétaires occupants et propriétaires bailleurs par an, soit 155 sur 5 ans.

A. Volet urbain et foncier

a. Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU s'inscrit dans une dynamique de projet autour des centres-villes de Cognac, Châteauneuf-sur-Charente, Jarnac et Segonzac. En effet, ces quatre centralités ont défini un programme d'actions dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) se fixant des objectifs et actions spécifiques selon leurs particularités, leurs priorités et leurs contraintes propres.

Ces communes ont déjà engagé des actions importantes de redynamisation, dont plusieurs se concrétiseront à court et moyen terme contribuant au programme de revitalisation.

Les réhabilitations de qualité qui seront réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU multi-sites permettront de proposer des logements plus confortables, plus attractifs et plus respectueux de l'environnement et de la richesse patrimoniale des centres anciens des quatre communes concernées.

En plus des aides aux travaux pour l'amélioration de l'habitat accordées par l'Anah et Grand Cognac, les communes concernées ont mis en place une aide au ravalement des façades.

Sur les secteurs ORT des communes, si d'autres dispositifs Anah devaient être mis en place durant la convention (par exemple dispositif expérimental de soutien à la rénovation de façades ou à la transformation d'un local non affecté à un usage d'habitation en local à usage collectif), l'opérateur en charge du suivi-animation devra maîtriser ces dispositifs pour informer les

² Règlement Sanitaire Départemental

propriétaires potentiellement éligibles.

Au-delà des moyens incitatifs qui seront mobilisés, la requalification des secteurs de renouvellement urbain pourra nécessiter la mise en œuvre de procédures contraignantes de type Opération de Restauration Immobilière (ORI). Les ORI permettront ainsi de notifier des programmes de travaux obligatoires aux propriétaires concernés. Les bâtiments dégradés les plus stratégiques en termes de réinvestissement immobilier seront la cible privilégiée de ces dispositifs sur les 4 centralités (Châteauneuf-sur-Charente, Cognac, Jarnac et Segonzac).

Une étude pré-opérationnelle ORI sera lancée en parallèle du suivi-animation de l'OPAH-RU sur des immeubles pré-identifiés par les 4 communes concernées en collaboration avec l'opérateur afin de vérifier leur éligibilité. Cette étude portera sur 10 immeubles sur Cognac et 5 sur les 3 autres centralités. Puis une sélection de 5 immeubles sur Cognac sera faite et 2 sur les autres 3 autres centralités sur lesquels les ORI pourront s'engager.

Une fois cette étude terminée, selon la décision des communes de poursuivre la procédure pour mettre en place une ORI sur leur territoire via une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), l'opérateur désigné sera en charge de l'animation des propriétaires et des investisseurs dans le cadre de l'ORI (tranche optionnelle du marché).

b. Objectifs

Chacune de ces quatre communes dispose de son propre règlement d'octroi de l'aide municipale (périmètres spécifiques voire évolutifs dans le temps, durées variables de l'opération d'incitation au ravalement, travaux éligibles et taux d'aides différents...) ; le titulaire du marché devra connaître ces dispositifs afin d'en informer les propriétaires.

L'étude pré-opérationnelle portera sur 10 immeubles sur Cognac et sur 5 immeubles sur chacune des 3 autres centralités. Une sélection des immeubles à inscrire dans une ORI sera effectuée pour aboutir à une liste de 5 immeubles sur Cognac et de 2 immeubles sur chacune des autres centralités.

B. Volet immobilier

a. Descriptif du dispositif

L'amélioration du parc privé et la production de logements sociaux sont inscrites au sein des priorités de la politique de l'habitat de la communauté d'agglomération. Le dispositif OPAH-RU multi-sites permet d'y concourir en développant les actions pour augmenter l'offre locative sociale par la production de logements locatifs à loyers maîtrisés et la remise sur le marché de logements vacants depuis une longue durée.

L'objectif est ainsi d'encourager la remise sur le marché ou la création de logements locatifs à loyers maîtrisés en :

- Détectant les opportunités de logements en situation de vacance longue durée (étude sur les logements vacants réalisée par Grand Cognac entre octobre 2020 et avril 2021). Les propriétaires de résidences repérées comme vacantes seront contactés par l'équipe de suivi-animation afin de les informer sur le dispositif incitatif mis en place ;
- Communiquant sur les aides possibles afin de mobiliser les propriétaires et les inciter à remettre ces logements sur le marché ou plus largement à améliorer leur logement ;

- Conseillant et en accompagnant les propriétaires bailleurs sur le plan technique, juridique, financier et fiscal dans leur projet de réhabilitation ;
- Assurant la promotion du conventionnement des loyers en contrepartie de l'accès aux subventions et aux avantages fiscaux ;
- Encourageant également la promotion du conventionnement social sans travaux dans les logements.

En complément des aides de l'OPAH-RU multi-sites, Grand Cognac prévoit une prime incitative à la sortie de vacance forfaitaire par logement (3500€) et une autre pour la création d'un accès indépendant pour les logements vacants situés au-dessus d'un commerce (1500€). Ce complément d'aides est également prévu dans le cadre du PIG.

b. Objectifs

Les objectifs sur 5 ans en matière de développement de l'offre locative à loyer maîtrisé sont les suivants :

- 25 logements conventionnés très sociaux dont 10 pour travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé) et 15 pour travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la personne, l'économie d'énergie, procédures Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou contrôle de décence ;
- 50 logements conventionnés sociaux dont 10 pour travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé) et 40 pour travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la personne, l'économie d'énergie, procédures RSD ou contrôle de décence.

Concernant la prime incitative à la sortie de vacance et à la création d'un accès indépendant prévues par Grand Cognac pour l'OPAH-RU multi-sites, elle concerne au total 5 dossiers par an (dont 2 pour création d'accès), soit 25 dossiers sur 5 ans (dont 10 pour création d'accès). Les objectifs comme l'enveloppe financière sont fongibles avec le PIG.

C. . Volet lutte contre l'habitat indigne et dégradé

a. Descriptif du dispositif

Ce volet comporte notamment le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et dégradés par l'équipe de suivi-animation en charge de l'OPAH-RU multi-sites (occupés ou vacants). Le repérage de ces logements sera réalisé à partir des données recensées, des situations relevées dans le cadre de l'animation du dispositif, ainsi que celles qui seront portées à sa connaissance par les différents partenaires dont les communes. Les contrôles de décence réalisés par le GIP Charente Solidarités (66 sur Grand Cognac en 2021) constituent un outil efficace de repérage et de prise en charge des situations d'habitat indigne et dégradé. Le PDLHI et le comité technique insalubrité départemental réunissent l'ensemble des acteurs susceptibles d'intervenir dans le champ de l'insalubrité (accompagnement social, technique, administratif et financier, proposition de relogement...). La coordination entre l'opérateur communautaire du suivi-animation OPAH-RU / PIG, le GIP Charente Solidarités et les partenaires concernés par ce champ d'intervention permettra de renforcer la lutte contre l'habitat indigne sur le territoire.

L'équipe de suivi-animation accompagnera les propriétaires dans leur projet de réhabilitation et montera les dossiers de demande de subvention en dehors des dossiers d'insalubrité.

Concernant l'habitat insalubre, comme indiqué, l'opérateur communautaire pour le suivi-animation OPAH-RU / PIG désigné par Grand Cognac devra travailler en lien étroit avec le GIP sur la question des dossiers d'insalubrité et lui signaler toute situation pouvant relever de ce type d'intervention.

b. Objectifs

Sur les 5 ans, le dispositif vise à réhabiliter :

- 5 logements occupés par leur propriétaire dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et la sortie d'insalubrité ;
- 20 logements de propriétaires bailleurs concernés par des travaux lourds et 55 logements de propriétaires bailleurs concernés par des travaux standards (amélioration pour la sécurité, la salubrité...).

D. Volet énergie et précarité énergétique

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

a. Descriptif du dispositif

Les propriétaires occupants comme les propriétaires bailleurs sont concernés par ce dispositif, les locataires comme les propriétaires occupants pouvant souffrir d'inconfort thermique. La conjugaison enveloppe peu ou mal isolée et système de chauffage peu performant, engendre souvent des coûts de chauffage prohibitifs pour les ménages à revenus modestes.

Dans ce cadre, la Communauté d'agglomération s'engage à mobiliser l'opérateur pour répondre aux objectifs suivants :

- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ;
- Identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration d'au moins 35% de gain énergétique ;
- Accompagner les propriétaires bailleurs dans leur projet d'amélioration énergétique de leur logement avec au moins 35% de gain énergétique.

Il s'agira de promouvoir une réhabilitation de qualité complète et globale des logements permettant aux ménages des économies de charges significatives. Le prestataire apportera l'accompagnement nécessaire à la définition de programmes de travaux permettant d'atteindre des niveaux de performance énergétique satisfaisants en tenant compte de la situation sociale du ménage et de l'état du bâti en général.

Ainsi l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU multi-sites devra assurer, en lien avec les institutions et partenaires, la promotion auprès des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants de la réalisation de travaux de qualité, respectueux de l'environnement et permettant la réalisation d'économies d'énergie pour l'occupant.

Plus spécifiquement, les ménages éligibles pourront bénéficier de la prime Habiter Mieux de l'Anah :

- La réalisation d'évaluations énergétiques avant travaux et projetées après travaux ;
- La prise en compte de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires pour la définition des travaux ;
- La mise en œuvre du dispositif d'aide associé ;
- Un conseil sur les bonnes pratiques dans le logement et la bonne utilisation des équipements.

Les travaux financés doivent permettre une amélioration significative de la performance énergétique, au moins de 35 % de gain pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs.

b. Objectifs

Sur les 5 ans, le dispositif vise à permettre de financer les projets d'économie d'énergie éligibles à la prime Habiter Mieux avec un objectif de : 50 logements PO et 65 PB (LCTS et LCS).

E. Volet autonomie de la personne dans l'habitat

a. Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU multi-sites prévoit l'accompagnement nécessaire à la définition de programmes de travaux permettant d'adapter le logement au handicap ou au maintien à domicile des personnes en situation de perte d'autonomie. Il s'agit de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur leur vie quotidienne.

Pour solliciter les aides des partenaires (Conseil Départemental, ou tous autres organismes participant financièrement à l'adaptation du logement) pour le financement des travaux permettant le maintien à domicile de ménages en perte d'autonomie, un diagnostic spécifique sera réalisé par l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU multi-sites pour évaluer :

- Le niveau de handicap de l'occupant ;
- Les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité ;
- Les capacités financières de réalisation des travaux.

L'équipe de suivi-animation travaillera en étroite relation avec les structures concernées telles que la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), les caisses de retraite, la CAF, la MSA, le CLIC....

b. Objectifs

Sur les 5 ans, le dispositif concernant le volet autonomie vise à financer le maintien à domicile de 25 PO.

F. Volet social

a. Descriptif du dispositif

Au regard des enjeux sociaux tendus par les situations d'habitat indigne, l'intervention sociale constitue un élément déterminant pour faciliter la mise en œuvre des opérations de requalification des immeubles. Ce volet est lié à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Au-delà d'assurer le confort du ménage dans son logement, il s'agit également de favoriser la mixité sociale en centralité.

La Communauté d'Agglomération du Grand Cognac, au titre de la politique communautaire de l'habitat, abondera notamment les logements à loyer conventionné social à hauteur de 20% des travaux HT subventionnés limités à 51 250€ pour les travaux lourds plafond de l'aide à 10 250€, à hauteur de 20% des travaux HT subventionnés limités à 31 250 € pour les travaux d'amélioration plafond de l'aide à 6 250€ et très social à hauteur de 20% des travaux HT subventionnés limités à 65 000€ pour les travaux lourds plafond de l'aide à 13 000€, à hauteur de 20% des travaux HT subventionnés limités à 35 000 € pour les travaux d'amélioration plafond de l'aide à 7 000€.

Pendant toute la durée de l'OPAH-RU multi-sites, un partenariat permanent sera instauré entre l'opérateur chargé de l'animation, les structures sociales et les intervenants dans ce domaine. L'opérateur sera en charge d'orienter et de signaler les ménages ayant besoin d'un accompagnement social auprès des services concernés (Département, CAF, MSA, CPAM, caisse de traite...) afin qu'ils puissent bénéficier d'un accueil et d'un accompagnement global autour de la question du logement.

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

b. Objectifs

Les objectifs du volet social de l'opération se traduisent par :

- La création d'une offre de logements à loyers maîtrisés afin de répondre à la nécessité de loger une population aux ressources très modestes : 50 logements conventionnés sociaux et 25 logements conventionnés très sociaux sur la durée de l'opération ;
- Le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée pour assurer une mixité sociale et intergénérationnelle en garantissant le maintien des populations sur place ;
- L'accompagnement des propriétaires modestes et très modestes pour la réalisation de programmes de travaux.

G. Volet patrimonial et environnemental

a. Descriptif du dispositif

Une attention particulière sera portée au volet patrimonial. La communauté d'agglomération présente un patrimoine architectural et paysager riche qu'elle tient à préserver.

Les logements appartenant au bâti ancien représentatif des traditions architecturales locales et constitutifs du patrimoine historique feront l'objet d'une attention particulière. La nécessaire

complémentarité entre le développement durable et le respect de l'architecture doit être recherchée. L'opérateur veillera à encourager les bonnes pratiques et leur prise en compte dans les projets de réhabilitation. Ainsi, l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) le cas échéant seront sollicités notamment pour les bâtiments situés sur les centre-bourgs et secteurs protégés.

De plus, certains logements étant situés en secteurs protégés, les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France peuvent entraîner un surcoût dans les travaux de rénovation ; une bonification de ces aides de 1 000€ par logement est donc prévue par Grand Cognac dans le cadre de l'OPAH-RU multi-sites. Ce complément d'aides servira également dans le cadre du PIG.

b. Objectifs

La sollicitation de l'avis du STAP et du CAUE sera automatique pour les dossiers concernant des bâtiments situés sur les centre-bourgs et secteurs protégés, aucun objectif n'a été fixé.

Concernant la bonification des aides prévue par Grand Cognac pour l'OPAH-RU multi-sites, elle concerne au total 20 dossiers par an, soit 100 dossiers sur 5 ans. Les objectifs comme l'enveloppe financière sont fongibles avec le PIG.

H. Volet économique et développement territorial

a. Descriptif du dispositif

Les projets de réhabilitation, d'adaptation et d'amélioration de l'habitat impactent positivement l'économie locale en mobilisant les professionnels du bâtiment locaux. Entreprises et artisans du bâtiment représentent des partenaires sur lesquels l'opérateur de l'OPAH-RU multi-sites devra s'appuyer afin de faciliter l'atteinte des objectifs.

Pour initier ce partenariat et mieux coordonner les interventions, le plan de communication devra prévoir des actions spécifiques en direction des professionnels du bâtiment, via leurs principales fédérations, les professionnels locaux de l'immobilier (agences immobilières, notaires...). Les dysfonctionnements identifiés sur la question de l'habitat sont parfois étroitement liés à des problématiques commerciales et inversement.

b. Objectifs

Au démarrage de l'OPAH-RU multi-sites et au cours de celle-ci selon les besoins, des actions de sensibilisation et d'information à destination des professionnels du bâtiment et de l'immobilier seront conduites. L'objectif est d'informer sur de l'OPAH-RU multi-sites, de conforter un réseau d'acteurs qui œuvrent pour la réhabilitation, l'adaptation et l'amélioration du bâti, d'échanger sur les pratiques et les difficultés rencontrées.

I. Volet copropriétés en difficulté

a. Descriptif du dispositif

En 2019, deux copropriétés présentent les premiers signes de fragilité sur le territoire de Grand Cognac. Il s'agit de deux indivisions enregistrées au registre des copropriétés situées sur la commune de Cognac. L'une possède 72 lots, dont 24 lots à usage d'habitation et l'autre, 39 lots dont 16 à usage d'habitation. Le taux d'occupation des résidences principales dans ces deux copropriétés est de 95 % et 100 %.

Les deux copropriétés sont gérées par un syndicat professionnel. Le taux d'impayés des charges de copropriété pour ces deux indivisions est de 8,3 % et de 10,7 %. Ces deux copropriétés sont donc éligibles aux aides de l'Anah, leur taux d'impayés se situant entre 8 et 25 %.

Ces deux indivisions sont classées en catégorie 6 du classement cadastral. Il s'agit d'immeubles ordinaires. L'une des copropriétés a un entretien considéré comme bon et l'autre comme passable. La première copropriété a été construite en 1972 et la deuxième en 1958.

Ces éléments confirment le fait qu'il ne soit pas nécessaire de mettre en place un dispositif d'actions spécifiques pour les copropriétés.

En revanche, l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU multi-sites pourra orienter les copropriétés vers les dispositifs de l'Anah ainsi que ceux de la Région et accompagner les propriétaires dans leur démarche et projet de travaux de rénovation.

En mai 2019, 56 copropriétés étaient déclarées au registre des copropriétés correspondant à 1 282 lots d'habitation.

V – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont évalués à 155 logements sur 5 ans financés par l'Anah, répartis comme suit :

- 80 logements occupés par leur propriétaire
- 75 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Objectifs de réalisation de la convention

			Objectif annuels	Total sur la durée de la convention (5 ans)
Logements de propriétaires occupants	Lutte contre l'habitat indigne et sortie d'insalubrité (PO modestes et PO très modestes)		1	5
	Précarité énergétique (PO modestes et PO très modestes)		10	50
	Maintien à domicile (PO modestes et PO très modestes)		5	25
Total logements propriétaires occupants			16	80
Total des logements Habiter Mieux	PO		10	50
	PB		13	65
Total des logements Habiter Mieux			23	115
Logements de propriétaires bailleurs	Logements à loyer conventionné très social	Travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé)	2	10
		Travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la	3	15

		personne, l'économie d'énergie, procédures RSD ou contrôle de décence		
	Logements à loyer conventionné social	Travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé)	2	10
		Travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la personne, l'économie d'énergie, procédures RSD ou contrôle de décence	8	40
Total logements propriétaires bailleurs			15	75
Total logements propriétaires occupants et propriétaires bailleurs			31	155

Les objectifs éventuels concernant les logements aidés dans le cadre d'une aide au syndicat de copropriété de l'Anah seront définis, le cas échéant, en fonction des diagnostics réalisés au cours de l'opération.

IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

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

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. Ces modifications s'appliqueront de plein droit sans qu'il soit systématiquement nécessaire de prévoir un avenant à la présente convention.

A. . Financements de l'Anah

Aides aux travaux

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
	432 422 €	432 422 €	432 422 €	432 422 €	432 422 €	2 162 110 €

Part fixe Anah au titre de l'ingénierie

Le montant maximum prévisionnel de cette mission s'élève à 434 950 € H.T., soit 521 940 € T.T.C. pour la durée de l'opération.

A ce titre, l'Anah s'engage, dans la limite de la dotation budgétaire annuelle, à subventionner sur la base de 50 % de la dépense subventionnable plafonnée à 250 000 € par an, dès lors qu'un bilan annuel montrera que les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs assignés ont bien été atteints. L'engagement financier de l'Anah est détaillé ci-après.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Suivi animation	86 990,00 €	86 990,00 €	86 990,00 €	86 990,00 €	86 990,00 €	434 950,00 €
Aide Anah	43 495,00 €	43 495,00 €	43 495,00 €	43 495,00 €	43 495,00 €	217 475,00 €

Parts variables Anah au titre de l'ingénierie calculées en fonction des objectifs décrits pages 33 et 34

Catégorie	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
PO Autonomie 300 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	7 500 €
PO Énergie 560 €	5 600 €	5 600 €	5 600 €	5 600 €	5 600 €	28 000 €
PB logement dégradé 300 €	3 300 €	3 300 €	3 300 €	3 300 €	3 300 €	16 500 €
PB logement très dégradé 840 €	3 360 €	3 360 €	3 360 €	3 360 €	3 360 €	16 800 €
Totaux	13 760 €	13 760 €	13 760 €	13 760 €	13 760 €	68 800 €

Aide étude de faisabilité ORI

Pour la réalisation de l'étude de faisabilité ORI, l'Anah s'engage, dans la limite de la dotation budgétaire annuelle, à subventionner sur la base de 50 % du montant HT de l'étude, pour un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 € par an.

B. . Financements de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération

La participation financière de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac dans le cadre de l'OPAH-RU multi-sites figure dans son Programme Local de l'Habitat 2020-2026 fiche action 2. La participation de Grand Cognac relève d'un engagement financier annuel dans le cadre du budget voté chaque année.

Pour la durée de 5 ans de l'OPAH-RU multi-sites, les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 207 500 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total (5 ans)
Engagements prévisionnels	241 500€	241 500€	241 500€	241 500€	241 500€	1 207 500€
Dont aides aux travaux	150 000€	150 000€	150 000€	150 000€	150 000€	750 000€
Dont montant prévisionnel pour l'ingénierie	91 500€	91 500€	91 500€	91 500€	91 500€	457 500€

Selon le bilan annuel et l'atteinte ou non des objectifs, cet échéancier est susceptible d'évoluer pour s'adapter à ces changements.

Etude de faisabilité ORI :
 engagement prévisionnel pour l'ingénierie : 61 450€

Concernant les aides aux travaux aux propriétaires, un règlement d'intervention viendra compléter et fixer les modalités d'attribution en plus des deux tableaux suivants :

	Objectifs annuels	Objectifs sur 5 ans	Plafonds des aides	Taux d'intervention	Enveloppe maximale annuelle	Enveloppe maximale sur 5 ans
Propriétaires occupants (PO)						
Lutte contre l'habitat indigne et sortie d'insalubrité (PO modestes et PO très modestes)	1	5	5 000€	10% des travaux H.T subventionnés limités à 50 000€	5 000€	25 000€
Précarité énergétique (PO modestes et PO très modestes)	10	50	2 000€	10% des travaux H.T subventionnés limités à 20 000€	20 000€	100 000€
Maintien à domicile (PO modestes et PO très modestes)	5	25	1 500€	10% des travaux H.T subventionnés limités à 15 000€	7 500€	37 500€
TOTAL PO	16	80			32 500€	162 500€

	Objectifs annuels	Objectifs sur 5 ans	Plafonds des aides	Taux d'intervention	Enveloppe maximale annuelle	Enveloppe maximale sur 5 ans
Propriétaires bailleurs (PB)						
Aides logement conventionné très social	2	10	Travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé) : 13 000 €	20% des travaux H.T subventionnés limités à 65 000€	26 000€	130 000€
	3	15	Travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la personne, l'économie d'énergie, procédures RSD ou contrôle de décence : 7 000 €	20% des travaux H.T subventionnés limités à 35 000€	21 000 €	105 000 €

Aides logement conventionné social	2	10	Travaux lourds (réhabilitation d'un logement indigne ou très dégradé) : 10 250 €	20% des travaux H.T subventionnés limités à 51 250€	20 500 €	102 500 €
	8	40	Travaux d'amélioration pour la sécurité, la salubrité de l'habitat, l'autonomie de la personne, l'économie d'énergie, procédures RSD ou contrôle de décence : 6 250 €	20% des travaux H.T subventionnés limités à 31 250€	50 000 €	250 000 €
TOTAL PB	15	75			117 500€	587 500€

En complément des aides de l'OPAH-RU multi-sites, Grand Cognac a prévu d'octroyer :

- Une bonification en secteurs protégés pour un montant annuel de 20 000€ soit 100 000€ sur 5 ans, avec un objectif de 20 dossiers par an (1000€ /dossier), soit 100 sur 5 ans ;
- Une prime incitative à la sortie de vacances pour un montant annuel de 20 500€, soit 102 500€ sur 5 ans, avec un objectif de 5 dossiers par an (3 500€/dossier) et de 2 pour création d'un accès indépendant pour les logements vacants situés au-dessus d'un commerce (1 500€/dossier), soit 25 dossiers sur 5 ans dont 10 avec la prime supplémentaire pour création d'un accès indépendant.

Les objectifs et les enveloppes financières réservées aux primes de sortie de vacance et aux bonifications des aides en secteurs protégés prévus par Grand Cognac sont fongibles entre l'OPAH-RU multi-sites et le PIG.

Il est à noter que, Grand Cognac sera vigilant au cumul des aides ; ainsi pour éviter des subventions cumulées (ANAH, Action Logement, Grand Cognac, Département) dépassant le montant des travaux, des plafonds sont définis par la CDA concernant sa contribution. Ainsi le total des subventions attribuées, tous financeurs confondus, ne pourra pas dépasser :

- 80% de la dépense pour les propriétaires occupants modestes ;
- 95% de la dépense pour les propriétaires occupants très modestes ;
- 95% de la dépense pour les propriétaires bailleurs.

C. Financements de la commune de Cognac

La ville de Cognac, lauréate du dispositif national Action cœur de ville depuis juin 2018 a bénéficié en septembre 2019 d'un arrêté préfectoral de création d'une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT).

De plus, l'ORT et l'OPAH ont été définis sur le même secteur du centre-ville.

Les enjeux ciblés par l'OPAH-RU multi-sites de réhabilitation des logements permettent d'avoir une offre attractive en centre-ville et de réduire la vacance des logements et de développer ainsi l'offre et l'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou en situation de handicap. De plus, la commune de Cognac s'est fixée d'autres objectifs complémentaires dans le cadre de son projet de revitalisation « Action cœur de ville ». Ce programme de revitalisation de Cognac a pour sa part été

adopté en décembre 2019 et comprend à ce jour 86 actions.

Des actions de rénovation urbaine sont également engagées et viendront en appui de l'OPAH-RU de Cognac : mise en valeur du pont de Saint Jacques et de ses abords, de la place François 1^{er}, transformation de la place Martell et de l'ensemble de l'avenue Martell avec les premiers travaux engagés en 2022 (budget total estimé 2,4 M€ TTC) ; à partir de 2025, rénovation lourde de l'avenue Victor Hugo (programmation 2025-2026).

La commune disposant encore d'un patrimoine important dont une partie située en cœur de ville, des cessions sont prévues pour une transformation, pour partie, en logements compte tenu d'un marché de l'immobilier local tendu.

En août 2016, la commune de Cognac a signé une convention avec l'EPF régional qui a notamment permis l'acquisition du site de l'ancien hôpital avec un objectif de reconversion complète. Le 1^{er} septembre 2020, la Résidence Habitat Jeunes (RHAJ) a ainsi pu ouvrir ses portes sur ce site (coût travaux viabilisation financé par la commune à hauteur de 400 000€ pour la RHAJ). D'autres projets doivent voir le jour sur ce site (création d'un pôle économique et de formation, extension de l'hôtel de communauté, création d'activités tertiaires et commerces...).

Plusieurs actions sont engagées sur le réaménagement d'immeubles dégradés ou d'ilots en friche. le foncier étant maîtrisé pour certains via la collectivité ou une convention avec l'EPF Nouvelle Aquitaine : ensemble Carré Blanc/FOCI place du Canton, immeuble de l'ancien Doyenné, etc...

Pour lutter contre l'habitat indigne et indécent, Cognac a souhaité mettre en place le « permis de louer ». La Ville a ainsi demandé à la Communauté d'Agglomération d'instaurer le permis de louer et de lui en déléguer la gestion sur certains périmètres de son territoire en cohérence avec les enjeux et objectifs définis dans le cadre du PLH 2020-2026 de Grand Cognac.

Les contrôles de décence sont confiés au GIP Charente Solidarités en lien avec la Direction de la Sécurité et de l'Occupation du Domaine Public de la Ville (budget annuel estimé à 11 250€). Une extension du périmètre du permis de louer a été réalisée depuis le 1^{er} février 2022, portant ainsi le volume des habitations soumises à cette déclaration préalable de 250 à 1000.

Afin de lutter contre la vacance commerciale, la commune a réaffirmé le rôle d'accompagnement des porteurs de projets via son service commerces. En 2021, une aide à la rénovation des enseignes et vitrines commerciales a été initiée, et Grand Cognac renouvelle régulièrement son dispositif de soutien aux projets de développement des TPE-Commerçants et artisans. Dans la rue commerçante la plus en difficulté, rue A. Briand, la Ville souhaite à long terme parvenir à augmenter la taille moyenne des cellules commerciales disponibles trop faible par des actions de restructuration. Elle se fixe pour objectif de rouvrir l'accès aux nombreux logements vacants situés au-dessus des commerces.

La ville de Cognac a ainsi mis en place en 2018 un droit de préemption sur les baux commerciaux sur une partie des rues commerçantes du centre-ville dont le périmètre est situé dans le secteur d'intervention ORT / OPAH-RU.

Pour faciliter l'installation de nouveaux commerçants, une boutique à l'essai a été installée en centre-ville et trois jeunes créatrices d'entreprises en bénéficient depuis deux ans.

Afin de développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions, le programme Action Cœur de ville prévoit, en lien avec l'étude mobilités de Grand Cognac, de mettre en œuvre des itinéraires secondaires cyclables et de travailler sur le stationnement des vélos et la signalétique urbaine.

Concernant la mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine, un programme important concerne la valorisation des tours Saint-Jacques et leurs abords, avec en particulier l'objectif de les ouvrir au public. Les tours ont été mises à disposition de la CDA de Grand Cognac qui porte le projet de rénovation et de mise en accessibilité.

Un effort important de modernisation du mobilier urbain municipal et de propreté des rues dans le centre historique a été engagé (budget estimé à 50 000€ TTC sur 2 ans).

La végétalisation des espaces publics a été engagée par la création d'un permis de végétaliser au droit de l'habitation des particuliers (propriétaires occupants ou bailleurs).

En matière de gestion des déchets ménagers, la Ville, en lien avec Grand Cognac Agglomération, a programmé avec le Syndicat Départemental des Déchets Ménagers (Calitom) une vaste opération d'installation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets.

Une convention entre la commune et la Fondation du Patrimoine a été signée en décembre 2020 pour permettre la restauration et la sauvegarde d'éléments patrimoniaux privés non protégés par l'Etat au titre des Monuments Historiques sur le territoire de Cognac (budget prévu 10 000€ TTC par an).

Enfin, depuis 2021 la commune a mis en place une opération d'incitation de ravalement de façades et de rénovation des devantures commerciales dans le centre-ville afin de créer une dynamique auprès des propriétaires d'immeubles souhaitant réaliser ce type de travaux. En 2021 un budget de 80 000€ TTC a été consacré à ce nouveau dispositif communal qui sera maintenu tout au long de la durée de la convention OPAH-RU.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année)	Total (5 ans)
Engagements prévisionnels (opération façades)	80 000€	80 000€	80 000€	80 000€	80 000€	400 000€

D. . Financements de la commune de Châteauneuf-sur-Charente

En plus des enjeux ciblés par l'OPAH-RU multi-sites de réhabilitation des logements afin d'avoir une offre attractive en centre-ville et de réduire la vacance des logements, de développer l'offre et l'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou en situation de handicap, la commune de Châteauneuf-sur-Charente s'est fixée d'autres objectifs qui sont complémentaires dans le cadre de son projet de revitalisation.

DE LA REHABILITATION A LA RESTRUCTURATION : VERS UNE OFFRE ATTRACTIVE DE L'HABITAT EN CENTRE-VILLE :

Développer l'offre de logements sociaux pour atteindre l'objectif de 20% imposé par la loi SRU. La commune a décidé de mobiliser du foncier communal pour permettre la réalisation de petits ensembles en locatif social notamment pour les jeunes couples avec enfants et les seniors. Un terrain est en cours de cession pour une construction de logements sociaux et un autre pourrait à terme être cédé ou mis à disposition de bailleurs par la ville.

Inciter financièrement aux travaux d'amélioration de l'habitat : la commune souhaite étudier avec l'appui des services fiscaux, les possibilités d'exonération de taxe foncière communale pour les

particuliers réalisant des travaux d'amélioration de l'habitat dans le secteur ORT / OPAH-RU en complément du dispositif Denormandie.

Soutenir spécifiquement la sortie de vacance en intégrant une prime à la sortie de vacance au règlement communal de rénovation de logements et en instaurant la taxe d'habitation sur les logements vacants dès le 1^{er} janvier 2023.

Soutenir la création d'accès indépendant aux logements situés au-dessus des commerces avec la mise en place d'une prime de 900 € dans le cadre du règlement de rénovation de logements.

FAVORISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL EQUILIBRE :

Pour aider au maintien et au retour du commerce de proximité, la commune possède plusieurs cellules commerciales et a mené des investissements en ce sens. Dans cette optique la commune mène notamment la revitalisation du quartier du Plaineau, situé dans le secteur ORT / OPAH-RU multi-sites qui fait la liaison entre le centre-ville et l'espace de loisirs du Bain des Dames. Des commerces et services ont été créés (extension de la boulangerie en restaurant snacking, création d'un magasin de producteurs, création d'un parking pour les commerces).

Par ailleurs, la commune a également pour projet de créer un observatoire du commerce et de la vacance commerciale en partenariat avec la Chambre de Commerces et de l'Industrie.

La commune renforce ses actions de collaboration avec les commerçants. Des événements et des animations sont ainsi régulièrement organisés par la mairie.

La collectivité a également lancé une courte enquête sur le commerce de proximité afin d'envisager des actions concrètes à mettre en place.

DEVELOPPER L'ACCESSIBILITE, LA MOBILITE ET LES CONNEXIONS :

La rénovation de la voirie du centre-ville fait l'objet d'un plan pluriannuel d'investissement engagé depuis 2015.

Par ailleurs, deux phases d'aménagement de bourg ont été engagées et réalisées depuis 2018 (coût travaux : marché hors avenant 1 920 000 € TTC) et la dernière partie de la phase 2 a été réalisée en 2020 (liaison centre-ville / quartier Plaineau avec intégration d'une piste cyclable).

Dès 2022, la réalisation des phases restantes de l'aménagement de bourg va débuter avec, pour axes directeurs :

- l'anticipation des évolutions futures liées aux changements climatiques ;
- la diminution de l'usage de la voiture au profit des circulations douces ainsi que la création d'espaces partagés entre les usagers.

Ces axes se déclineront notamment par l'utilisation de matériaux clairs pour limiter l'échauffement en cas de canicule, la végétalisation et la création d'îlots de fraîcheur, la désimperméabilisation des sols et le recyclage de matériaux.

L'aménagement du secteur de la place du Champ de Foire sera revu dans ce cadre, pour favoriser le déplacement des résidents et des habitants des futurs logements sociaux jusqu'aux commerces de proximité, ce qui participerait ainsi à la redynamisation du centre-bourg.

La liaison entre le quartier du Plaineau et le Bain des Dames (liaison Flow vélo notamment) sera également traitée dans le cadre de l'aménagement de bourg, en appui du projet de revitalisation du quartier. La liaison entre le centre-ville et la salle des fêtes sera également traitée.

A travers ces aménagements la commune souhaite rendre plus accessible le centre-ville aux véhicules, aux vélos et aux piétons.

La ville en partenariat avec l'agglomération a aménagé un pôle multimodal devant le parvis de la gare. Des bornes de recharge électrique ont également été installées sur le territoire.

METTRE EN VALEUR LES FORMES URBAINES, L'ESPACE PUBLIC ET LE PATRIMOINE :

La commune souhaite mener un certain nombre d'actions pour mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine : révision du périmètre de protection dans le cadre du PLUI pour faciliter les projets de réhabilitation du centre-ville, travaux sur l'église St-Pierre qui est un monument classé, mise en valeur du petit patrimoine local par la mise en place d'un plan de programmation pluriannuel de réhabilitation sur la période jusqu'en 2025.

Pour mettre en valeur les formes urbaines, plusieurs actions ont été lancées, dont la mise en place d'un parcours patrimonial à destination des enfants durant les périodes estivales, ébauche d'un parcours patrimonial tout public plus important à l'échelle de la commune. La commune souhaite mettre en place, en partenariat avec le PETR Ouest Charente, un parcours culturel numérique « Les Itinéraires du Temps ».

Par ailleurs, en parallèle de l'aménagement de bourg qui se veut orienter vers la désimperméabilisation des sols et la végétalisation du centre-bourg, une étude globale sur ces 2 thématiques serait envisagée et ce, dans le cadre d'une réflexion à l'échelle des pôles d'équilibre que constituent Jarnac, Segonzac et Châteauneuf.

La commune de Châteauneuf a décidé de compléter les aides accordées par l'Anah et Grand Cognac dans le cadre de l'OPAH-RU multi-sites par un financement qu'elle établit à hauteur de 12% de la DOTATION DE SOLIDARITE COMMUNAUTAIRE plafonné à 30 000 € annuels sur l'amélioration des façades et sur la rénovation des logements.

Le règlement d'intervention pour le ravalement des façades dans le cadre de l'ORT adopté le 2 septembre 2020 a débuté le 1^{er} octobre 2020 dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle. Cette enveloppe globale de 30 000 € annuels est fongible entre les deux axes d'intervention de la commune, ravalement des façades et rénovation des logements et sera adaptée annuellement en fonction du bilan des dossiers traités en année N-1 sur la commune de manière à ajuster la réponse de Châteauneuf-sur-Charente aux demandes éligibles qui seront faites par les propriétaires occupants et/ou les propriétaires bailleurs de la commune.

Les périmètres d'intervention pour l'aide au ravalement des façades et l'aide aux travaux de rénovation des logements seront calés sur le périmètre de l'OPAH RU (cf. carte en annexes).

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total (5 ans)
Engagements prévisionnels	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	150 000€ (100%)
Dont opération façades	12 000€	12 000€	12 000€	12 000€	12 000€	60 000€ (40%)
Dont rénovation des logements	18 000€	18 000€	18 000€	18 000€	18 000€	90 000€ (60%)

Concernant la rénovation de logements, un règlement d'intervention viendra compléter et fixer les

modalités d'attribution en plus des précisions ci-dessous :

Les bénéficiaires de l'aide à la rénovation de logements sont :

- les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes dont les projets sont éligibles aux aides de l'Anah (plafonds de ressources Anah) à hauteur de 20% de l'enveloppe de 90 000 € sur 5 ans soit au total 18 000 € sur 5 ans (3 600 € en moyenne par an) ;
- les propriétaires bailleurs dont les projets sont éligibles aux aides de l'Anah dans le cadre du conventionnement de leur logement (Convention Anah : loyer et plafonds de ressources pour les locataires) à hauteur de 80% de l'enveloppe de 90 000 € sur 5 ans soit au total 72 000 € sur 5 ans (14 400 € en moyenne par an).

FOURNIR L'ACCES AUX EQUIPEMENTS, SERVICES PUBLICS, A L'OFFRE CULTURELLE ET DE LOISIRS :

La réhabilitation du bâti du Plaineau, dont les travaux débutent fin 2022, va permettre de reloger les services techniques municipaux et d'héberger une maison des associations caritatives, une maison de seniors et un logement d'urgence.

La Mairie est désormais accessible aux personnes à mobilité réduite et les travaux de réhabilitation des cantines de l'école élémentaire Marcelle Nadaud en cuisine centrale sont en cours.

La Maison de Santé Pluridisciplinaire, dont la maîtrise d'ouvrage est portée par l'hôpital, sera opérationnelle au printemps 2023 et permettra de répondre aux besoins d'une population croissante.

La station Sport-Nature du Bain des Dames poursuit son développement avec, à l'été 2022, la mise en place d'un Point d'Information Touristique, en partenariat avec l'Office de Tourisme, la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac et le Département de la Charente. Divers aménagements ont été réalisés sur le site de la Font qui Pisse (toilettes sèches, parking...).

Une offre culturelle riche et diversifiée est proposée aux habitants du territoire.

E. . Financements de la commune de Jarnac

En plus des enjeux ciblés par l'OPAH-RU multi-sites de réhabilitation des logements afin d'avoir une offre attractive en centre-ville et de réduire la vacance des logements, de développer l'offre et l'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou en situation de handicap, la commune de Jarnac s'est fixée d'autres objectifs qui sont complémentaires dans le cadre de son projet de revitalisation.

DE LA REHABILITATION A LA RESTRUCTURATION : VERS UNE OFFRE ATTRACTIVE DE L'HABITAT EN CENTRE-VILLE :

Afin d'accroître l'offre de logements en centre-ville par la reconquête de bâtiments inoccupés publics ou privés et de friches économiques, la commune a prévu de lancer une étude sur le foncier économique disponible à court ou moyen terme et sur les possibilités de reconversion (centre de secours, ensembles industriels mobilisables...).

Pour atteindre l'objectif de 20% imposé par la loi SRU, la ville accompagne le développement de 4 projets de logements sociaux. La commune a décidé de mobiliser du foncier permettant la réalisation de ces 110 nouveaux logements.

FAVORISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL EQUILIBRE :

Pour réduire la vacance commerciale, un plan de soutien au commerce de proximité est prévu par Jarnac en ciblant en priorité certaines rues ou portions de rues commerçantes en difficultés. La commune a mis en place une aide à l'installation de nouvelles enseignes ainsi qu'une aide à la pérennisation des activités commerciales et artisanales. La commune dispose d'une enveloppe de 12 600 euros par an, ce qui permet d'accompagner 4 projets par an.

La commune souhaite créer une réserve foncière, permettant l'installation de boutiques éphémères par l'acquisition ou la location de commerces et l'acquisition de baux commerciaux.

La ville de Jarnac a pour projet d'installer des boutiques mobiles qui pourront accueillir ponctuellement des producteurs locaux. L'objectif est de développer les circuits courts en proposant des lieux de vente qui pourront se déplacer en fonction des besoins et des saisons.

Pour favoriser le développement économique et commercial de son cœur de bourg, la commune de Jarnac travaille sur l'animation de son marché ainsi que sur une sonorisation des rues commerçantes.

La commune a également été labellisée par le ministère de la transition écologique «Village Etape», pour sa démarche d'accueil des usagers de la route. Les commerces et services de la commune sont alors mis en avant.

DEVELOPPER L'ACCESSIBILITE, LA MOBILITE ET LES CONNEXIONS :

La commune a pour objectif de développer des voies douces vers le centre-ville et en centre-ville pour encourager l'usage sécurisé du vélo et de développer des liaisons entre le cœur de bourg et la Flow vélo.

Afin de sécuriser la pratique du vélo, la commune souhaite installer une "ruche à vélos", dispositif de parking sécurisé qui permet de recharger les vélos électriques.

Un programme de rénovation de la voirie sera amplifié en ciblant prioritairement les principales voies d'accès au centre-ville ; certains tronçons ont déjà fait l'objet de travaux, d'autres sont en projet.

La ville souhaite également retravailler sa signalétique afin d'optimiser la circulation et le stationnement. La rue Baria deviendra un passage de liaison entre le cœur de ville et les parkings situés autour de la place Charles de Gaulle.

La commune de Jarnac, la commune de Gondeville et l'agglomération de Grand Cognac souhaitent créer un pôle multimodal autour de la gare ferroviaire de Jarnac-Gondeville. Les premières études ont été lancées en 2022.

METTRE EN VALEUR LES FORMES URBAINES, L'ESPACE PUBLIC ET LE PATRIMOINE :

La commune de Jarnac souhaite revaloriser la place du Château ainsi que la place Charles de Gaulle. Des actions de requalification des stationnements et de valorisation de ces espaces publics sont en cours de réalisation. L'ancienne tour de Jarnac, appelée « Maison du Peintre » sera réhabilitée.

La ville participe à la mise en valeur de son patrimoine. Deux dispositifs numériques sont proposés aux usagers : le parcours touristique « Les Itinéraires du temps » ainsi que le parcours de

sensibilisation environnemental « Life Vison ».

La ville a mis en place depuis une dizaine d'années sur l'ensemble de la commune un dispositif d'aide au ravalement des façades. L'opération d'incitation au ravalement des façades actuelle a débuté le 1er avril 2020 et se poursuivra durant toute la durée de la convention OPAH-RU dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle réservée (budget prévisionnel annuel de 15 000€ en 2020 et ensuite 30 000 €).

	Année 1	Année 2	Année 3)	Année 4	Année 5	Total (5 ans)
Engagements prévisionnels (opération façades)	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	150 000€

Par ailleurs, en parallèle de l'aménagement de bourg qui se veut orienter vers la désimperméabilisation des sols et la végétalisation du centre-bourg, une étude globale sur ces 2 thématiques serait envisagée et ce, dans le cadre d'une réflexion à l'échelle des pôles d'équilibre que constituent Jarnac, Segonzac et Châteauneuf.

La commune souhaite travailler sur la mise en valeur et sur le réaménager des berges du fleuve, grâce à la mise en place notamment de mobilier urbain.

Jarnac souhaite mettre en valeur les entrées de ville en proposant un aménagement paysager qui permet de requalifier ces espaces périphériques, première vitrine sur la ville.

FOURNIR L'ACCES AUX EQUIPEMENTS, SERVICES PUBLICS, A L'OFFRE CULTURELLE ET DE LOISIRS :

La mairie souhaite créer un pôle scolaire unique, en mutualisant ces équipements publics. L'objectif de ce projet est de centraliser les moyens humains et financiers afin de rationaliser l'utilisation des bâtiments municipaux. Ce projet permettra d'avoir une école localisée dans le périmètre de l'ORT, qui soit adaptée aux transitions : énergétiques, numériques et naturels (végétalisation). La ville souhaite créer une cantine scolaire mutualisée pour les trois écoles : les 2 écoles maternelles actuelles et l'école primaire.

La création du pôle culturel regroupera deux lieux culturels : le musée de Jarnac et la Maison Natale de François Mitterrand, l'objectif est de mutualiser ces deux lieux. Ce projet culturel est fondé sur la numérisation de l'histoire des objets offerts au Président. Ce lieu culturel, situé dans le périmètre de l'ORT sera un espace de sensibilisation et de médiation culturelle pour les habitants du territoire mais également pour les touristes.

La commune de Jarnac souhaite élégamment développer des équipements pour les jeunes, ainsi un city park et un skate park seront créés.

Afin de renforcer la sécurité, la commune à signer une convention de mutualisation avec la gendarmerie.

F. . Financements de la commune de Segonzac

En plus des enjeux ciblés par l'OPAH-RU multi-sites de réhabilitation des logements afin d'avoir une offre attractive en centre-ville et de réduire la vacance des logements, de développer l'offre et

l'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou en situation de handicap, la commune de Segonzac s'est fixée d'autres objectifs qui sont complémentaires dans le cadre de son projet de revitalisation.

Segonzac a été la première ville française à obtenir le label Cittaslow, certifiant son engagement dans une gestion et un aménagement durable du territoire communal. C'est ainsi que la commune a développé des réseaux de chaleur bois, une station d'épuration naturelle, la réhabilitation de son bâti ancien pour y accueillir des commerces ou des logements, le développement des liaisons douces, la création d'un parc dans le centre-ville, la plantation de haies ... La commune est ainsi devenue progressivement propriétaire d'un important patrimoine bâti (logements et locaux commerciaux) permettant l'installation de commerces à des conditions adaptées et la réalisation de logements.

DE LA REHABILITATION A LA RESTRUCTURATION : VERS UNE OFFRE ATTRACTIVE DE L'HABITAT EN CENTRE-VILLE :

De manière à accroître l'offre de logements en centre-ville par la reconquête de bâtiments inoccupés publics ou privés, la commune s'est engagée à contacter, informer et accompagner les propriétaires privés de bâtiments à réhabiliter ou à rechercher des investisseurs publics-privés. En parallèle la commune mène une réflexion sur les opportunités de requalification en logements de bâtiments municipaux et privés vacants situés en secteur ORT / OPAH-RU. La commune mène actuellement des réflexions sur la requalification de l'ancien bureau de Poste, en logements touristiques ou étudiants.

La commune soutient la création d'une résidence intergénérationnelle de 31 logements portée par le bailleur social Logélia (soutien financier 275 000€). Ce projet de production de logements neufs adaptés aux personnes âgées et en situation de handicap, est en cours de construction, il permettra également d'accueillir des étudiants de l'université de Segonzac.

La création d'un nouveau quartier, proposant 33 lots pour des maisons individuelles et 3 lots pour des commerces, ainsi que le projet ARGO, proposant 30 pavillons ; offriront une diversifiée de logements sur la commune.

La ville a également signé une convention avec la Fondation du patrimoine afin d'accompagner techniquement et financièrement les propriétaires privés dans leur projet de réhabilitation. La commune a ainsi doté la Fondation d'une enveloppe de 49 500 euros.

FAVORISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL EQUILIBRE :

Afin de réduire la vacance commerciale, un plan de soutien au commerce de proximité est prévu, la collectivité a également lancé une courte enquête sur le commerce de proximité afin d'envisager des actions concrètes à mettre en place.

La commune souhaite créer une réserve foncière de locaux commerciaux, qui permet l'installation de boutiques éphémères par l'acquisition ou la location de commerces.

La Ville de Segonzac est accompagnée par la SEM Territoire Charente, afin d'ouvrir deux nouveaux commerces sur la place de l'Eglise : un bar à vin et une épicerie fine. Un projet d'espace de commerce en centre-bourg est aussi en réflexion sur le site de l'ancienne coopérative agricole. Ce qui permettra d'accueil des activités commerciales plus diversifiées, comme une quincaillerie.

DEVELOPPER L'ACCESSIBILITE, LA MOBILITE ET LES CONNEXIONS :

La réflexion sur le développement des voies douces en centre-ville sera intégrée dans les projets à venir. De nombreuses voiries ne disposant ni de trottoirs ni de bandes cyclables, rendent très difficile l'accès au centre-ville autrement qu'en voiture. La commune a donc confié à un bureau technique une étude pour chiffrer des travaux pour 4 phases d'aménagement du centre-ville : rue de la Grand Champagne, réalisation en 2019-2020, rue A. Richard (rencontre avec le CAUE le 15/11/2022) , rue P. Viala ainsi que la rue G. Briand (réalisation 2022).

La commune en partenariat avec le Département de la Charente travaille sur la mise en place d'une route de contournement qui désengorgera le centre-bourg. Cette nouvelle voie Départementale permettra aux camions de contourner le centre-bourg de Segonzac. Un des tracés proposés par le Département a été retenu, la SAFER accompagnera la commune dans l'acquisition foncière.

A travers ces aménagements la commune souhaite rendre plus accessible le centre-ville aux véhicules, aux vélos et aux piétons.

METTRE EN VALEUR LES FORMES URBAINES, L'ESPACE PUBLIC ET LE PATRIMOINE :

Plusieurs projets de requalification des espaces de nature sont envisagés : la plaine de jeu, le champ de foire, le parc naturel urbain.

La plaine de jeu est un parc à destination des adolescents, la commune en partenariat du CAUE travaille avec le Conseil Municipal de Jeunes, sur des propositions d'aménagement de cet espace. L'ancien champ de foire est transformé en parc à destination des enfants, des jeux en bois sont en train d'être installés et une aire de détente va venir compléter l'aménagement. La commune souhaite relier tous ses espaces de nature en créant un maillage cohérent. Ce projet de renaturation, par la mise en place de différents espaces de nature sera initié grâce aux Ateliers Hors les Murs, dispositif de mise en relation entre université et territoire. Des étudiants de l'institut d'Urbanisme et de Sciences Po Bordeaux travailleront en 2022 et 2023 sur des propositions d'aménagement de Parc Naturel urbain.

Par ailleurs, en parallèle de l'aménagement de bourg qui se veut orienter vers la désimperméabilisation des sols et la végétalisation du centre-bourg, une étude globale sur les îlots de chaleur est envisagée et ce, dans le cadre d'une réflexion à l'échelle des pôles d'équilibre que constituent Jarnac, Segonzac et Châteauneuf.

Afin d'encourager l'amélioration des façades des bâtiments dans le centre-ville, la commune a décidé de mettre en place un dispositif d'aide au ravalement des façades dans tout ou partie du secteur ORT / OPAH-RU. Une enveloppe annuelle a été inscrite au budget primitif 2021 de 20 000€ qui sera consacrée chaque année à ce dispositif tout au long de la convention OPAH-RU.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total (5 ans)
Engagements prévisionnels (opération façades)	20 000€	20 000€	20 000€	20 000€	20 000€	100 000€

La commune a réhabilité en partenariat avec l'agglomération de Grand Cognac et l'université de Poitiers le Campus des Valois, situé dans le cœur de Segonzac. La commune souhaite le classement et réhabilitation des salles municipales, situées en face de l'université, dans le cadre

d'un programme pluriannuel (budget estimé à 380 000€).

Afin de mettre en valeur son patrimoine, la commune, en partenariat avec le PETR Ouest Charente lance également un parcours touristique numérique « les itinéraires du temps »

FOURNIR L'ACCES AUX EQUIPEMENTS, SERVICES PUBLICS, A L'OFFRE CULTURELLE ET DE LOISIRS :

La Mairie est désormais accessible aux personnes à mobilité réduite et des travaux de réhabilitation des écoles sont en cours.

Les tribunes du stade et le pôle jeune vont être requalifiés. Un hébergement d'urgence ouvrira ces portes au 1er décembre 2022.

La mairie de Segonzac a préempté l'ancienne quincaillerie, d'une superficie de 1 062m². La commune a sollicité plusieurs banques, dont la Banque Des Territoires et La Banque Postale pour être accompagnée sur l'acquisition de ce foncier, d'une valeur de 464 000 euros. Une étude pré opérationnelle sera lancée en partenariat de l'ANCT afin de définir les potentialités de requalification. L'idée de ce projet est de créer un lieu culturel de valorisation des savoir-faire du territoire

G. . Engagements de la Sacicap 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 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 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.

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 400 000 € à cette opération pour la durée du programme (2022-2027) (en avances des aides publiques et prêts Missions Sociales).

Financement d'avance de subventions pour les propriétaires occupants par la 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 CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA DORDOGNE, le CONSEIL DEPARTEMENTAL de la GIRONDE 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 + 30 PO modestes ANAH,
- Logements de + de 15 ans,
- Mandat de gestion de fonds de l'opérateur (en l'absence de mandat, nécessité d'une subrogation au profit de la CARTTE),
- Artisans labellisés RGE (à l'exception des travaux induits).

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).

VII – Pilotage, animation et évaluation

A. Pilotage de l'opération

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

B. Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la Communauté d'agglomération de Grand Cognac. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération.

Le **comité de pilotage** sera mis en place en tant qu'instance de suivi de l'OPAH-RU multi-sites et du PIG avec pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Au vu des résultats quantitatifs et qualitatifs communiqués par l'opérateur, le comité de pilotage sera chargé d'apprécier le déroulement et l'état d'avancement de l'opération et de se prononcer sur les (ré) orientations stratégiques si nécessaire.

Le comité de pilotage, présidé par le Président de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac ou son représentant, réunira des représentants de l'ensemble des cosignataires de la convention au moins une fois par an à l'occasion du bilan annuel des deux opérations et selon les besoins. Le titulaire du marché sera en charge de l'animation du comité de pilotage.

Il sera composé comme suit :

- Grand Cognac (Président ou Vice-Président en charge de l'habitat et techniciens) ;

- Châteauneuf-sur-Charente, Cognac, Jarnac et Segonzac (1 élu par commune et 1 technicien) ;
- 2 élus représentants l'ensemble des communes de la strate des pôles de proximité ;
- 2 élus représentants l'ensemble des communes de la strate des communes rurales ;
- 1 élu représentant de la Région Nouvelle-Aquitaine ;
- 1 élu représentant du Conseil Départemental de la Charente ;
- 1 représentant de l'État,
- la déléguée départementale de l'Anah ou son représentant ;
- 1 représentant de Procivis ;
- 1 représentant d'Action Logement ;
- 1 représentant de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;
- 1 représentant du CAUE16 (Président ou son représentant) ;
- 1 représentant de l'ADIL16 (Président ou son représentant) ;
- 1 représentant de la CAF16 ;
- L'architecte des Bâtiments de France ;
- 1 représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- L'opérateur chargé du suivi-animation des deux dispositifs.

Le comité de pilotage est constitué en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération et de garantir le respect des objectifs.

L'équipe opérationnelle de suivi-animation est chargée de porter à la connaissance du comité de pilotage le bilan des dispositifs mis en place, d'en évaluer les effets positifs, de faire état des difficultés rencontrées et de proposer le cas échéant des solutions, voire des réorientations stratégiques.

En cas de réorientation stratégique, et sur la base objective des résultats commentés, les partenaires signataires de la convention pourront acter d'amendements à la présente convention. Le **comité technique** sera également mis en place pour les deux dispositifs, il est chargé du suivi et de la mise en œuvre opérationnelle de la mission ainsi que de préparer les décisions d'arbitrage à soumettre au comité de pilotage. Il pourra être amené à rendre un avis sur certains dossiers devant faire l'objet d'un arbitrage, en particulier sur la forme des actions publiques à mobiliser pour le traitement des logements indignes.

Le comité technique se réunira au moins tous les 3 mois et selon les besoins. Le titulaire du marché sera en charge de l'animation du comité technique.

Le comité technique sera composé comme suit :

- Grand Cognac (Directrice du Pôle Territoire, Chargée de mission Habitat, Chef du projet Action Cœur de Ville / ORT, Chef de projet Petites Villes de Demain...) ;
- Région Nouvelle-Aquitaine ;
- Anah ;
- DDT16 ;
- Procivis ;
- Caisse des Dépôts et Consignations ;
- Action Logement ;
- Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;
- ADIL16 ;
- CAUE16
- GIP Charente Solidarités ;
- 1 technicien de chacune des 4 centralités (Châteauneuf-sur-Charente, Cognac, Jarnac et Segonzac) ;
- Le CRER ;
- L'opérateur chargé du suivi-animation des deux dispositifs.

En fonction des thèmes traités et des besoins spécifiques (lutte contre l'habitat indigne, relogement...), des représentants des institutions, structures et personnes concernées par ces thématiques et problématiques pourront y être associées.

Le pilotage technique de la mission est assuré par deux techniciennes de Grand Cognac, interlocutrices privilégiées qui veilleront au respect des conventions de ces programmes et à la bonne coordination des différents partenaires : la Directrice du Pôle Territoire et la Chargée de mission Habitat. Le titulaire du marché travaille pendant toute la durée du suivi et de l'animation de l'OPAH-RU multi-sites et du PIG communautaires en étroite collaboration avec la CDA de Grand Cognac, ainsi qu'avec l'ensemble des autres partenaires et décideurs concernés

VIII. Suivi-animation de l'opération

A. Équipe de suivi-animation

Le suivi-animation de l'OPAH-RU multi-sites sera confié au même prestataire que pour le PIG qui sera retenu conformément au Code de la commande publique. L'opérateur désigné par la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac à l'issue de l'appel d'offres sera chargé d'assurer l'information, la communication, l'animation et le suivi de l'OPAH-RU multi-sites et du PIG.

B. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi-animation sont détaillées dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) du marché public.

Les missions assurées par l'opérateur de l'OPAH-RU comprennent :

- Animation, information et coordination du dispositif : accueil et information du public, animation du réseau d'acteurs (collectivités, partenaires services sociaux, associations d'aide à domicile, artisans...), participation aux actions de communication et au plan de communication en concertation avec le service communication de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac, mise en place d'outils et d'actions pour faciliter le repérage des projets potentiels et les contacts avec les propriétaires et locataires, prospection et incitation à la réhabilitation ;
- Assistance à maîtrise d'ouvrage : accompagnement technique, administratif, social et financier des ménages pour l'élaboration de leur projet (visites, conseil, suivi de l'opération et post travaux) ;
- Suivi évaluation en continu de l'OPAH-RU : préparation et animation des COPIL et COTECH, renseignement, suivi et analyse des indicateurs et objectifs, propositions opérationnelles, bilan et évaluation annuels ;
- Missions spécifiques liées à la mise en œuvre d'ORI : étude de faisabilité et montage du ou des dossiers de DUP, animation auprès des propriétaires et investisseurs pour les immeubles faisant l'objet d'une ORI (information des propriétaires sur la procédure et recueil des intentions, accompagnement dans l'élaboration de leur projet) ainsi qu'un accompagnement à la demande des communes concernées pour mener à bien l'expropriation (phase administrative de l'expropriation jusqu'à l'ordonnance d'expropriation).

Les personnes en charge du suivi animation sont sur le territoire pour rencontrer les propriétaires et réaliser des expertises.

Elles se chargent du suivi-animation avec l'ensemble des partenaires au quotidien.

C. Modalités de coordination opérationnelle

La coordination opérationnelle est assurée par la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac qui sera principalement chargée :

- De la coordination des différents acteurs impliqués dans la mise en œuvre de l'OPAH-RU ;
- Des rapports entre l'équipe opérationnelle et les différents services communaux et intercommunaux ;
- Du suivi de la convention d'opération ;
- De l'animation du partenariat institutionnel, technique et financier de l'opération.

D. . 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.

En complément du suivi des objectifs définis dans chaque volet, sont mentionnés ci-dessous des indicateurs immobiliers, financiers, sociologiques et urbains permettant de suivre l'opération et d'en évaluer l'impact global.

Le prestataire donnera un état régulier des communications, informations, contacts réalisés et évolution des dossiers en cours d'élaboration ou engagés.

Effets immobiliers :

- La réalisation quantitative par rapport aux objectifs (nombre et type de logements) ;
- La dynamique engendrée sur l'ensemble du parc ;
- La remise sur le marché des logements vacants ;
- La mise aux normes d'habitabilité ;
- Les variations des loyers avant et après travaux.

Effets financiers :

- Les coûts de réhabilitation au m² ;
- L'incidence économique sur le BTP (artisans, maîtrise d'œuvre) : emplois créés ou maintenus, chiffre d'affaires global, provenance géographique des entreprises ;
- Les effets bancaires ;
- La masse financière de la réhabilitation liée à l'opération.

Effets sociologiques

- Le nombre et le type de logements conventionnés et leur occupation ;
- Les taux de conventionnement ;
- L'effort des locataires ;
- L'attribution des logements conventionnés sociaux ;
- Le maintien dans les lieux des habitants ;
- La population logée dans les logements vacants ;
- Les itinéraires résidentiels ;
- L'appréhension de l'opération par les propriétaires ;
- L'efficacité des services d'assistance (technique, financière, juridique, fiscale) ;
- La solvabilisation des propriétaires occupants.

Effet en termes d'aménagement urbain

- Cartographie des réhabilitations ;
- Actions d'accompagnement réalisées à l'initiative de la collectivité locale.

IX. Bilans et évaluation finale

Le titulaire du marché établira, rédigera et présentera les rapports intermédiaires (mensuels), les bilans trimestriels, les bilans annuels et le bilan final de l'OPAH-RU qui seront transmis aux différents partenaires de l'opération et présentés en comité de pilotage et comité technique.

Les bilans annuels de fonctionnement qualitatif et quantitatif relatifs à la mise en œuvre du programme peuvent si besoin, le faire évoluer ou l'adapter.

Les rapports fournis en 5 exemplaires (dont un reproductible) devront notamment faire apparaître :

Des éléments de constat :

- Le montant des travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH-RU ;
- La ventilation des financements accordés par chaque partenaire ;
- Le bilan 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, les conséquences sur le marché du logement ;
- Le calcul des loyers avant et après travaux ;
- L'analyse des ménages occupant les logements réhabilités ;
- Le bilan des actions d'accompagnement engagées ;
- Le suivi des actions complémentaires engagées par la collectivité (EPCI) ;
- L'impact de l'OPAH-RU sur l'économie du bâtiment ainsi que l'origine géographique des artisans sollicités ;
- Le bilan annuel de la mise en place d'ORI suite à la réalisation de l'étude de faisabilité.

Des analyses plus prospectives :

- L'analyse des causes des freins à la réhabilitation ;
- Les suites envisagées à l'OPAH-RU (actions plus ciblées, reconduite ultérieure d'autres dispositifs, etc.).

Bilan annuel

Le bilan annuel établi par l'opérateur sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : nombre, localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ;
- Pour les opérations en cours : nombre, localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ;
- Points de blocage relevés ;
- Pour les ORI mises en place : nombre, localisation, état d'avancement des dossiers.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures pourront être proposées pour améliorer l'efficacité du programme et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

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

Ce rapport devra notamment comprendre :

- Un rappel des objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Une analyse des 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 ;
- Un recensement des solutions mises en œuvre ;
- Une synthèse de l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale ;
- Le bilan final de la mise en place d'ORI suite à la réalisation de l'étude de faisabilité.

X – Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie 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 des bureaux 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 l'adresse du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

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

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

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

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

mettre à sa disposition 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 communication (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

XI – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

A. Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah. La présente convention prend effet au 1^{er} janvier.

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 résultats par rapport aux objectifs 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.

XII – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes seront transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF, ainsi que les avenants le cas échéant.

Fait en 7 exemplaires à Angoulême, le.....

AR Prefecture

016-200070514-20221214-D2022__354-DE
Reçu le 19/12/2022
Publié le 19/12/2022

La déléguée locale de l'Agence
dans le département

Le président de la Communauté
d'Agglomération de Grand Cognac

Martine CLAVEL Préfète de la Charente

Jérôme SOURISSEAU

Le président de Procivis Poitou-Charentes

Le maire de Cognac

Roland CHAUXEAU

Morgan BERGER

Le maire de Châteauneuf-sur-Charente

Le maire de Jarnac

Jean-Louis LEVESQUE

Philippe GESSE

Le maire de Segonzac

Michel SCHAFFTER

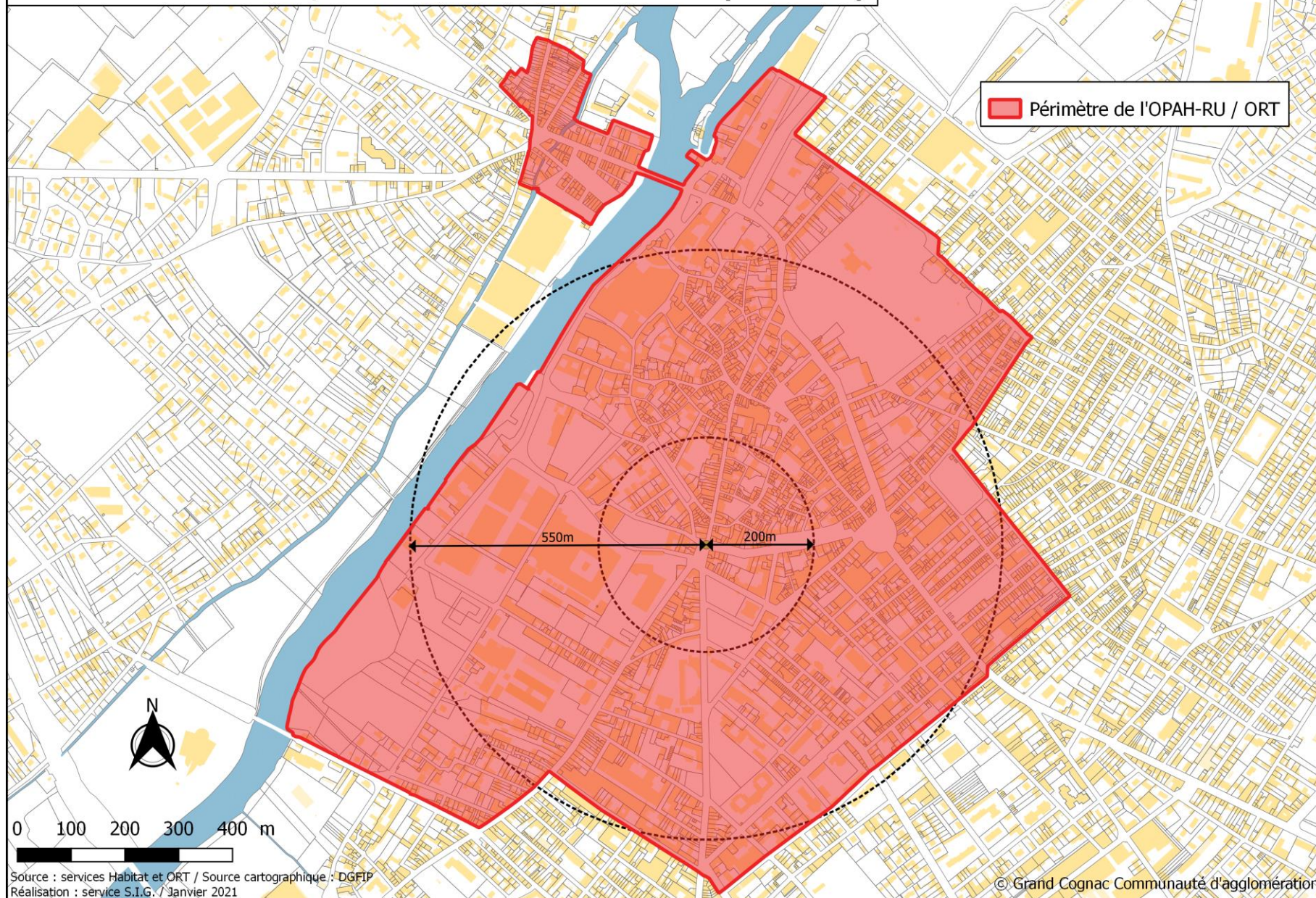
AR Prefecture

016-200070514-20221214-D2022__354-DE
Reçu le 19/12/2022
Publié le 19/12/2022

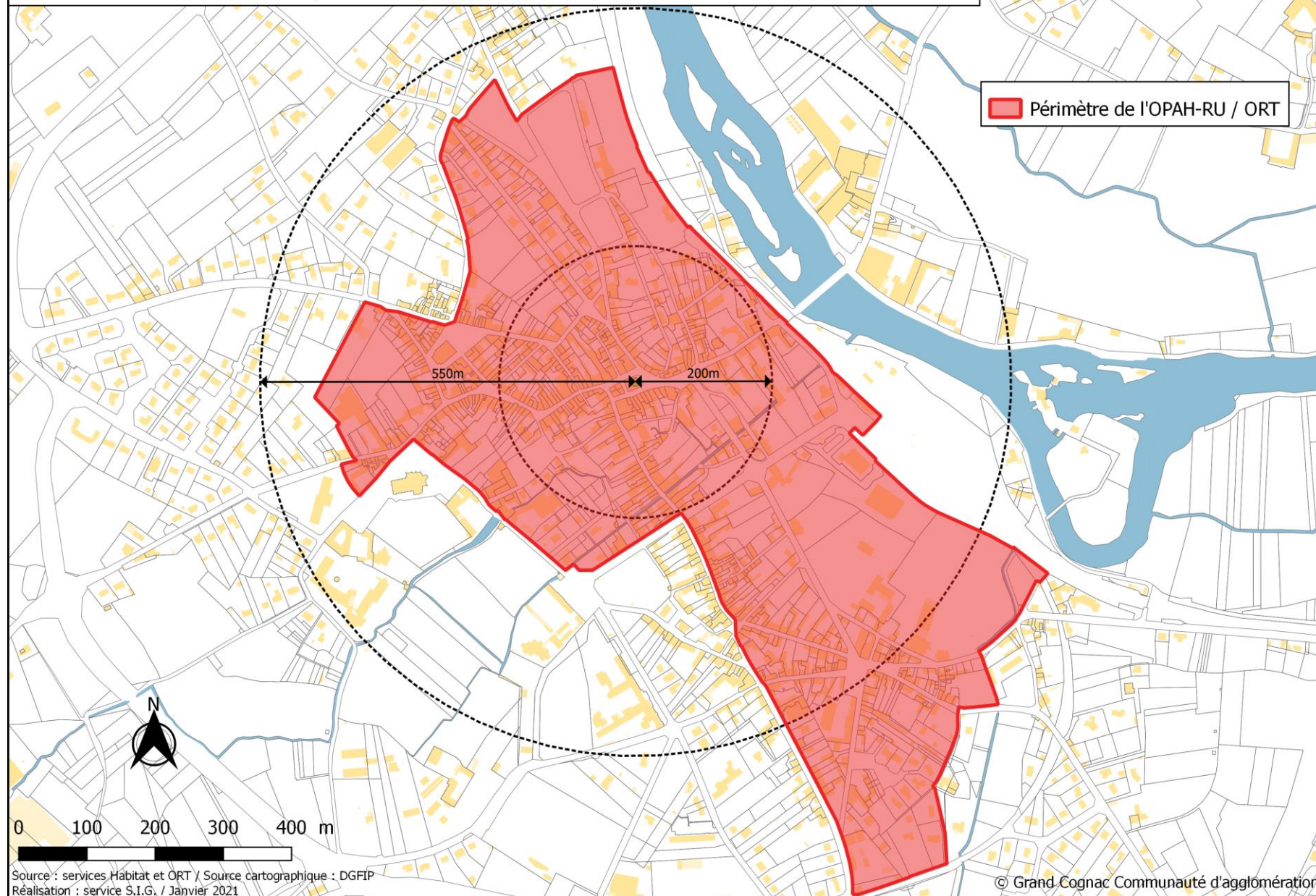
ANNEXES

PROJET CONVENTION OPAH-RU

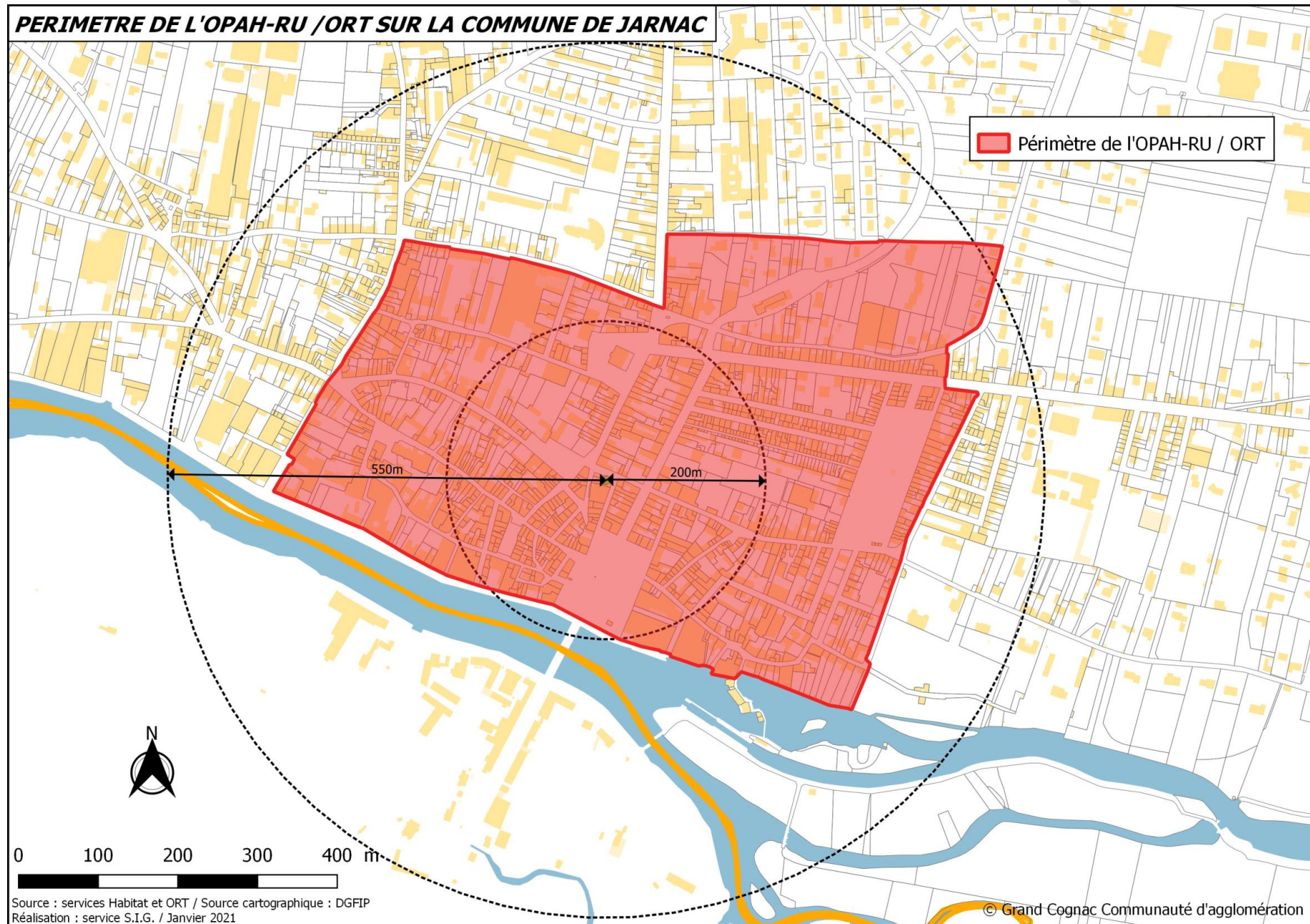
PERIMETRE DE L'OPAH-RU / ORT SUR LA COMMUNE DE COGNAC (centre-ville)



PERIMETRE DE L'OPAH-RU /ORT SUR LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE



PERIMETRE DE L'OPAH-RU /ORT SUR LA COMMUNE DE JARNAC



PERIMETRE DE L'OPAH-RU /ORT SUR LA COMMUNE DE SEGONZAC

